

## ANNEXE 51-102A3

### Déclaration de changement important

**Rubrique 1**      **Dénomination et adresse de la société**

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« **Chartwell** »)  
100 Milverton Drive, Suite 700  
Mississauga (Ontario)  
L5R 4H1

**Rubrique 2**      **Date du changement important**

Le 29 mars 2007.

**Rubrique 3**      **Communiqué**

Deux communiqués de presse ont été publiés par l'intermédiaire de CCN Matthews et affichés sur SEDAR le 29 mars 2007.

**Rubrique 4**      **Résumé du changement important**

*Le placement*

Chartwell a annoncé, le 29 mars 2007, qu'elle avait convenu de vendre, aux termes d'un achat ferme, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, 14 100 000 parts de fiducie (les « parts ») à 14,25 \$ la part, pour un produit brut total de 200 925 000 \$ (le « placement de parts »), ainsi que des débentures convertibles non garanties subordonnées de 5,9 % d'un montant en capital de 75 000 000 \$ échéant le 1<sup>er</sup> mai 2012 à un syndicat de preneurs fermes dirigé par RBC Marchés des capitaux (collectivement, le « placement »). Chartwell a attribué aux preneurs fermes une option en cas d'attribution excédentaire pouvant être levée en totalité ou en partie jusqu'à 30 jours après la clôture, en vue d'acheter jusqu'à 2 115 000 parts supplémentaires dans le cadre du placement des parts selon les modalités indiquées précédemment.

L'emploi du produit estimatif qui a trait au placement figure à l'annexe A. Selon une mise à jour sur les acquisitions, y compris le montant des prêts secondaires prévus décrits à l'annexe A, l'emploi du produit est revu pour rendre compte de la diminution des avances sur les prêts secondaires qui passeront à 7,7 millions de dollars et de l'augmentation correspondante des liquidités restantes qui s'établiront à 17,4 millions de dollars.

*L'acquisition du portefeuille Merrill Gardens Southern et de HBM*

En outre, le 29 mars 2007, Chartwell a annoncé qu'elle ferait l'acquisition d'une participation de 100 % dans un portefeuille composé de 24 résidences détenues comptant 2 141 suites et de deux résidences louées comptant 233 suites situées dans le sud des États-Unis (l'« acquisition du portefeuille Merrill Gardens Southern »).

Comme il a été annoncé auparavant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, Chartwell a fait l'acquisition d'une participation de 49 % dans Horizon Bay Management (« HBM »), une société américaine de gestion de résidences pour personnes âgées. Par cette participation, Chartwell a acquis un intérêt dans 26 établissements loués et une participation dans des contrats de gestion ayant trait à la gestion par HBM de ces 26 établissements loués, ce qui comprend 5 740 suites gérées destinées en grande partie aux aînés autonomes et aux résidences assistées (l'« acquisition de HBM »).

#### *Comptabilisation d'une charge au titre du loyer*

Selon les PCGR du Canada, Chartwell doit comptabiliser une charge au titre du loyer mensuel à hauteur du paiement de loyer mensuel moyen, qu'elle est tenue par contrat de payer pendant la durée des baux (la « méthode de l'amortissement linéaire »). L'utilisation de cette méthode fera en sorte que la charge sera supérieure aux paiements de loyer qui sont actuellement payés au cours des six premières années des baux. Pour les 6,4 dernières années des baux, la charge sera donc inférieure au paiement de loyer réellement payé. Par conséquent, le bénéfice net comptabilisé dans les états financiers de Chartwell et ses liquidités d'exploitation selon la définition de REALpac qui sont fondées sur le bénéfice net calculé conformément aux PCGR, seront également moins élevés au cours de ces six premières années qu'ils ne l'auraient été si les baux n'avaient pas été comptabilisés selon la méthode de l'amortissement linéaire. On estime que cette méthode entraînera une réduction des liquidités d'exploitation de 2007 par part de Chartwell d'environ 0,08 \$ à 0,10 \$ la part (d'après le nombre dilué de parts en circulation après l'émission annoncée).

#### *Lignes directrices sur la croissance*

Pour faire suite au régime d'équité fiscale original annoncé le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada a publié, le 21 décembre 2006, un avant-projet de loi ayant trait aux modifications proposées qui vise l'imposition des fiducies de revenu aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral du Canada, auquel a fait suite un avis de motion de voies et moyens qui a été déposé le 27 mars 2007 (collectivement, les « propositions »). Si l'on tient compte du produit brut global tiré du placement, Chartwell dépassera les limites de la zone sûre au sens des lignes directrices sur la croissance publiées par le ministre des Finances du Canada le 15 décembre 2006. Si les propositions et les lignes directrices sur la croissance sont adoptées, Chartwell deviendra imposable en tant que fiducie intermédiaire de placement déterminée en 2007.

## **Rubrique 5**

### **Description circonstanciée du changement important**

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le placement et les modifications fiscales, veuillez vous reporter au communiqué de presse joint aux présentes à l'annexe A.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'acquisition du portefeuille Merrill Gardens Southern, l'acquisition de HBM et la comptabilisation du paiement de loyer dont il est question précédemment, veuillez vous reporter au communiqué de presse joint aux présentes à l'annexe B.

**Rubrique 6      Application des paragraphes 2) et 3) de l'article 7.1 du Règlement 51-102**

Sans objet.

**Rubrique 7      Information omise**

Aucun fait important n'est demeuré confidentiel et aucune information n'a été omise dans la présente déclaration.

**Rubrique 8      Membre de la haute direction**

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec M. Stephen Suske, vice-président du cochef de la direction, au 905-501-4701.

**Rubrique 9      Date de la déclaration**

Le 3 avril 2007.

## ANNEXE A

### CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST PLACEMENT DE NOUVELLES PARTS DE FIDUCIE ET DE DÉBENTURES CONVERTIBLES

#### COMMUNIQUE DE PRESSE POUR PUBLICATION IMMÉDIATE À NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS NI PAR L'INTERMÉDIAIRE D'AGENCES D'INFORMATION TÉLÉGRAPHIQUES AUX ÉTATS-UNIS

**CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST ANNONCE UN FINANCEMENT EN PARTS DE 200,9 MILLIONS DE DOLLARS ET UN FINANCEMENT EN DÉBENTURES CONVERTIBLES DE 75,0 MILLIONS DE DOLLARS EN VUE DE FINANCER SA QUOTE-PART D'ACQUISITIONS, DE PRÊTS SECONDAIRES ET D'INITIATIVES DE CROISSANCE INTERNES TOTALISANT 725 MILLIONS DE DOLLARS**

Le 29 mars 2007, Mississauga (Ontario) (CSH.UN) – Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell ») de Mississauga, en Ontario, a annoncé aujourd'hui qu'elle avait convenu de vendre, aux termes d'un achat ferme et sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, 14 100 000 parts à 14,25 \$ la part, qui lui permettront de réunir un produit brut total de 200 925 000 \$, ainsi que des débentures convertibles non garanties subordonnées de 5,9 % d'un montant en capital de 75 000 000 \$ échéant le 1<sup>er</sup> mai 2012 (les « débentures ») à un syndicat de preneurs fermes dirigé par RBC Marchés des capitaux. Chartwell a attribué aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire des preneurs fermes ») pouvant être levée en totalité ou en partie jusqu'à 30 jours après la clôture, en vue d'acheter jusqu'à 15 % de parts supplémentaires à celles émises selon les modalités indiquées précédemment. Ce placement devrait augmenter la capitalisation boursière de Chartwell pour la porter à environ 1,4 milliard de dollars, compte tenu du prix d'offre des parts.

Au cours des prochains jours, Chartwell déposera auprès des commissions des valeurs mobilières et autres autorités en valeurs mobilières analogues dans chacune des provinces du Canada un prospectus simplifié provisoire se rapportant à l'émission des parts et des débentures. La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 20 avril 2007.

Le produit net estimatif du placement des parts et du placement des débentures simultanément servira à financer certaines acquisitions, des prêts secondaires et des initiatives de croissance internes et l'excédent sera affecté aux fins générales de l'entreprise et à des acquisitions futures. Chartwell affectera le produit net du placement des débentures à des fins canadiennes uniquement.

Emploi du produit du placement (quote-part de Chartwell) (en milliers de dollars CA)			
	Coût <sup>1)</sup>	Prêts hypothécaires/ Autres <sup>2)</sup>	Emploi du produit
<b>1) Acquisitions</b>			
<b>Auprès de tiers :</b>			
Portefeuille Merrill Gardens Southern (É.-U.)	429 577 \$	286 253 \$	143 324 \$
Portefeuille RegencyCare	134 088 \$	76 849 \$	57 239 \$
Jardins de la Gare	23 026 \$	15 500 \$	7 526 \$
Chateau Garden Elmira AL	6 750 \$	4 748 \$	2 002 \$

<b>Emploi du produit du placement (quote-part de Chartwell)</b> (en milliers de dollars CA)			
	<b>Coût<sup>1)</sup></b>	<b>Prêts hypothécaires/ Autres<sup>2)</sup></b>	<b>Emploi du produit</b>
<b>Total partiel</b>	<b>593 441 \$</b>	<b>383 350 \$</b>	<b>210 091 \$</b>
<b>Auprès de</b>			
<b>Spectrum/Melior :</b>			
Le domaine des Forges I	46 464 \$	37 712 \$	8 752 \$
Cité-Jardin Phase III A	30 765 \$	25 489 \$	5 276 \$
Rouge Valley Retirement Residence	20 300 \$	14 600 \$	5 700 \$
The Gardens at Qualicum Beach	19 088 \$	15 450 \$	3 638 \$
<b>Total des acquisitions</b>	<b>710 058 \$</b>	<b>476 601 \$</b>	<b>233 457 \$</b>
<b>2) Avances sur les prêts secondaires</b>	8 992 \$	0 \$	8 992 \$
<b>3) Initiatives de croissance internes</b>	5 959 \$	950 \$	5 009 \$
<b>4) Liquidités restantes du placement</b>			16 118 \$
<b>Grand total (après déduction des frais du placement)</b>	<b>725 009 \$</b>	<b>477 551 \$</b>	<b>263 576 \$</b>
1) Inclut les frais de clôture et les frais de radiation des hypothèques et tient compte d'un taux de change de 1,1608 \$ dans le cas des acquisitions effectuées aux États-Unis.			
2) Inclut une contrepartie reportée, les dépôts et le remboursement des prêts secondaires.			

### **Portefeuille Merrill Gardens Southern**

Chartwell compte utiliser une tranche d'environ 143,3 millions de dollars du produit net pour faire l'acquisition de la participation de 100 % de Merrill Gardens L.L.C. (« Merrill Gardens ») dans un portefeuille de haute qualité de résidences pour personnes âgées comprenant 24 intérêts francs et deux intérêts à bail dans des résidences pour personnes âgées comptant au total 2 374 suites situées dans des marchés solides partout dans le sud des États-Unis (collectivement, le « Portefeuille Merrill Gardens Southern » ou « résidences Merrill Gardens »). Merrill Gardens est propriétaire exploitant de résidences pour personnes âgées et possède une vaste expérience dans le domaine; avant l'acquisition de 26 établissements par Chartwell, Merrill Gardens était propriétaire de 68 maisons de retraite comptant plus de 6 000 suites ou unités, situées dans 11 États (Alabama, Arizona, Californie, Floride, Géorgie, Louisiane, Nevada, Oklahoma, Tennessee, Texas et Washington).

La plus grande partie des résidences Merrill Gardens ont été construites au cours des dix dernières années, sont modernes et attrayantes et offrent les services et innovations de pointe dans le domaine des soins aux personnes âgées. À l'exception d'un établissement, l'ensemble des résidences Merrill Gardens sont détentrices d'un permis de résidence assistée et sont presque exclusivement financées à titre privé. Environ 70 % des résidents sont des aînés autonomes qui peuvent, au fil des ans et selon leurs besoins, profiter de services additionnels tout en habitant au même endroit. Les résidences Merrill Gardens sont biens situées dans des marchés à forte demande, le taux d'occupation actuel étant de 95 %, ce qui est dans la foulée des taux d'occupation à la fois très forts et stables de plus de 95 % des cinq dernières années. Le personnel actuel des résidences demeurera en poste et le portefeuille Merrill Gardens Southern, à l'exception des biens immobiliers situés en Alabama, sera géré par Horizon Bay Chartwell (« HBC »), coentreprise de gestion de biens immobiliers de Chartwell sur le marché américain. Cette acquisition devrait être réalisée à la fin d'avril 2007 et n'est assujettie qu'aux conditions de clôture habituelles.

Cette acquisition, ainsi que les autres acquisitions annoncées depuis le début de l'exercice, devrait augmenter les liquidités d'exploitation d'environ 0,03 \$ la part en 2007, augmentation qui devrait se poursuivre en 2008 une fois l'intégration des résidences Merrill Gardens terminée.

### **Portefeuille RegencyCare**

Chartwell compte utiliser une tranche d'environ 57,2 millions de dollars du produit des placements simultanés en vue d'acquérir une participation financière dans le Portefeuille RegencyCare, lequel comprend huit nouveaux établissements de catégorie A de soins de longue durée (« soins de longue durée ») comptant 1 384 suites et une société de gestion qui détient des contrats de gestion à long terme pour six autres établissements de soins de longue durée comptant 814 lits. Tous ces établissements sont bien situés dans des communautés à forte croissance de la région du Grand Toronto et à proximité de celle-ci et ont un taux d'occupation de 100 % et des listes d'attente. Quatre des huit emplacements disposent de terrains excédentaires dont le zonage permet l'ajout d'un total d'environ 400 unités pour aînés autonomes ou unités de résidence assistées. Chartwell, de concert avec un coentrepreneur, entend procéder à l'acquisition d'une participation de 50 % dans les huit établissements de catégorie A de soins de longue durée et d'une participation de 100 % dans la société de gestion en mai 2007.

Environ 50,0 millions de dollars tirés du produit du placement de parts et de débentures de Chartwell qui a eu lieu en novembre 2006 devaient être utilisés pour procéder à l'acquisition d'une participation financière dans le portefeuille RegencyCare, selon ce qui est décrit dans le prospectus ayant trait à ce placement. Toutefois, la clôture de l'acquisition du portefeuille RegencyCare a été reportée pour l'obtention d'approbations d'organismes de réglementation et devrait maintenant avoir lieu en mai 2007. Dans l'intervalle, des occasions d'effectuer des acquisitions additionnelles se sont présentées et ont été menées à terme par Chartwell au moyen des fonds qui devaient être affectés à l'acquisition du portefeuille RegencyCare.

### **Autres emplois du produit net**

Chartwell compte utiliser une tranche d'environ 9,5 millions de dollars du produit net pour procéder à l'acquisition de deux nouvelles résidences pour personnes âgées additionnelles auprès de tiers vendeurs situés en Ontario et au Québec, respectivement.

Chartwell compte utiliser une tranche d'environ 23,4 millions de dollars du produit net pour procéder à l'acquisition de quatre nouvelles résidences pour personnes âgées auprès de Spectrum Seniors Housing Development LP (« Spectrum ») et de Développement Melior inc. (« Melior ») situés en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, respectivement.

En outre, il est prévu qu'une tranche d'environ 9,0 millions de dollars du produit net servira à financer divers prêts secondaires que doit effectuer Chartwell Master Care LP au cours du trimestre prenant fin le 30 juin 2007 relativement aux établissements en voie d'aménagement et une tranche d'environ 5,0 millions de dollars du produit net sera consacrée aux initiatives de croissance internes dans six établissements de Chartwell qui existent déjà.

Bien que Chartwell compte mener à bien les activités de placement précédentes, la réalisation de certaines acquisitions reste assujettie au respect de certaines conditions usuelles, y compris la réalisation d'un contrôle diligent dans certains cas. Jusqu'à ce que toutes les conditions aient été respectées ou aient fait l'objet d'une renonciation, rien ne garantit la réalisation de ces acquisitions. Le solde du placement (après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais de placement) servira à financer les acquisitions éventuelles futures et les prêts secondaires, conformément à la stratégie de croissance de Chartwell, les dépenses en immobilisations et aux fins générales de l'entreprise.

Chartwell compte verser des distributions mensuelles en espèces aux porteurs de parts inscrits à chaque date de clôture des registres vers le 15 du mois suivant cette date de clôture. La distribution en espèces

mensuelle actuelle de Chartwell est de 0,08875 \$ la part, ce qui représente un rendement approximatif de 7,5 % pour l'épargnant. La première distribution en espèces à laquelle auront droit les acquéreurs de parts aux termes du présent placement sera celle d'avril dont la date de clôture des registres est fixée au 30 avril 2007 et la date de paiement, au 15 mai 2007.

Les débentures porteront intérêt au taux de 5,9 % par année. L'intérêt sera payable semestriellement à terme échu le 1<sup>er</sup> mai et le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année à compter du 1<sup>er</sup> mai 2007. Le versement de l'intérêt du 1<sup>er</sup> mai 2007 représentera l'intérêt couru pour la période de la clôture au 1<sup>er</sup> mai 2007. Chaque débenture sera convertible au gré du porteur en tout temps avant son échéance en parts de fiducie de Chartwell librement négociables au prix de conversion de 16,25 \$ la part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 61,5385 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, ce qui représente une prime d'environ 14,04 % par rapport au prix d'offre des parts. Les débentures viendront à échéance le 1<sup>er</sup> mai 2012.

Pour faire suite au régime d'équité fiscale original annoncé le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada a publié, le 21 décembre 2006, un avant-projet de loi ayant trait aux modifications proposées qui vise l'imposition des fiducies de revenu aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral du Canada, auquel a fait suite un avis de motion de voies et moyens qui a été déposé le 27 mars 2007 (collectivement, les « propositions »). Aux termes des règles sur la définition des FPI dans leurs versions proposées, Chartwell estime que, étant donné sa structure actuelle et l'emplacement actuel de ses actifs et de ses sources de revenu, elle ne serait pas admissible à titre de FPI et serait donc assujettie à l'impôt relatif aux fiducies de revenu proposé. Cependant, la version définitive de la législation peut être différente ou encore la législation peut ne pas être adoptée, c'est pourquoi Chartwell et son comité spécial continueront de surveiller les annonces ayant trait à l'imposition proposée des fiducies de revenu et les faits nouveaux qui touchent les marchés.

Si l'on tient compte du produit brut global tiré du placement des parts et du placement simultané des débentures, Chartwell dépassera les limites de la zone sûre au sens des lignes directrices sur la croissance publiées par le ministre des Finances du Canada le 15 décembre 2006. Si les propositions et les lignes directrices sur la croissance sont adoptées, Chartwell deviendra imposable en tant que fiducie intermédiaire de placement déterminée en 2007. Dans ce cas, en fonction de la structure et des activités de Chartwell et de la façon dont elle interprète les propositions, le montant global d'impôt payable par Chartwell pour 2007 et 2008, estimé à la date des présentes, se situera dans la fourchette de 0,00 \$ à 0,05 \$ la part (en incluant la totalité des parts émises aux termes du placement de parts), ce qui peut, dans certains cas, avoir des incidences sur les liquidités pouvant être distribuées aux porteurs de parts. L'impôt estimatif par part n'aura pas d'incidence importante après impôt sur les liquidités des épargnants imposables qui résident au Canada en raison de l'intégration du système d'imposition canadien (soit le mécanisme sur la majoration du dividende et le crédit d'impôt pour dividende). Chartwell estime que ces incidences fiscales vraisemblables seraient moins défavorables que le fait de ne pas tirer profit des nombreuses occasions de croissance qui sont actuellement offertes sur le marché et qui porteraient à son maximum la valeur des parts.

Dans le budget fédéral du 19 mars 2007, le ministre a annoncé des propositions de modifications à la Loi de l'impôt concernant la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) sur les sommes empruntées pour investir dans des sociétés étrangères affiliées. Entre autres effets, ces règles limiteront la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) sur des sommes empruntées qui peuvent raisonnablement être réputées avoir été utilisées pour aider, directement ou indirectement, une personne en particulier avec qui l'emprunteur n'est pas sans lien de dépendance à acquérir des actions ou des créances d'une société qui est une société étrangère affiliée de l'emprunteur, d'une personne ou d'une société de personnes qui est liée à la personne ou à la société de personnes en particulier ou d'une personne ou d'une société de personnes qui n'est pas sans lien de dépendance avec l'emprunteur. Les

restrictions s'appliqueront, dans le cas de créances avec lien de dépendance contractées avant le 19 mars 2007, aux intérêts (et autres coûts d'emprunt) payables après 2008, dans le cas de créances sans lien de dépendance contractées avant le 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2009 et, dans le cas de créances contractées à compte du 19 mars 2007, aux intérêts (et autres coûts d'emprunt) payables après 2007. D'après ce que Chartwell comprend actuellement des règles proposées, compte tenu de certaines hypothèses qu'elle estime raisonnables et en supposant que les règles mentionnées précédemment seront adoptées telles qu'elles ont été proposées, l'augmentation estimative de l'impôt qu'elle devra payer en 2009 en raison de ces règles ne devrait pas dépasser environ 0,01 \$ la part (ce qui comprend toutes les parts qui seront émises aux termes du placement de parts). Chartwell tentera de restructurer le financement de ses placements dans des sociétés affiliées étrangères avant 2009 afin de minimiser l'effet de ces règles proposées. Chartwell s'attend à ce que ces règles n'aient pas d'effet majeur sur la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) sur les débetures émises aux termes du placement de débetures et les créances qu'elle engagera à l'avenir.

Les parts et les débetures offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi américaine intitulée *Securities Act of 1933* et des lois sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, les parts et les débetures ne peuvent être offertes ou vendues à des personnes des États-Unis autrement qu'aux termes de dispenses d'inscription applicables.

Chartwell est actuellement l'entité la plus importante du domaine des résidences pour personnes âgées au Canada et sa présence, déjà importante aux États-Unis, continue de croître. Chartwell est un fonds de placement immobilier à capital variable, non doté d'une personnalité morale et constitué sous le régime des lois de la province d'Ontario. Chartwell est une fiducie de placement axée sur la croissance qui détient et gère une gamme complète de résidences pour personnes âgées. Chartwell tirera partie des tendances démographiques marquées dans ses marchés pour assurer sa croissance à l'interne et par des acquisitions avantageuses. Chartwell dispose également d'une option d'achat exclusive de résidences stabilisées qui lui a été consentie par Spectrum Seniors Housing Development LP, la société d'aménagement de résidences pour personnes âgées la plus importante du Canada qui jouit de la croissance la plus rapide au pays.

Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires sur Chartwell Seniors Housing REIT sur le site Web de Chartwell à l'adresse [www.chartwellreit.ca](http://www.chartwellreit.ca).

*Le présent communiqué de presse renferme des déclarations prospectives qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Chartwell et de Chartwell Master Care LP (« Master LP ») (Master LP, son commandité et ses filiales étant appelés l'« exploitant ») quant aux résultats, aux rendements, aux réalisations, aux perspectives et aux débouchés futurs de Chartwell, de l'exploitant et du secteur des résidences pour personnes âgées. Chartwell a tenté de signaler ces déclarations prospectives se rapportant à ses affaires générales ainsi que les déclarations concernant la réalisation de toute opération proposée, les financements prévus et les effets sur Chartwell de ses acquisitions et financements qui en découlent par l'utilisation du mode conditionnel et du mode futur et des mots ou expressions comme « s'attendre », « prévoir », « croire », « avoir l'intention », « projeter », « estimer », « éventuellement » et d'autres expressions semblables. Ces déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connues et inconnues qui peuvent faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et débouchés réels pour les périodes futures de Chartwell, de l'exploitant ou du secteur soient très différents que ceux que laissent entendre, explicitement ou implicitement, ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les risques commerciaux, la propriété d'immeubles et le manque de diversité du type d'immeubles, la concentration géographique, la poursuite de la croissance, l'acquisition et l'aménagement, la concurrence, le financement par emprunt, le financement secondaire, les responsabilités d'ordre environnemental, les fluctuations du taux de change des monnaies américaines et canadiennes, la réglementation*

*gouvernementale, les activités qui ont cours aux États-Unis, les participations de coentreprise, la responsabilité civile et l'assurance, les coûts de la main-d'œuvre, les relations de travail, les conflits d'intérêts, les contrats de gestion, la disponibilité des flux de trésorerie, le droit de rachat des porteurs de parts, les lignes directrices sur la comptabilité, la dilution, la nature des parts, la responsabilité des porteurs de parts, le marché pour les parts et le prix par part, les questions qui touchent le cours des débentures convertibles, les risques liés au crédit et les dettes de rang prioritaire, l'absence de garanties ainsi que la fiscalité, y compris les modifications apportées aux lois sur l'impôt. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Chartwell se révéleront justes.*

Pour obtenir plus de renseignements : Chartwell Seniors Housing REIT, à l'attention de M. Stephen Suske, vice-président du conseil et cochef de la direction. Téléphone : 905-501-4701, télécopieur : 905-501-9107, courriel : [ssuske@chartwellereit.ca](mailto:ssuske@chartwellereit.ca).

## ANNEXE B



### **CHARTWELL ANNONCE L'ACQUISITION D'IMPORTANTES PORTEFEUILLES DE RETRAITE AMÉRICAINS EN CONTREPARTIE DE 40 MILLIONS DE DOLLARS ET LA MISE À NIVEAU DE SON ACQUISITION DE HORIZON BAY MANAGEMENT**

#### **L'ACQUISITION FAIT EN SORTE QUE LA PARTICIPATION AMÉRICAINNE REPRÉSENTE 35 % DE LA TOTALITÉ DU PORTEFEUILLE**

LE COMMUNIQUÉ DE PRESSE NE DOIT PAS ÊTRE DIFFUSÉ AUX ÉTATS-UNIS NI PAR L'INTERMÉDIAIRE D'AGENCES D'INFORMATION TÉLÉGRAPHIQUES AUX ÉTATS-UNIS

**MISSISSAUGA, ONTARIO** – Le 29 mars 2007 – Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (symbole CSH.UN à la Bourse de Toronto) a annoncé aujourd'hui qu'elle ferait l'acquisition d'une participation de 100 % dans un portefeuille de haute qualité de 24 intérêts francs et de deux intérêts à bail dans des résidences pour personnes âgées, ce qui représente 2 374 suites situées dans des marchés solides partout dans le sud des États-Unis.

Le coût total de l'opération sera d'environ 400 millions de dollars canadiens, avant les frais de clôture et les frais afférents à la radiation des hypothèques, lesquels seront financés en partie par une tranche d'environ 270 millions de dollars canadiens de crédits hypothécaires dont la durée moyenne est de 10 ans à un taux d'intérêt moyen d'environ 5,75 %. La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu le 30 avril 2007 et ne fait l'objet que des conditions de clôture habituelles.

Également aujourd'hui, Chartwell a annoncé qu'elle avait pris des arrangements avec des preneurs fermes à la tête desquels on trouve RBC Marchés des capitaux Inc., au titre de l'émission de parts de fiducie et de débentures convertibles d'une valeur de 275 millions de dollars canadiens aux termes d'une convention de prise ferme. Le financement devrait être complété le 20 avril 2007.

Les biens sont acquis auprès de Merrill Gardens L.L.C., l'un des noms les plus respectés dans le domaine des résidences pour personnes âgées en Amérique du Nord. La majorité des établissements ont été construits au cours des 10 dernières années et sont à la fois modernes et attrayants; en outre, ils offrent les services et les innovations de pointe dans le domaine des soins aux personnes âgées. À l'exception d'un établissement, la totalité des résidences sont titulaires d'un permis et sont presque totalement financées par des contributions privées. Environ 70 % des résidents sont autonomes, ce qui leur permet de se prévaloir au fil des ans et selon leurs besoins des services additionnels qui sont offerts tout en habitant au même endroit.

Les résidences pour personnes âgées qui font l'objet de l'acquisition sont bien situées dans des marchés où la demande est solide, comme le Texas et la Floride, et les taux d'occupation sont restés à la fois forts et stables, étant supérieurs à 95 % au cours des cinq dernières années. Le personnel actuel des résidences demeurera en poste et le portefeuille global, à l'exception des biens immobiliers situés en Alabama, sera géré par Horizon Bay Chartwell, la société de gestion de biens immobiliers qui est la coentreprise de Chartwell sur le marché américain.

« Nous sommes extrêmement heureux de faire l'acquisition de ce portefeuille de haute qualité fort bien situé », a commenté Stephen Suske, vice-président du conseil et cochef de la direction. « À l'instar de celle de Chartwell, la solide réputation de Merrill Gardens repose sur la prestation de services et de soins de santé supérieurs. La vision et la culture de Merrill Gardens fait écho aux valeurs que Chartwell a adoptées et nous comptons poursuivre cette tradition d'excellence à l'avenir. »

« L'opération est source de nombre d'avantages considérables pour nos porteurs de parts », poursuit M. Suske. « En effet, l'acquisition raffermit notre présence aux États-Unis puisque nous participons activement à plusieurs marchés étrangers importants des États-Unis. Grâce à cette acquisition, nous posséderons aux États-Unis 13 009 suites dans 79 établissements et 16 États, ce qui correspond à 35 % de notre portefeuille nord-américain. Étant donné que nous avons récemment élargi notre propriété dans Horizon Bay Chartwell pour atteindre une participation réelle de 74,5 %, nous recevrons un apport accru de revenus durables provenant des biens immobiliers et une plus grande concentration dans les régions où nous détenons déjà des propriétés produira des économies d'échelle améliorées, accroîtra le pouvoir d'achat et décuplera les synergies d'exploitation. »

« Nous sommes également heureux de conclure une nouvelle relation d'affaires avec l'équipe de gestionnaires de Merrill Gardens dont le succès et la réputation ne sont plus à démontrer et nous nous réjouissons de travailler avec eux dans le cadre de l'opération éventuelle à venir », a ajouté Robert Ezer, président et cochef de la direction. « Cette acquisition, ainsi que les acquisitions annoncées depuis le début de l'exercice, devrait augmenter les liquidités d'exploitation d'environ 0,03 \$ la part en 2007, augmentation qui devrait se poursuivre en 2008, une fois l'intégration des résidences Merrill Gardens terminée. »

Voici les détails du portefeuille faisant l'objet de l'acquisition :

#### 24 propriétés détenues

Nom de l'établissement	Emplacement	Résidences pour aînés autonomes	Maisons de retraite	Résidences assistées	Total des suites	Taux d'occupation (au 16 mars 2007)	Année de construction
Merrill Gardens at Albertville	Albertville, AL	30	16	21	<b>67</b>	97 %	1999
Merrill Gardens at Florence	Florence, AL	38	21	10	<b>69</b>	99 %	1999
Merrill Gardens at Northport	Northport, AL	44	24	10	<b>78</b>	90 %	1999
Merrill Gardens at Apache Junction	Apache Junction, AZ	80	43	0	<b>123</b>	89 %	1999
Merrill Gardens at Chandler	Chandler, AZ	57	31	0	<b>88</b>	97 %	1999
Merrill Gardens at Altamonte Springs	Altamonte Springs, FL	62	33	0	<b>95</b>	100 %	1999
Merrill Gardens at Lutz	Lutz, FL	55	30	0	<b>85</b>	100 %	2000
Merrill Gardens at Orange City	Orange City, FL	55	29	0	<b>84</b>	92 %	1997
Merrill Gardens at Port St. Lucie	Port St. Lucie, FL	49	27	6	<b>82</b>	100 %	1999
Merrill Gardens at Sarasota	Sarasota, FL	95	51	0	<b>146</b>	85 %	1994
Merrill Gardens at Tamarac	Tamarac, FL	62	33	0	<b>95</b>	95 %	2000
Merrill Gardens at Vero Beach	Vero Beach, FL	68	36	0	<b>104</b>	100 %	2001
Merrill Gardens at Carrollton	Carrollton, GA	45	24	0	<b>69</b>	100 %	1999
Merrill Gardens at Rome	Rome, GA	45	24	0	<b>69</b>	100 %	1999
Merrill Gardens at Bossier City	Bossier City, LA	47	26	11	<b>84</b>	96 %	1999
Merrill Gardens at Ten Oaks	Lawton, OK	53	28	19	<b>100</b>	90 %	1989
Merrill Gardens at The Parkview	Memphis, TN	83	45	0	<b>128</b>	94 %	1924
Merrill Gardens at Graham	Graham, TX	37	20	11	<b>68</b>	100 %	1984
Merrill Gardens at Grand Prairie	Grand Prairie, TX	55	30	0	<b>85</b>	100 %	1997
Merrill Gardens at N. Richland Hills	N. Richland Hills, TX	68	37	0	<b>105</b>	86 %	1998

Merrill Gardens at Round Rock	Austin, TX	37	20	11	<b>68</b>	99 %	1999
Merrill Gardens at San Antonio	San Antonio, TX	59	31	22	<b>112</b>	96 %	1997
Merrill Gardens at San Marcos	San Marcos, TX	37	20	11	<b>68</b>	100 %	1998
Merrill Gardens at Wichita Falls	Wichita Falls, TX	45	24	0	<b>69</b>	100 %	1997
<b>Total</b>		<b>1 306</b>	<b>703</b>	<b>132</b>	<b>2 141</b>	<b>95 %</b>	

## 2 propriétés louées

Nom de l'établissement	Emplacement	Résidences pour aînés autonomes	Maisons de retraite	Résidences assistées	Total des suites	Taux d'occupation (au 16 mars 2007)	
Merrill Gardens at Clearwater	Clearwater, FL	50	27	19	<b>96</b>	98 %	2000
Merrill Gardens at Lake Orienta	Altamonte Springs, FL	75	41	21	<b>137</b>	100 %	2000
<b>Total</b>		<b>125</b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>233</b>	<b>99 %</b>	
<b>Total général - 26</b>		<b>1 431</b>	<b>771</b>	<b>172</b>	<b>2 374</b>	<b>95 %</b>	

Avec la réalisation de cette opération, et d'autres opérations annoncées après la fin de l'exercice de 2006, le portefeuille de Chartwell continuera d'être bien équilibré sur le plan géographique et du niveau des soins :

Portefeuille par emplacement	Suites possédées ou gérées	Pourcentage
Ontario (RGT)	4 960	13 %
Ontario (Ouest)	3 903	10 %
Ontario (Est)	1 964	5 %
Ontario (Nord)	1 834	5 %
<b>Total de l'Ontario</b>	<b>12 661</b>	<b>33 %</b>
Québec	8 201	22 %
Provinces de l'Atlantique	104	-
Colombie-Britannique	2 894	8 %
Alberta	773	2 %
Saskatchewan	157	-
<b>Total du Canada</b>	<b>24 790</b>	<b>65 %</b>
<b>États-Unis</b>	<b>13 009</b>	<b>35 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>37 799</b>	<b>100 %</b>

Portefeuille par niveau de soins	Suites possédées ou gérées	Pourcentage
Résidence pour aînés autonomes	19,528	52%
Maison de retraite de soins légers	6 430	17 %
Maison de retraite de soins complets	3 793	10 %
Résidence assistée	2 270	6 %
Établissement de soins à longue durée	5 778	15 %
<b>Total du portefeuille</b>	<b>37 799</b>	<b>100 %</b>

Total du portefeuille	Suites	Pourcentage
Canada :		

Lits/suites possédés	15 472	41 %
Lits/suites gérés	2 715	7 %
Lits/suites en aménagement ou en période de location initiale	6 603	17 %
<b>Total</b>	<b>24 790</b>	<b>65 %</b>
États-Unis		
Lits/suites possédés	7 036	19 %
Lits/suites gérés et loués	5 973	16 %
<b>Total</b>	<b>13 009</b>	<b>35 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>37 799</b>	<b>100 %</b>

Aux fins de la présente acquisition, Chartwell a bénéficié des services de consultation de Mel Gamzon, président, Seniors Housing Investment Advisors, de Fort Lauderdale, en Floride.

On peut obtenir des renseignements additionnelles sur la présente acquisition à la section des relations avec les épargnants de Chartwell sur son site Web à l'adresse [www.chartwellreit.ca](http://www.chartwellreit.ca).

#### **Mise à jour sur l'acquisition de Horizon Bay**

Comme il a été annoncé auparavant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, Chartwell a fait l'acquisition d'une participation de 49 % dans Horizon Bay Management (« HBM »), une des plus importantes sociétés de gestion de résidences pour personnes âgées aux États-Unis. Par cette participation, Chartwell a acquis un intérêt à bail dans 26 biens immobiliers et une participation dans des contrats de gestion ayant trait à la gestion par HBM de ces 26 biens immobiliers loués, ce qui comprend 5 740 suites gérées destinées en grande partie aux aînés autonomes et aux résidences assistées (80 % de résidences pour aînés autonomes et 20 % de résidences assistées financées par des contributions privées).

Les paiements de loyers au titre des baux d'exploitation que HBM est tenue par contrat de faire à l'égard de ces 26 propriétés à bail sont indexés au taux d'environ 3,35 % par année sur la durée moyenne pondérée de 12,4 années des baux respectifs. Chartwell s'attend à ce que la croissance du revenu attribuable à ces intérêts locatifs dépasse les augmentations des paiements de loyers contractuelles d'environ 3,35 % par année.

Selon les PCGR du Canada, Chartwell doit comptabiliser une charge au titre du loyer mensuel à hauteur du paiement de loyer mensuel moyen, qu'elle est tenue par contrat de payer pendant la durée des baux (la « méthode de l'amortissement linéaire »). L'utilisation de cette méthode fera en sorte que la charge sera supérieure aux paiements de loyer qui sont actuellement payés au cours des six premières années des baux. Pour les 6,4 dernières années des baux, la charge sera donc inférieure au paiement de loyer réellement payé. Par conséquent, le bénéfice net comptabilisé dans les états financiers de Chartwell et ses liquidités d'exploitation selon la définition de REALpac qui sont fondées sur le bénéfice net calculé conformément aux PCGR, seront également moins élevés au cours de ces six premières années qu'ils ne l'auraient été si les baux n'avaient pas été comptabilisés selon la méthode de l'amortissement linéaire. On estime que cette méthode entraînera une réduction des liquidités d'exploitation de 2007 par part de Chartwell d'environ 0,08 \$ à 0,10 \$ la part (d'après le nombre dilué de parts en circulation après l'émission annoncée).

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation de Chartwell comptabilisés dans ses états financiers, et ses liquidités d'exploitation rajustées (établies en fonction des flux de trésorerie), ne seront pas touchés par la comptabilisation de la charge au titre des loyers selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Le secteur des FPI tient de moins en moins compte de la comptabilisation du bénéfice distribuable et a tendance à rendre compte des liquidités d'exploitation et à fournir de l'information aux porteurs de parts

pour que les liquidités d'exploitation rajustées puissent être facilement déterminées. Chartwell envisage depuis un bon moment de modifier sa façon de rendre compte et, en conséquence de l'exigence des PCGR selon laquelle la charge au titre du loyer doit être comptabilisée selon la méthode de l'amortissement linéaire, Chartwell a décidé de rendre compte des liquidités d'exploitation rajustées, car elle estime que c'est là la mesure la plus significative et définitive pour rendre compte des flux de trésorerie et du rendement financier d'une FPI d'intérêt public. Chartwell est d'avis qu'il est approprié qu'une FPI rende compte des liquidités d'exploitation rajustées et que cela place Chartwell au tout premier rang pour ce qui est des normes du secteur d'activité.

Chartwell est une fiducie de placement axée sur la croissance qui est propriétaire-exploitant d'une gamme complète de résidences pour personnes âgées. C'est, à l'heure actuelle, l'entité la plus importante dans le secteur des résidences pour personnes âgées au Canada et sa présence est de plus en plus forte aux États-Unis. Chartwell tirera partie des tendances démographiques marquées dans ces marchés pour assurer sa croissance à l'interne et par des acquisitions avantageuses. Chartwell dispose également d'une option d'achat exclusive de résidences stabilisées auprès de Spectrum Seniors Housing Development LP, la société d'aménagement de résidences pour personnes âgées la plus importante au Canada.

Le régime de réinvestissement des distributions de Chartwell (RRD) permet aux porteurs de parts d'utiliser leurs distributions en espèces mensuelles afin d'acheter des parts de fiducie sans payer de commission ou de courtage et de recevoir en prime des parts correspondant à 3 % de leurs distributions en espèces mensuelles. Il est possible d'obtenir des renseignements supplémentaires sur le site [www.chartwellreit.ca](http://www.chartwellreit.ca).

*Le présent communiqué de presse renferme des déclarations prospectives qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Chartwell et de Chartwell Master Care LP (« Master LP ») (Master LP, son commandité et ses filiales étant appelés l'« exploitant ») quant aux résultats, aux rendements, aux réalisations, aux perspectives et aux débouchés futurs de Chartwell, de l'exploitant et du secteur des résidences pour personnes âgées. Chartwell a tenté de signaler ces déclarations prospectives se rapportant à ses affaires générales ainsi que les déclarations concernant la réalisation de toute opération proposée, les financements prévus et les effets sur Chartwell de ses acquisitions et financements qui en découlent par l'utilisation du mode conditionnel et du mode futur et des mots ou expressions comme « s'attendre », « prévoir », « croire », « avoir l'intention », « projeter », « estimer », « éventuellement » et d'autres expressions semblables. Ces déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connues et inconnues qui peuvent faire en sorte que les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives et débouchés réels pour les périodes futures de Chartwell, de l'exploitant ou du secteur soient très différents que ceux que laissent entendre, explicitement ou implicitement, ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les risques commerciaux, la propriété d'immeubles et le manque de diversité du type d'immeubles, la concentration géographique, la poursuite de la croissance, l'acquisition et l'aménagement, la concurrence, le financement par emprunt, le financement secondaire, les responsabilités d'ordre environnemental, les fluctuations du taux de change des monnaies américaines et canadiennes, la réglementation gouvernementale, les activités qui ont cours aux États-Unis, les participations de coentreprise, la responsabilité civile et l'assurance, les coûts de la main-d'œuvre, les relations de travail, les conflits d'intérêts, les contrats de gestion, la disponibilité des flux de trésorerie, le droit de rachat des porteurs de parts, les lignes directrices sur la comptabilité, la dilution, la nature des parts, la responsabilité des porteurs de parts, le marché pour les parts et le prix par part, les questions qui touchent le cours des débentures convertibles, les risques liés au crédit et les dettes de rang prioritaire, l'absence de garanties ainsi que la fiscalité, y compris les modifications apportées aux lois sur l'impôt. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Chartwell se révéleront justes.*

Pour obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec :

M. Stephen Suske

Vice-président du conseil et cochef de la direction

Téléphone : 905-501-4701

Télécopieur : 905-501-9107

Courriel : [ssuske@chartwellreit.ca](mailto:ssuske@chartwellreit.ca).