

Un exemplaire du présent prospectus simplifié provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chaque province du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent être placés avant que l'autorité en valeurs mobilières n'ait visé le prospectus.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.

Les titres offerts n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, ou d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique. Veuillez vous reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus sur demande adressée au secrétaire de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell ») au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1, téléphone 905-501-9219 ou sur le site Internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com. Au Québec, le présent prospectus contient de l'information complétée par le dossier d'information. On peut se procurer sans frais un exemplaire du dossier d'information auprès du secrétaire de Chartwell dont les coordonnées figurent ci-dessus ou sur le site Internet susmentionné.

Nouvelle émission

Prospectus simplifié provisoire

Le 3 avril 2007



Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust

200 925 000 \$

14 100 000 parts

et

75 000 000 \$

Débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,9 %

venant à échéance le 1^{er} mai 2012

Parts

Prix : 14,25 \$ la part

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell ») offre 14 100 000 parts (les « parts offertes ») au prix de 14,25 \$ la part offerte (le « placement de parts »). Chartwell est un fonds de placement immobilier à capital variable non doté de la personnalité morale et constitué sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le siège social de Chartwell est situé au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1.

Les parts en circulation de Chartwell (les « parts ») sont inscrites et affichées pour négociation à la Bourse de Toronto sous le symbole « CSH.UN ». Le 28 mars 2007, dernier jour de bourse avant l'annonce des modalités du placement de parts, le cours de clôture des parts à la Bourse de Toronto s'établissait à 14,89 \$ la part. Chartwell a demandé l'inscription des parts offertes placées aux termes du présent prospectus simplifié à la cote de la Bourse de Toronto. L'inscription sera conditionnelle au respect par Chartwell de toutes les exigences d'inscription de la Bourse de Toronto.

Le rendement de votre placement dans les parts et les parts que vous recevez si vous convertissez vos débetures en parts conformément aux termes de ces dernières ne peut être comparé au rendement tiré d'un placement dans des titres à revenu fixe. Il existe un risque que vous ne puissiez récupérer l'argent de votre placement initial. De plus, les prévisions concernant le rendement de votre placement sont fondées sur de nombreuses hypothèses. Bien que Chartwell ait l'intention de vous distribuer une partie substantielle de son encaisse disponible, de telles distributions en espèces pourraient devoir être réduites voire interrompues. Les sommes réelles qui seront distribuées dépendront de nombreux facteurs, notamment des activités et des actifs de Chartwell Master Care LP et tel qu'il est décrit par ailleurs dans les documents d'information continue de Chartwell et déposés sur le site www.sedar.com. En outre, la valeur au marché des parts pourrait décliner si Chartwell n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles de distributions en espèces à l'avenir, et le déclin pourrait être marqué.

Le rendement après impôt d'un placement dans les parts que peuvent obtenir les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition des distributions effectuées par Chartwell à des fins fiscales, ces distributions pouvant être entièrement ou partiellement assujetties à l'impôt ou pouvant faire l'objet d'un report d'impôt. La composition pourrait varier au fil du temps, ce qui pourrait avoir une incidence sur votre rendement après impôts. Le prix de base rajusté des parts détenues par un porteur de parts sera réduit de la partie non imposable des distributions versées au porteur de parts, sauf la partie de ces distributions qui est attribuable à la tranche non imposable des gains en capital.

Débetures

Prix : 1 000 \$ la débeture

Simultanément au placement de parts, Chartwell fait, par les présentes, autoriser le placement (le « placement de débetures » et, conjointement avec le placement de parts, les « placements »), pour un montant en capital global de 75 000 000 \$, de débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,9 % de Chartwell, venant à échéance le 1^{er} mai 2012 (les « débetures ») au prix de 1 000 \$ la débeture. Les débetures portent intérêt à un taux annuel de 5,9 % payable semestriellement à terme échu les 1^{er} mai et 1^{er} novembre de chaque année à compter du 1^{er} mai 2007.

Privilège de conversion des débetures

Chaque débeture est convertible au gré de son porteur en parts de Chartwell librement négociables, à tout moment avant 16 h (heure de Toronto) le 1^{er} mai 2012 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par Chartwell pour le rachat des débetures, à un prix de conversion de 16,25 \$ par part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 61,5 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débetures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte (défini aux présentes). Les porteurs qui convertissent leurs débetures auront le droit de recevoir, en plus du nombre de parts applicables, les intérêts courus et impayés sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts sur leurs débetures jusqu'à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par Chartwell avant la date de conversion afin de déterminer quels porteurs de parts avaient le droit de recevoir une distribution sur les parts. Si Chartwell a suspendu les distributions régulières, les porteurs de débetures auront le droit, en plus de recevoir le nombre de parts qui leur est dû suivant la conversion, de recevoir les intérêts courus et impayés pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts avant la date de conversion jusqu'à la date de conversion. D'autres détails au sujet du privilège de conversion, y compris les dispositions relatives au rajustement du prix de conversion dans certains cas, sont présentés sous la rubrique « Description des débetures — Droits de conversion ». **Un porteur de débetures n'aura pas droit à l'impôt reporté dans le cadre de la conversion, du rachat ou du remboursement à l'échéance de ces débetures. Veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes ».**

(Suite à la page suivante)

(Suite à la page précédente)

Les débetures ne peuvent être rachetées par Chartwell avant le 1^{er} mai 2010, à moins que certaines conditions n'aient été remplies à la suite d'un changement de contrôle (défini aux présentes). Du 1^{er} mai 2010 jusqu'au 1^{er} mai 2011 exclusivement, les débetures peuvent être rachetées, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à la condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour une période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 1^{er} mai 2011, les débetures peuvent être rachetées par Chartwell, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, à un prix correspondant au montant du capital de celles-ci majoré des intérêts courus et impayés, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

S'il a obtenu les approbations des organismes de réglementation et si aucun cas de défaut ne s'est produit, Chartwell peut, à son gré, choisir de satisfaire à son obligation d'acquitter le capital des débetures au rachat ou à l'échéance au moyen, en totalité ou en partie, de l'émission de parts librement négociables, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, des parts peuvent être émises au fiduciaire en charge des débetures (défini aux présentes) et vendues, et le produit de cette vente peut être utilisé pour acquitter les obligations de versement de l'intérêt sur les débetures. De plus amples détails concernant les intérêts, le rachat et l'échéance des débetures se trouvent à la rubrique « Description des débetures ».

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débetures et il se peut que les acquéreurs ne soient pas en mesure de revendre les débetures acquises aux termes du présent prospectus simplifié. Cela peut avoir une incidence sur le cours des débetures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Chartwell a demandé l'inscription des débetures placées aux termes du présent prospectus simplifié et des parts pouvant être émises à la conversion de ces dernières, à la cote de la Bourse de Toronto. L'inscription sera conditionnelle au respect par Chartwell de toutes les exigences d'inscription de la Bourse de Toronto.

Le projet de loi C-52, qui est passé en première lecture à la Chambre des communes le 29 mars 2007, met en application les propositions visant à modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt ») pour changer le régime fiscal applicable à certaines fiducies de revenu cotées en bourse et à certaines autres entités intermédiaires de placement déterminées cotées en bourse, propositions annoncées à l'origine par le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») le 31 octobre 2006, et les lignes directrices sur la croissance (les « lignes directrices sur la croissance ») qui ont été publiées par le ministre le 15 décembre 2006 (collectivement, les propositions). En conséquence des placements, Chartwell dépassera la « croissance normale » suivant ces lignes directrices et par conséquent deviendra assujettie à l'imposition en 2007 aux termes du nouveau régime d'imposition proposé, si les propositions sont adoptées sous la forme prévue dans le projet de loi C-52.

Il est important que vous preniez en considération les risques inhérents au secteur du logement pour personnes âgées dans lequel vous vous apprêtez à investir et, par conséquent, à la stabilité des distributions que vous recevrez relativement aux parts dans le cadre du placement de parts et relativement aux parts émises à la conversion de vos débetures en parts aux termes de ces dernières. Veuillez vous reporter, par exemple, à la sous-rubrique « Risques liés à Chartwell et au secteur du logement pour personnes âgées » de la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle de Chartwell (définie ci-après) et aux sous-rubriques « Questions liées à la fiscalité au Canada », « Variation du taux de change américain/canadien », « Réglementation gouvernementale » et « Disponibilité des flux de trésorerie » de la rubrique « Facteurs de risque » ci-après. Dans ces rubriques, Chartwell présente également son appréciation de ces risques ainsi que les conséquences éventuelles que vous pourriez subir si l'un de ces risques se réalisait.

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à Chartwell Chartwell ²⁾
Par part offerte	14,25 \$	0,57 \$	13,68 \$
Total ³⁾	200 925 000 \$	8 037 000 \$	192 888 000 \$
Par débeture	1 000 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total	75 000 000 \$	2 812 500 \$	72 187 500 \$
TOTAL	275 925 000 \$	10 849 500 \$	265 075 500 \$

Notes :

- 1) Le prix des parts offertes et des débetures a été établi par voie de négociation entre Chartwell et les preneurs fermes (définis ci-après).
- 2) Avant déduction des frais estimatifs du placement de 1,5 million de dollars qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront payés en partie par Chartwell à partir du produit du placement et en partie par Chartwell Master Care LP.
- 3) Chartwell a accordé aux preneurs fermes une option (l'« option en cas d'attribution excédentaire »), pouvant être exercée en totalité ou partie en tout temps jusqu'à 30 jours après la date de clôture des placements, qui leur permet de souscrire auprès de Chartwell jusqu'à 2 115 000 parts additionnelles selon les modalités décrites précédemment, uniquement en vue de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Si les preneurs fermes exercent intégralement l'option en cas d'attribution excédentaire, au total, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à Chartwell seront, respectivement, de 306 063 750 \$, de 12 055 050 \$ et de 294 008 700 \$ (avant déduction des frais des placements). Le présent prospectus simplifié vise aussi l'attribution de l'option en cas d'attribution excédentaire et le placement de parts qui peuvent être offertes dans le cadre de l'option en cas d'attribution excédentaire.

Les ratios de couverture par le bénéfice en ce qui concerne la dette de Chartwell pour la période de 12 mois terminées le 31 décembre 2006, après avoir tenu compte des placements et d'autres éléments, sont de moins de 1:1. Veuillez vous reporter à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice ».

Chartwell n'est pas une société de fiducie et n'est pas agréée en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie, puisqu'elle n'exerce pas et n'a pas l'intention d'exercer les activités d'une société de fiducie. Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., La Corporation Canaccord Capital, Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. et Raymond James Ltée (collectivement, les « preneurs fermes »), pour leur propre compte, offrent conditionnellement les parts offertes et les débetures, sous les réserves d'usage concernant leur émission, leur vente et leur livraison préalables par Chartwell et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme mentionnées à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Borden Ladner Gervais s.r.l., s.e.n.c.r.l. pour le compte de Chartwell, et par Osler, Hoskin & Harcourt s.e.n.c.r.l./s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc., trois des preneurs fermes des placements, sont respectivement des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui prêtent des fonds à Chartwell aux termes de la facilité d'exploitation accordée à Chartwell Master Care LP. **Par conséquent, dans le cadre du présent placement, Chartwell peut être considéré comme un « émetteur associé » à RBC Dominion valeurs mobilières Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc. et à Scotia Capitaux Inc. au sens des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. Veuillez vous reporter aux rubriques « Emploi du produit », « Emprunts » et « Relations entre Chartwell et certains des preneurs fermes ».**

Les souscriptions pour les parts offertes et les débetures seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit des preneurs fermes de clore les registres de souscription en tout temps, sans préavis. Des certificats d'inscription en compte uniquement représentant les parts offertes et les débetures seront délivrés sous forme nominative à Services de dépôt et de compensation CDS Inc. (« CDS ») ou à son prête-nom et seront déposés auprès de CDS à la date de la clôture des placements, qui devrait avoir lieu vers le 20 avril 2007 ou à une date ultérieure dont Chartwell et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas après le 27 avril 2007. La clôture du placement de parts et celle du placement de débetures sont conditionnelles l'une à l'autre. Un acheteur de parts offertes ou de débetures ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'intermédiaire duquel les parts offertes ou les débetures ont été achetées. Après les placements initiaux, le prix d'offre des parts offertes et des débetures peut être modifié par les preneurs fermes de la façon indiquée à la rubrique « Mode de placement ». Conformément aux lois applicables et sous réserve de celles-ci, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts et des débetures. Veuillez vous reporter à la rubrique « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	ii
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	ii
MENTIONS EXPLICATIVES	iii
MONNAIES DE PRÉSENTATION ET TAUX DE CHANGE	iv
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	v
SOMMAIRE	1
CHARTWELL	10
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS	13
ACQUISITIONS	15
AGRANDISSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS	20
FINANCEMENTS SECONDAIRES	21
EMPRUNTS	22
COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	23
EMPLOI DU PRODUIT	24
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA	25
MODE DE PLACEMENT	25
RELATIONS ENTRE CHARTWELL ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	27
DESCRIPTION DES PARTS	27
DESCRIPTION DES DÉBENTURES	30
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION	36
FACTEURS DE RISQUE	37
CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	47
CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES	56
ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT	60
PROCÉDURES JUDICIAIRES	60
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS INTÉRESSÉS	60
VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ..	60
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	60
CONSENTEMENT DES VÉRIFICATEURS	61
ATTESTATION DE CHARTWELL	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent prospectus simplifié, ainsi que les documents intégrés par renvoi, renferme ou intègre par renvoi certaines déclarations qui constituent des « déclarations prospectives ». Toutes les déclarations, autres que les déclarations de faits historiques, figurant dans le présent prospectus simplifié qui se rapportent aux activités, aux événements ou aux faits nouveaux, aux acquisitions projetées et aux financements qui, selon la direction ou un tiers, devraient ou pourraient se produire dans l'avenir, y compris en ce qui a trait à notre croissance future, à nos résultats d'exploitation, à notre rendement et à nos perspectives et occasions commerciales, ainsi que les hypothèses qui sous-tendent ce qui précède, sont des déclarations prospectives. Certaines déclarations prospectives peuvent être repérées notamment par l'utilisation des modes futur et conditionnel et des expressions telles que « prévoir », « croire », « être d'avis que », « envisager », « s'attendre à », « avoir l'intention de », ou leur forme négative, et d'autres expressions semblables. Les déclarations prospectives sont fondées sur de nombreuses hypothèses et comportent un certain nombre de risques et d'incertitudes connus ou inconnus, dont beaucoup sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux mentionnés implicitement ou explicitement dans les déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les risques se rapportant à ce qui suit : les risques commerciaux, la propriété d'immeubles et le manque de diversité du type de propriétés, la concentration géographique, la poursuite de la croissance, les acquisitions et l'aménagement, la concurrence, le financement par emprunt, le financement secondaire, la responsabilité environnementale, la responsabilité civile et les risques en matière d'assurance, les coûts afférents au personnel, les relations de travail, les conflits d'intérêts, les contrats de gestion, les fluctuations du taux de change États-Unis/Canada, la réglementation gouvernementale, les activités aux États-Unis, les participations dans des coentreprises, la disponibilité des flux de trésorerie, le droit de rachat des porteurs de parts, les lignes directrices en matière de comptabilité, la dilution, la nature des parts, la responsabilité des porteurs de parts, le marché pour les parts et le cours des parts; les questions ayant une incidence sur le cours de négociation des débentures; les risques liés au crédit et aux dettes prioritaires; l'absence de protection contractuelle; la conversion à la suite de certaines opérations et la fiscalité, notamment des changements aux lois fiscales canadiennes et américaines. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Chartwell et de Master LP se révéleront justes. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Bien que les déclarations prospectives figurant dans le présent prospectus simplifié soient fondées sur ce qui, de l'avis de la direction, sont des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Certaines hypothèses faites dans le cadre de la préparation de l'information prospective et des objectifs de Chartwell comprennent l'hypothèse que l'économie canadienne demeurera stable en 2007 et que l'inflation demeurera relativement faible. La direction a également supposé que les taux d'intérêt resteront stables en 2007, que la situation au sein du marché immobilier, y compris la concurrence visant les acquisitions, correspondra aux tendances actuelles et que les marchés financiers du Canada continueront à fournir à Chartwell un accès à des capitaux propres ou d'emprunt à des taux raisonnables.

Toutes les déclarations prospectives comprises dans le présent prospectus simplifié sont faites en date du 29 mars 2007. Chartwell ne s'engage pas à mettre à jour ces déclarations prospectives, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou pour une quelconque autre raison. Des renseignements supplémentaires à propos de ces hypothèses et de ces risques et incertitudes figurent dans les documents que Chartwell a déposés auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières. Ces documents peuvent aussi être obtenus sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

Le bénéfice distribuable ne constitue pas une mesure reconnue aux termes des PCGR, lesquels n'en prescrivent pas une définition normalisée. Le bénéfice distribuable est présenté dans le présent prospectus simplifié parce que la direction de Chartwell et celle de l'exploitant estiment que cette mesure non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de la capacité de l'exploitant et de Chartwell à dégager des rendements en espèces et à les distribuer aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable tel qu'il est calculé par l'exploitant et Chartwell peut être différent de calculs semblables présentés par d'autres entités semblables et, par conséquent, pourrait ne pas être comparable au bénéfice distribuable présenté par de telles entités. Le bénéfice distribuable est défini dans la déclaration de fiducie datée du 7 juillet 2003, dans sa version modifiée et mise à jour le 14 novembre 2003, ainsi que de nouveau modifiée et mise à jour le 1^{er} juillet 2005, puis encore modifiée et mise à jour le 6 novembre 2006, et il se fonde sur le bénéfice net consolidé ajusté pour i) les éléments hors trésorerie; ii) les éléments qui ne sont pas représentatifs du rendement d'exploitation de Chartwell; iii) les éléments de

trésorerie qui ne sont pas compris dans le bénéfice net aux termes des PCGR; et iv) d'autres éléments déterminés par les fiduciaires de Chartwell. Pour obtenir une description complète du bénéfice distribuable, veuillez vous reporter à la rubrique « Politique en matière de distribution — Calcul du bénéfice distribuable ».

MENTIONS EXPLICATIVES

Les expressions et termes importants utilisés dans le présent prospectus simplifié, y compris le sommaire, et qui n'y sont par ailleurs pas définis ont le sens qui leur est attribué dans la notice annuelle de Chartwell datée du 21 mars 2006 (la « notice annuelle ») et plus particulièrement dans le glossaire qu'elle renferme à la page 96.

Dans le présent prospectus simplifié, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, « Chartwell », désigne Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust et ses filiales. Pour faciliter la lecture, l'expression « Chartwell » a été utilisée à de nombreuses reprises dans le présent prospectus simplifié pour faire renvoi à la propriété et à l'exploitation de résidences pour personnes âgées et à l'entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées. Chartwell est propriétaire de l'ensemble des titres d'emprunt et de participation de CSH Trust qui, de son côté, investit dans Chartwell Master Care LP (« Master LP »). Master LP, le commandité et les filiales de Master LP, y compris les entités dans lesquelles Master LP ou ses filiales ont une participation de coentreprise, sont collectivement appelés l'« exploitant ». L'exploitant ou les entités dans lesquelles l'exploitant détient une participation ont la propriété directe ou indirecte réelle des résidences pour personnes âgées et il dirige l'entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées. L'exploitant détient un intérêt à bail à long terme et le reste des établissements sont détenus comme intérêts francs. Pour faciliter la lecture, les termes et expressions « possède », « posséder », « avoir la propriété » ou « être propriétaire », lorsqu'ils se rapportent aux résidences pour personnes âgées de Chartwell, comprennent cet intérêt à bail à long terme et ces participations en coentreprise.

Dans le présent prospectus simplifié, le mot « suite », lorsqu'il est utilisé relativement à une résidence pour personnes âgées qui est une résidence pour aînés autonomes ou une maison de retraite, désigne une unité d'habitation distincte comprenant salle de séjour et chambre dans une résidence commune et, relativement à un établissement de soins de longue durée (« SLD »), désigne un lit de soins de longue durée dans un tel établissement. En fonction de la nature de l'entreprise de l'exploitant, ces suites peuvent être reconfigurées à l'occasion pour répondre aux besoins des résidents, de sorte que le nombre réel de suites dans une résidence peut varier à l'occasion. À moins d'indication contraire, les nombres de suites et les taux d'occupation mentionnés dans le présent prospectus simplifié sont en date du 3 mars 2007. En outre, les suites « productives de revenus » se rapportent aux suites qui sont dans leur période de location initiale ou qui sont stabilisées. Aux fins des informations financières sectorielles et des rapports de gestion, Chartwell classe les établissements dans la catégorie des établissements SLD en fonction du type principal de soins fournis, du type de licence et de financement fourni et de la responsabilité de la direction de Chartwell à l'interne. Aux fins du présent prospectus simplifié, les établissements sont classés dans la catégorie des établissements SLD uniquement en fonction du type de soins fournis et, par conséquent, le nombre d'établissements SLD indiqué est supérieur à celui mentionné dans le rapport de gestion de Chartwell.

Dans tout le prospectus simplifié, à moins d'indications à l'effet contraire, tous les renvois aux « PCGR » sont des renvois aux principes comptables généralement reconnus du Canada, soit les « PCGR canadiens ».

MONNAIES DE PRÉSENTATION ET TAUX DE CHANGE

Le taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien a fluctué pendant les périodes présentées dans les états financiers figurant dans le présent prospectus simplifié. Le tableau suivant fait état : i) des taux de change de clôture quotidiens pour un dollar américain, exprimés en dollars canadiens, en vigueur à la fin des périodes indiquées; ii) des taux de change de clôture quotidiens moyens pour ces périodes; et iii) des taux de change de clôture quotidiens extrêmes pendant ces périodes, d'après les taux rapportés par la Banque du Canada :

	<u>Période de trois mois terminée le 31 mars 2007</u>	<u>Période de trois mois terminée le 31 mars 2007</u>	<u>Exercice terminé le 31 décembre 2006</u>	<u>Exercice terminé le 31 décembre 2005</u>
Taux de clôture quotidien à la fin de la période.....	1,1546 \$	1,1680 \$	1,1654 \$	1,1630 \$
Taux de clôture quotidien moyen pour la période.....	1,1717 \$	1,1546 \$	1,1342 \$	1,2116 \$
Taux de clôture quotidien (bas) pour la période.....	1,1546 \$	1,1314 \$	1,0983 \$	1,1518 \$

Aux fins de la conversion des montants en dollars américains en des montants en dollars canadiens dans le présent prospectus simplifié, sauf en ce qui a trait aux acquisitions dont il est question à la rubrique « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition », un taux de change de 1,00 \$ US égal à 1,1608 \$CA, soit le taux de change de clôture quotidien rapporté par la Banque du Canada le 23 mars 2007, a été utilisé. En ce qui concerne certaines des acquisitions décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes », le taux de conversion utilisé pour la conversion de dollars américains en dollars canadiens est celui qui était en vigueur à la date de clôture de cette acquisition ou vers cette date.

Tous les montants mentionnés dans le présent prospectus simplifié sont en dollars canadiens, à moins d'indications à l'effet contraire.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants, déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou de l'autorité analogue de chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié :

1. la notice annuelle de Chartwell datée du 21 mars 2007 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006;
2. les états financiers consolidés vérifiés de Chartwell, composés des bilans, des états des résultats, des états de l'avoir des porteurs de parts et des états des flux de trésorerie, en date des 31 décembre 2006 et 2005 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des vérificateurs connexe;
3. le rapport de gestion pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006;
4. le certificat de Chartwell daté du 8 mars 2007 à l'égard du respect de ses engagements visant à considérer Master LP une filiale de Chartwell aux fins de la conformité à ses obligations à titre d'émetteur assujetti;
5. la déclaration de changement important de Chartwell datée du 3 avril 2007 qui porte sur les placements annoncés le 29 mars 2007, certaines acquisitions, des questions concernant la fiscalité et le traitement des paiements de loyers.

Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes est réputée modifiée ou remplacée pour les fins du présent prospectus simplifié dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes ou dans un autre document déposé par la suite qui est aussi intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes modifie ou remplace cette déclaration. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée, faire partie du présent prospectus simplifié.

Les documents du type de ceux mentionnés aux paragraphes 1) à 5) précédents, les déclarations de changement important (à l'exclusion des déclarations de changement important confidentielles) ou les circulaires de sollicitation de procurations par la direction déposés par Chartwell auprès des organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières entre la date du présent prospectus simplifié et la fin des placements sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

SOMMAIRE

Le texte qui suit n'est qu'un sommaire qui est donné sous réserve des renseignements plus détaillés figurant ailleurs dans le présent prospectus simplifié ou qui sont intégrés par renvoi aux présentes. À moins d'indication contraire, les montants en dollars dans le présent prospectus simplifié sont en dollars canadiens.

Émetteur :	Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell »). Chartwell est un fonds de placement immobilier à capital variable non doté de la personnalité morale et géré à l'interne, qui possède un portefeuille de résidences pour personnes âgées dont elle est propriétaire ou qu'elle gère. Ce portefeuille consiste en des participations (y compris aux termes d'ententes de coentreprise et d'options) dans 32 855 suites réparties dans 233 établissements ou projets, au 3 mars 2007, qui sont exploités, en construction ou à différents stades d'aménagement.
Placement de parts :	14 100 000 parts
Prix par part :	14,25 \$ la part
Placement de débentures :	75 000 000 \$
Prix par débenture :	1 000 \$ la débenture
Montant global du placement de parts et du placement de débentures :	275 925 000 \$
Emploi projeté du produit :	Le produit net estimatif des placements, après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs des placements, sera d'environ 263,6 millions de dollars, en supposant que l'option en cas d'attribution excédentaire n'est pas exercée, ou d'environ 292,5 millions de dollars dans la mesure où l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée intégralement. Chartwell a l'intention d'utiliser le produit du placement de parts, moins la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais qui lui est attribuable pour acquérir des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1. CSH Trust utilisera alors une partie du produit reçu à la vente de ces parts de CSH Trust et de ces billets de fiducie de série 1 pour prêter des fonds à une filiale de Master LP et le solde du produit, pour acquérir des parts de catégorie A de Master LP auprès de cette dernière. Chartwell a l'intention d'utiliser le produit du placement des débentures, moins la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais du placement qui lui est attribuable, pour l'acquisition de billets de Master LP. Master LP utilisera le produit de l'émission des parts de catégorie A de Master LP et de l'émission de billets à Chartwell pour payer la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais des placements qui lui est attribuable et, pour ce qui est du reste, y compris le produit de l'émission des billets en faveur de Chartwell, pour financer des acquisitions, des prêts secondaires et des projets d'agrandissement de résidences. Le produit net du placement des débentures servira uniquement aux fins de l'entreprise au Canada. Le tableau suivant établit la répartition approximative du produit net des placements ¹⁾ .

Achat d'établissements visés par des conventions d'acquisition et coûts connexes.	233,5 \$
Avances sur les prêts secondaires	7,7 \$
Projets d'agrandissement de résidences.	5,0
Encaisse restante (voir ci-après)	<u>17,4 \$</u>
Total.	<u><u>263,6 \$</u></u>

Note :

- 1) En millions. En supposant que l'option en cas d'attribution excédentaire n'est pas exercée.

L'encaisse restante des placements servira à financer les acquisitions éventuelles, à contracter les prêts secondaires qui s'insèrent dans la stratégie de croissance de Chartwell à financer les dépenses en immobilisations et aux fins générales de l'entreprise.

Ratio d'endettement pro forma :

Au 31 décembre 2006, le ratio emprunts/valeur comptable brute de Chartwell était de 51,1 % sans tenir compte des débetures initiales (56,9 % en tenant compte des débetures initiales). Le ratio emprunts/valeur comptable brute pro forma de Chartwell, en tenant compte des placements, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre et décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle de Chartwell, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre ou qui devraient l'être au cours du deuxième trimestre et qui sont énumérées et décrites aux rubriques « Acquisitions — Acquisitions récentes », et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition », des prêts hypothécaires et des avances de fonds relativement aux projets d'agrandissement d'établissements, comme il est décrit à la rubrique « Agrandissement des établissements », financés ou devant être financés au cours du deuxième trimestre de 2007, selon le cas, et du financement des prêts secondaires consentis ou devant être consentis au deuxième trimestre de 2007, selon le cas, à Spectrum, à Melior et à leurs coentrepreneurs (veuillez vous reporter à la rubrique « Emploi du produit »), sera d'environ 56,8 % sans tenir compte des débetures initiales et des débetures (environ 63,3 % en tenant compte des débetures initiales et des débetures). Compte tenu de ce qui précède, dans l'hypothèse où le ratio emprunts/valeur comptable brute maximal serait de 60 % (65 % en incluant les débetures initiales et les débetures), soit le maximum permis aux termes de la déclaration de fiducie de Chartwell, Chartwell pourrait acquérir des immeubles supplémentaires représentant jusqu'à 146,3 millions de dollars environ sans avoir à recourir à un autre financement par capitaux propres.

Composition du portefeuille :

Le tableau suivant présente, en date du 3 mars 2007 et avant les acquisitions décrites à la rubrique « Acquisitions » qui ont été conclues après le 3 mars 2007, un sommaire des résidences pour personnes âgées que possède

Chartwell ou qu'elle gère pour le compte de tiers et de Spectrum et que Spectrum et Melior sont en voie d'aménager :

	<u>Nombre d'établissements¹⁾</u>	<u>Nombre de suites¹⁾²⁾</u>
Résidences pour personnes âgées possédées par Chartwell	41 ³⁾	17 795
Résidences pour personnes âgées et projets d'aménagement gérés par Chartwell pour des tiers	23	8 457
Résidences pour personnes âgées et projets d'aménagement gérés par Chartwell pour le compte de Spectrum et en cours d'aménagement par Melior	<u>44</u>	<u>6 603</u>
Total	<u><u>233</u></u>	<u><u>32 855</u></u>

Notes :

- 1) Pour plus de précisions, veuillez vous reporter à la rubrique « Chartwell — Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées — Renseignements sommaires sur les résidences pour personnes âgées possédées, gérées et en cours d'aménagement ».
- 2) Le nombre total de suites dans les établissements dont Chartwell est propriétaire ou qu'il gère, y compris les projets dans lesquels Spectrum détient une participation et les projets que Melior est en voie d'aménager.
- 3) Chartwell est l'unique propriétaire de tous ces établissements, à l'exception d'un établissement dans lequel elle détient une participation de 39 %, de deux établissements dans lesquels elle détient une participation de 50 %, de sept établissements dans lesquels elle détient une participation de 50 % par l'entremise de sa coentreprise avec Melior et de 26 établissements dans lesquels elle détient une participation de 50 % par l'entremise de la coentreprise Chartwell-ING. De plus, le terrain sur lequel est construit l'un des établissements fait l'objet d'une participation à bail à long terme.

Acquisitions récentes :

L'acquisition auprès de Spectrum de l'établissement Conservatory Pond, une maison de retraite de soins légers de trois étages comprenant 85 suites à Kingston en Ontario en contrepartie d'environ 17,6 millions de dollars a été conclue le 29 mars 2007.

Établissements visés par des conventions d'acquisition

En date du présent prospectus simplifié, Chartwell a conclu des conventions pour acquérir le portefeuille RegencyCare auprès de vendeurs non reliés, qui consiste en huit établissements de soins de longue durée comprenant 1 384 suites. Dans le cadre de ces conventions, Chartwell a acquis le droit conditionnel de gérer six autres établissements de soins de longue durée comprenant 814 suites, sous réserve du consentement au changement de gérant de la part des propriétaires de ces établissements. Chartwell est en discussion avec un tiers pour que celui-ci devienne un participant à part égale avec Chartwell à l'acquisition des huit établissements et fournisse 50 % de la partie en espèces du prix d'achat. En outre, Chartwell a conclu une convention avec un tiers en vue d'acquérir le portefeuille Merrill Gardens Southern consistant en 24 établissements appartenant au tiers comprenant 2 141 suites et deux établissements loués comptant 233 suites. De plus, Chartwell a conclu des conventions afin d'acquérir auprès de deux vendeurs non reliés deux établissements comprenant 326 suites, et s'attend à acquérir, une fois qu'ils seront stabilisés, conformément aux termes de conventions existantes, deux établissements appartenant à Spectrum comptant 276 suites, un établissement appartenant à Spectrum, à Melior et à leurs coentrepreneurs comprenant 173 suites et un établissement de

Melior comprenant 181 suites. Ces acquisitions devraient être réalisées à la suite de la clôture des placements. Même si Chartwell s'attend à conclure les acquisitions décrites précédemment, dans certains cas la conclusion est assujettie à la satisfaction de conditions usuelles, dont la réalisation d'un contrôle diligent et l'obtention des approbations des organismes de réglementation ou autres. Tant que toutes ces conventions n'ont pas été conclues et que toutes ces conditions n'ont pas été remplies ou n'ont pas fait l'objet d'une renonciation et que les approbations n'ont pas été obtenues, rien ne garantit que les acquisitions seront conclues et, le cas échéant, les fonds destinés à ces acquisitions serviront à des acquisitions ultérieures. Le tableau suivant résume certains aspects des établissements susmentionnés devant être acquis.

Établissement	Emplacement	Suites					Total
		Établissement de soins de longue durée	Résidence assistée	Soins complets	Soins légers	Résidence pour aînés autonomes	
Portefeuille RegencyCare¹⁾							
The Wenleigh	Mississauga (Ontario)	161	—	—	—	—	161
The Westmount	Kitchener (Ontario)	160	—	—	—	—	160
The Willowgrove	Ancaster (Ontario)	169	—	—	—	—	169
The Brant Centre	Burlington (Ontario)	175	—	—	—	—	175
The Waterford	Oakville (Ontario)	168	—	—	—	—	168
The Westbury	Etobicoke (Ontario)	187	—	—	—	—	187
The Woodhaven	Markham (Ontario)	192	—	—	—	—	192
The Wynfield	Oshawa (Ontario)	172	—	—	—	—	172
Total partiel — Portefeuille RegencyCare :		<u>1 384</u>	—	—	—	—	<u>1 384</u>
Portefeuille Merrill Gardens Southern							
Merrill Gardens à Albertville	Albertville (Alabama)	—	21	16	—	30	67
Merrill Gardens à Florence	Florence (Alabama)	—	10	21	—	38	69
Merrill Gardens à Northport	Northport (Alabama)	—	10	24	—	44	78
Merrill Gardens à Chandler	Chandler (Arizona)	—	—	31	—	57	88
Merrill Gardens à Apache Junction	Apache Junction (Arizona)	—	—	43	—	80	123
Merrill Gardens à Altamonte Springs	Altamonte Springs (Floride)	—	—	33	—	62	95
Merrill Gardens à Lutz Spring	Lutz (Floride)	—	—	30	—	55	85
Merrill Gardens à Orange City	Orange City (Floride)	—	—	29	—	55	84
Merrill Gardens à Port St. Lucie	Port St. Lucie (Floride)	—	6	27	—	49	82
Merrill Gardens à Sarasota	Sarasota (Floride)	—	—	51	—	95	146
Merrill Gardens à Tamarac	Tamarac (Floride)	—	—	33	—	62	95
Merrill Gardens à Vero Beach	Vero Beach (Floride)	—	—	36	—	68	104
Merrill Gardens à Carrollton	Carrollton (Georgie)	—	—	24	—	45	69
Merrill Gardens à Rome	Rome (Georgie)	—	—	24	—	45	69
Merrill Gardens à Bossier City	Bossier (Louisiane)	—	11	26	—	47	84
Merrill Gardens à Ten Oaks	Lawton (Oklahoma)	—	19	28	—	53	100
Merrill Gardens à Parkview	Memphis (Tennessee)	—	—	45	—	83	128
Merrill Gardens à Graham	Graham (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à Grand Prairie	Grand Prairie (Texas)	—	—	30	—	55	85
Merrill Gardens à North Richland Hills	N. Richland Hills (Texas)	—	—	37	—	68	105
Merrill Gardens à Round Rock	Austin (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à San Antonio	San Antonio (Texas)	—	22	31	—	59	112
Merrill Gardens à San Marcos	San Marcos (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à Wichita Falls	Wichita Falls (Texas)	—	—	24	—	45	69
Total partiel — Portefeuille Merrill Gardens Southern :		—	132	703	—	1 306	2 141
Chateau Gardens Elmira AL	Elmira (Ontario)	—	64	—	—	—	64
Jardins de la Gare	St-Hyacinthe (Québec)	—	39	—	183	40	262
The Gardens at Qualicum Beach	Qualicum Beach (Colombie-Britannique)	96	30	—	—	62	188
Cité-Jardin Phase III A	Gatineau (Québec)	—	—	—	—	173	173
Rouge Valley Retirement Residence	Markham (Ontario)	—	—	—	88	—	88
Le Domaine des Forges I	Laval (Québec)	—	—	—	—	181	181
TOTAL		<u>1 480</u>	<u>265</u>	<u>703</u>	<u>271</u>	<u>1 762</u>	<u>4 481</u>

Note :

1) Chartwell a entrepris des pourparlers avec un tiers concernant la fourniture de 50 % de la partie en espèces du prix d'achat.

Le tableau suivant donne des renseignements sur le nom et le nombre de suites de chacun des deux établissements du portefeuille Merrill Gardens Southern décrit ci-dessus, dont Chartwell est sur le point d'acquiescer les baux, et précise le type de soins fournis dans ces suites :

Établissement	Emplacement	Suites				Total
		Établissement de soins de longue durée	Maison de retraite Résidence assistée	Soins complets	Soins légers	
Clearwater	Clearwater (Floride)	—	19	27	—	96
Lake Orienta	Lake Orienta (Floride)	—	21	41	—	137
Total — Établissements loués		—	40	68	—	233

Note :

1) Suivant les modalités de ces baux, une option visant l'achat des établissements en 2017 est prévue.

Calendrier d'échéance des dettes : Le tableau suivant résume certains aspects des échéances des hypothèques sur les propriétés de Chartwell au 31 décembre 2006 selon une évaluation à la valeur de marché :

Année	Paiements de capital ¹⁾	Capital exigible à l'échéance ¹⁾	Total ¹⁾	Pourcentage du total des prêts hypothécaires exigibles	Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette venant à échéance
2007	21 283 \$	71 604 \$	92 887 \$	8,88 %	5,92 %
2008	20 968 \$	50 563 \$	71 531 \$	6,27 %	4,97 %
2009	18 754 \$	103 224 \$	121 978 \$	12,81 %	4,77 %
2010	17 896 \$	57 413 \$	75 309 \$	7,12 %	5,45 %
2011	17 120 \$	26 808 \$	43 928 \$	3,33 %	4,83 %
2012	16 113 \$	69 051 \$	85 164 \$	8,57 %	4,99 %
2013	14 205 \$	58 550 \$	72 755 \$	7,26 %	5,11 %
2014	11 349 \$	35 286 \$	46 635 \$	4,38 %	5,83 %
2015	10 710 \$	90 911 \$	101 621 \$	11,28 %	5,35 %
2016	6 666 \$	178 656 \$	185 322 \$	22,17 %	6,05 %
2017-2025	26 055 \$	63 860 \$	89 915 \$	7,93 %	5,27 %
Total	181 119 \$	805 927 \$	987 046 \$	100 %	5,44 %²⁾

Notes :

- 1) Les sommes indiquées sont en milliers (000) et les totaux indiqués peuvent ne pas correspondre à la somme des valeurs fournies puisque les chiffres ont été arrondis.
- 2) Taux d'intérêt moyen pondéré de l'ensemble des prêts hypothécaires impayés.

Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance : environ 7 ans.

Débentures

Date d'échéance :	1 ^{er} mai 2012
Taux d'intérêt :	5,9 % l'an, payable semestriellement à terme échu le 1 ^{er} mai et le 1 ^{er} novembre de chaque année (chacune une « date de versement de l'intérêt »), à compter du 1 ^{er} mai 2007. Le premier paiement comprendra tous les intérêts courus et impayés pour la période allant de la date de clôture des placements inclusivement jusqu'au 1 ^{er} mai 2007 exclusivement. Les intérêts seront payables en fonction d'une année de 365 jours et seront versés dans la monnaie ayant cours légal au Canada de la manière précisée dans l'acte (défini aux présentes). Au gré de Chartwell et sous réserve des approbations des organismes de réglementation, Chartwell peut émettre des parts pour qu'elles soient vendues afin de réunir des fonds pour acquitter en tout ou en partie ses obligations qui consistent à payer les intérêts sur les débentures et à remettre ce produit au fiduciaire en charge des débentures, mais dans tous les cas, les porteurs de débentures ont le droit de recevoir un paiement en espèces correspondant à l'intérêt par ailleurs payable à l'égard des débentures. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débentures — Mode de paiement — Options de versement de l'intérêt ».
Conversion :	Chaque débenture est convertible au gré de son porteur en parts de Chartwell entièrement libérées, non susceptibles d'appels subséquents et librement négociables, à tout moment avant 16 h (heure de Toronto) le 1 ^{er} mai 2012 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par Chartwell pour le rachat des débentures, à un prix de conversion de 16,25 \$ par part (le « prix de conversion »), soit un taux de conversion d'environ 61,15 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte (défini aux présentes). Les porteurs qui convertissent leurs débentures auront le droit de recevoir, en plus du nombre de parts applicable à la conversion, les intérêts courus et impayés sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts jusqu'à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par Chartwell avant la date de conversion afin de déterminer quels porteurs de parts avaient le droit de recevoir une distribution sur les parts. Si Chartwell a suspendu les distributions régulières, les porteurs de débentures auront le droit, en plus de recevoir le nombre de parts qui leur est dû suivant la conversion, de recevoir les intérêts courus et impayés pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts avant la date de conversion jusqu'à la date de conversion. D'autres détails au sujet du privilège de conversion, y compris les dispositions relatives au rajustement du prix de conversion dans certains cas, sont présentés sous la rubrique « Description des débentures — Droits de conversion ».
Rachat :	Les débentures ne peuvent être rachetées par Chartwell avant le 1 ^{er} mai 2010. Du 1 ^{er} mai 2010 jusqu'au 1 ^{er} mai 2011 exclusivement, les débentures peuvent être rachetées, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, à un prix de rachat correspondant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à la condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour une période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 1 ^{er} mai 2011, les débentures peuvent être rachetées par Chartwell, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, à un prix

correspondant au montant du capital de celles-ci majoré de l'intérêt couru et impayé, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débetures — Rachat ».

Remboursement au rachat ou à l'échéance :

Au rachat ou à l'échéance, Chartwell remboursera la dette représentée par les débetures en payant au fiduciaire en charge des débetures, en monnaie ayant cours légal au Canada, la somme requise pour rembourser le montant en capital des débetures en circulation et l'intérêt couru et impayé sur ce montant. Chartwell peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours et sous réserve de l'approbation applicable des organismes de réglementation, choisir d'acquitter, en totalité ou en partie, son obligation de rembourser la totalité ou une portion du montant en capital des débetures devant être rachetées ou qui viennent à échéance, en émettant et en remettant des parts librement négociables aux porteurs des débetures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débenture sera déterminé en divisant le montant en capital des débetures à racheter ou qui viennent à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance, selon le cas. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débetures — Mode de paiement — Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance ».

Droit de vente en cas de changement de contrôle :

Advenant un changement de contrôle de Chartwell comprenant l'acquisition, par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement à 66 $\frac{2}{3}$ % ou plus i) des parts avec droit de vote en circulation de Chartwell et ii) des parts avec droit de vote de Chartwell pouvant être émises à la conversion ou à l'exercice, conformément à leurs modalités, de titres convertibles en parts avec droit de vote de Chartwell ou comportant le droit d'acquérir de telles parts (un « changement de contrôle »), chaque porteur de débetures peut exiger que Chartwell lui rachète, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle, la totalité ou une partie de ses débetures à un prix égal à 101 % du montant en capital de ces débetures majoré de l'intérêt couru et impayé. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débetures — Droit de vente en cas de changement de contrôle ». Une réorganisation ou une restructuration par Chartwell visant à se conformer aux propositions (veuillez vous reporter à la rubrique « Événements récents — Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu ») dans la mesure où elles ont une incidence sur Chartwell ne constitueront pas un changement de contrôle.

Subordination :

L'acte prévoit que les débetures sont subordonnées, pour ce qui est du droit au paiement du capital et de l'intérêt, à toutes les dettes de premier rang présentes et futures de Chartwell, tel qu'il est plus précisément décrit dans l'acte. Aucun remboursement du capital (y compris au titre d'un rachat) ou versement d'intérêt sur les débetures ne peut être effectué 1) si une dette de premier rang n'est pas réglée lorsqu'elle est exigible, lorsque le délai de grâce applicable à un tel défaut de paiement sur la dette de premier rang a pris fin et que ce défaut n'a pas été corrigé ou n'a pas fait l'objet d'une renonciation ni cessé d'exister ou 2) si l'échéance d'une dette de premier rang a été devancée en raison d'un défaut, et que l'avancement de l'échéance

n'a pas été annulé ou que cette dette de premier rang n'a pas été réglée. Au moment d'une distribution des actifs de Chartwell à ses créanciers dans le cas d'une dissolution, d'une liquidation totale ou d'une restructuration de Chartwell, que ce soit dans le cadre de procédures de faillite, d'insolvabilité ou de mise sous séquestre ou d'une « cession au profit des créanciers » ou autrement, la totalité du capital, de la prime, le cas échéant, et de l'intérêt exigible sur l'ensemble des dettes de premier rang de Chartwell devront avoir été réglés intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque ou une distribution de toute nature pouvant être payé ou déclaré en de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt impayé couru à l'égard de ces dernières, que ce soit en espèces, en biens ou en titres. Ni l'acte ni les débentures ne limiteront la capacité de Chartwell de contracter d'autres dettes, y compris les dettes ayant un rang supérieur aux débentures, ou d'hypothéquer ses biens, de les mettre en gage ou de les grever d'une charge pour garantir une dette. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débentures — Subordination ».

Les débentures sont également, dans les faits, subordonnées aux demandes de règlement des créanciers (y compris les fournisseurs) des filiales de Chartwell, sauf si Chartwell est un créancier de ces filiales de rang au moins égal aux autres créanciers. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle ».

CHARTWELL

Aperçu de Chartwell

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell ») est un fonds à capital variable non doté de la personnalité morale établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 7 juillet 2003, dans sa version modifiée et mise à jour le 14 novembre 2003, de nouveau modifiée et mise à jour en date du 1^{er} juillet 2005 et de nouveau modifiée et mise à jour le 6 novembre 2006 (la « déclaration de fiducie »), sous le régime des lois de la province d'Ontario, qui est régie par ces lois. Le siège social de Chartwell est situé au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1.

Chartwell a été créée en vue d'acquérir et de détenir 100 % des parts de catégorie A de Master LP en circulation de Master LP et 100 % des actions de Chartwell Master Care Corporation. Master LP, avec ses filiales et son commandité (collectivement, l'« exploitant »), exploite l'entreprise qui possède et exploite des résidences pour personnes âgées et gère leur aménagement. Dès son premier appel public à l'épargne, Chartwell a fait l'acquisition, par l'entremise de l'exploitant, des entreprises liées aux résidences pour personnes âgées de Chartwell Care Corporation (maintenant Spectrum Seniors Housing Development Corporation), d'Alert Care Corporation, des sociétés Binions et de divers autres vendeurs de résidences pour personnes âgées.

Description sommaire de l'entreprise

Chartwell est indirectement propriétaire d'un portefeuille de résidences pour personnes âgées offrant une gamme complète de soins, allant des résidences pour aînés autonomes, aux maisons de retraite et aux établissements de soins de longue durée, situés au Canada et aux États-Unis. En plus d'être le propriétaire et le gestionnaire de ses propres immeubles, Chartwell offre des services de gestion et de conseils à des tiers propriétaires de résidences pour personnes âgées. Le portefeuille de résidences pour personnes âgées dont Chartwell est le propriétaire ou le gestionnaire et de résidences pour personnes âgées en cours d'aménagement se composait, au 3 mars 2007, de participations (y compris aux termes d'ententes de coentreprise et d'options) dans 32 855 suites réparties dans 233 établissements qui étaient en exploitation, en construction ou que Spectrum et Melior étaient en voie d'aménager, situés dans les provinces canadiennes d'Ontario, de Québec, de Terre-Neuve-et-Labrador, de Colombie-Britannique, d'Alberta et de la Saskatchewan, et dans les États américains de l'Alabama, du Colorado, de la Floride, du Michigan, de New York, de l'Ohio, de l'Oklahoma, du Rhode Island, du Tennessee, du Texas et de la Virginie.

Aux termes d'une convention d'aménagement (la « convention d'aménagement »), Chartwell dispose également d'un droit de préférence lui donnant le droit d'acheter des résidences pour personnes âgées « stabilisées » (c'est-à-dire ayant affiché un taux d'occupation de 90 % ou plus au cours des trois mois civils précédents) supplémentaires par l'entremise d'un programme d'aménagement réalisé par Spectrum, une entreprise d'aménagement détenue majoritairement par les membres de la haute direction de Chartwell. Chartwell peut consentir un financement secondaire à Spectrum et aux coentrepreneurs de Spectrum en vue de l'aménagement de résidences pour personnes âgées et, en contrepartie, se voir attribuer un droit de préférence lui permettant d'acheter la participation de Spectrum dans ces résidences une fois qu'elles sont stabilisées, en bénéficiant d'un rabais par rapport à leur valeur d'estimation. Par l'entremise de son entreprise de gestion de l'exploitation et de l'aménagement de résidences pour personnes âgées, Chartwell fournit également à Spectrum des services de gestion et de conseils à l'égard de ses établissements et de son programme d'aménagement en échange de frais de financement, de frais de gestion de l'exploitation et de frais d'aménagement. Une description de la convention d'aménagement est donnée à la rubrique « Description de l'entreprise — Stratégies de croissance de Chartwell — Alliance avec Spectrum » figurant à la page 29 de la notice annuelle de Chartwell.

En juin 2004, Chartwell a créé avec Melior une coentreprise affectée à la propriété conjointe de certaines résidences pour personnes âgées au Québec. Par l'entremise de cette coentreprise, Chartwell détient une participation de 50 % dans sept résidences pour personnes âgées comportant 1 268 suites et Melior détient l'autre participation de 50 %. De plus, grâce à sa relation avec Melior, Chartwell a la possibilité d'acheter la participation que Melior détient dans les établissements que celle-ci peut aménager. Actuellement, soit Melior uniquement, soit Melior, Spectrum et certains autres coentrepreneurs ensemble, sont en train d'aménager ou prévoient aménager neuf projets (comportant de nouveaux établissements ou des adjonctions à des établissements existants) représentant 1 505 suites au Québec. Une description de la participation de Melior et de Chartwell dans ces projets au Québec est donnée à la rubrique « Développement général de l'entreprise — Acquisitions de 2004 — Ententes avec Melior » à la Page 5 de la notice annuelle de Chartwell et à la

rubrique « Description de l'entreprise — Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées — Propriétés aménagées » à la page 46 de la notice annuelle de Chartwell.

Dans le cadre de l'expansion aux États-Unis de Chartwell, une filiale américaine en propriété exclusive de Chartwell (« Chartwell USCO ») a formé, le 15 juillet 2005, une coentreprise (la « convention de gestion ») avec Horizon Bay Management, L.L.C. (« HBM ») en vue de fournir les services de gestion d'exploitation à toutes les résidences pour personnes âgées aux États-Unis, dans lesquelles Chartwell a une participation. Le 1^{er} janvier 2007, Chartwell USCO a acquis une participation de 49 % dans l'entité qui a la propriété exclusive de HBM. Grâce à cette participation, Chartwell a acquis un intérêt à bail dans 26 propriétés et un intérêt dans des contrats de gestion se rapportant à la gestion par HBM de ces 26 propriétés louées. Cette participation représente 5 740 suites sous gestion, principalement des suites pour aînés autonomes (80 %) et des suites assistées à contributions privées (20 %).

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 années 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 loyers 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 loyers réellement payés. 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.

De plus, Chartwell, par l'intermédiaire de sa filiale Chartwell USCO, a formé la coentreprise Chartwell-ING avec ING Real Estate Investment Management Australia Pty Limited et ING Community Living LLC, toutes deux des filiales de ING Group N.V. des Pays-Bas et de ING Real Estate Community Living Fund, fonds de placement immobilier duquel ING Real Estate est le gérant et un porteur de parts minoritaire. La coentreprise Chartwell-ING a pour but d'acquérir des résidences pour personnes âgées aux États-Unis.

Chartwell USCO a pourvu à la tranche en capitaux du prix d'achat du portefeuille Bristol au moyen de deux prêts de 22,5 millions de dollars américains chacun consentis à la coentreprise Chartwell-ING, échéant le 21 février 2008 et portant intérêt au taux de 8,6 % par années. Les deux billets peuvent être remboursés en tout temps si un préavis de dix jours est envoyé au porteur. L'un des prêts sera remboursé au moyen du produit d'un apport en capitaux de 22,5 millions de dollars américains à la coentreprise Chartwell-ING par ING Real Estate Community Living Fund et l'autre sera converti en capitaux dans la coentreprise Chartwell-ING à ce moment. Cette opération devrait survenir au cours du deuxième trimestre de 2007. Toute différence entre le coût d'acquisition réel du portefeuille Bristol et le montant des billets sera séparée entre les associés de la coentreprise en parts égales. Pour une description plus complète de l'acquisition du portefeuille Bristol, veuillez vous reporter à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle de Chartwell.

Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées

Les investisseurs trouveront une description des résidences pour personnes âgées que possède ou gère Chartwell et des résidences pour personnes âgées en cours d'aménagement aux rubriques « Description de l'entreprise — Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées — Description des propriétés dont Chartwell est propriétaire » aux pages 41 à 45, « — Gestion de l'exploitation et de l'aménagement d'établissements pour des tiers » aux pages 46 et 47 et « — Propriétés aménagées » aux pages 47 à 52 de la notice annuelle de Chartwell.

Renseignements sommaires sur les résidences pour personnes âgées possédées, gérées et en cours d'aménagement

Le tableau suivant résume certains renseignements sur les résidences pour personnes âgées que possède Chartwell ou qu'elle gère pour le compte de tiers ou de Spectrum ou qui sont en cours d'aménagement au 3 mars 2007 :

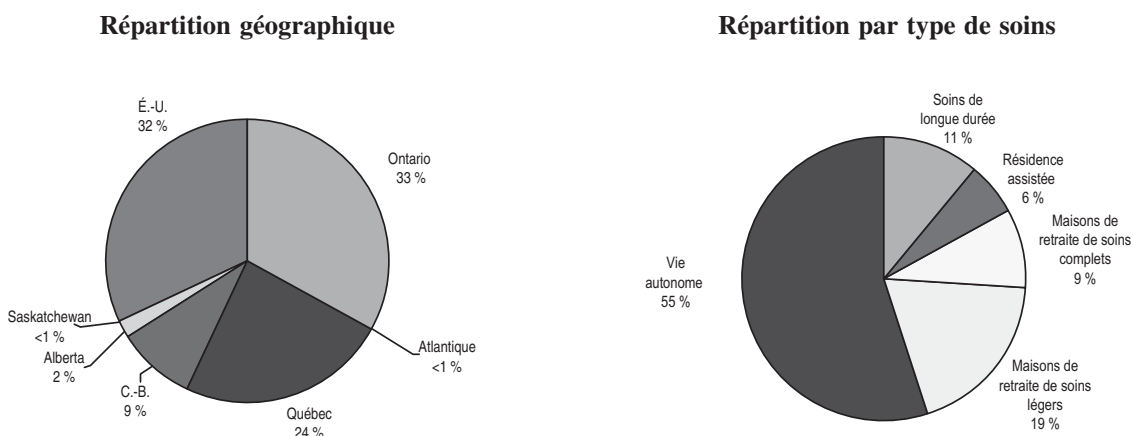
	Nombre d'établissements	Nombre de suites ¹⁾
Résidences pour personnes âgées que possède Chartwell		
Résidences pour aînés autonomes	50	8 213
Maisons de retraite	70	6 964
Établissements de soins de longue durée	21	<u>2 618</u>
Total des résidences que possède Chartwell	<u>141^{2),3),8)}</u>	<u>17 795^{3),8)}</u>
Résidences pour personnes âgées que gère le Chartwell pour des tiers (stabilisées ou en période de location initiale)		
Résidences pour aînés autonomes	31	5 207
Maisons de retraite	10	2 503
Établissements de soins de longue durée	6	<u>654</u>
Total partiel	<u>47^{3),4),9)}</u>	<u>8 364^{3),9)}</u>
Résidences pour personnes âgées que gère Chartwell pour des tiers (en cours d'aménagement)		
Résidences pour aînés autonomes	1	93
Maisons de retraite	0	0
Établissements de soins de longue durée	0	<u>0</u>
Total Partiel	<u>1³⁾</u>	<u>93³⁾</u>
Total des résidences gérées pour des tiers	<u>48</u>	<u>8 457</u>
Résidences pour personnes âgées que possède Spectrum et que gère Chartwell (en période de location initiale)⁵⁾		
Résidences pour aînés autonomes	9	1 565
Maisons de retraite	10	1 034
Établissements de soins de longue durée	1	<u>148</u>
Total partiel	<u>20^{3),10)}</u>	<u>2 747³⁾</u>
Résidences pour personnes âgées en cours d'aménagement par Spectrum^{5),6)} et que gère Chartwell et résidences pour personnes âgées en cours d'aménagement par Melior⁷⁾		
Résidences pour aînés autonomes	17	2 869
Maisons de retraite	6	827
Établissements de soins de longue durée	1	160
Total partiel	<u>24^{3),10)}</u>	<u>3 856³⁾</u>
Total des résidences en cours d'aménagement ou en période de location initiale	<u>44</u>	<u>6 603</u>
Total des résidences que possède ou gère Chartwell ou qui sont en cours d'aménagement ou en période de location initiale	<u>233</u>	<u>32 855</u>

Notes :

- 1) En date du 3 mars 2007. Le nombre de suites dans un établissement peut varier à l'occasion, étant donné que les suites peuvent être réaménagées pour répondre aux besoins des résidents.
- 2) Vingt-trois de ces établissements offrent plus d'un type de soins. Tous ces établissements appartiennent à 100 % à Chartwell, à l'exception d'un établissement qui lui appartient à 39 %, de deux établissements qui lui appartiennent à 50 %, de sept établissements qui lui appartiennent à 50 % par l'intermédiaire de sa coentreprise avec Melior, et de 26 établissements qui lui appartiennent à 50 % par l'entremise de la coentreprise Chartwell-ING. De plus, le terrain sur lequel est situé l'un des établissements est détenu aux termes d'un intérêt à bail à long terme.
- 3) Lorsqu'un établissement offre plus d'un niveau de soins, il est classé en fonction du type principal de soins offerts dans l'établissement, et les suites sont classées en fonction du type de soins fournis dans celles-ci.
- 4) Dix-huit établissements fournissent plus d'un type de soins.
- 5) Le pourcentage de la participation de Spectrum varie d'un établissement à l'autre.
- 6) Comprend les suites prévues dans des établissements en construction ou à divers stades d'aménagement lorsque la construction n'est pas commencée et lorsque la participation de Spectrum peut faire l'objet d'une lettre d'intention ou d'une convention d'achat et de vente qui dépend d'un changement de zonage, d'études de marketing ou d'autres approbations.
- 7) Melior, seule ou avec un ou plusieurs de ses coentrepreneurs, travaille actuellement à l'aménagement de neuf projets au Québec, dont les 1 505 suites incluses dans ce nombre. Chartwell pourrait fournir un prêt secondaire relativement à ces projets.
- 8) 259 suites résultent d'adjonctions à quatre établissements appartenant à Chartwell.
- 9) Comprend 26 établissements totalisant 5 740 suites que prend en location WHSLH Realty L.L.C. et que gère HBM. Quinze de ces établissements fournissent plus d'un type de soins.
- 10) Un établissements fournit plus d'un type de soins.

Au 3 mars 2007, les taux d'occupation des résidences pour aînés autonomes, des maisons de retraite et des établissements de soins de longue durée appartenant à Chartwell s'élevaient respectivement à 91 %, à 88 % et à 96 %, se traduisant par un taux d'occupation global de 91 % pour les résidences appartenant à Chartwell.

Au 3 mars 2007, la répartition géographique des résidences pour personnes âgées que possède ou gère Chartwell et qui sont en cours d'aménagement par Spectrum et Melior, ainsi que leur répartition par type de soins (en fonction du nombre de suites), étaient les suivantes :



ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu

Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances du Canada (le « ministre ») a annoncé les propositions qui traitent du régime fiscal applicable aux fiducies ou aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »). De plus, le 15 décembre 2006, le ministre a publié les lignes directrices sur la croissance, qui décrivent les cas où une EIPD pourrait devenir imposable aux termes des propositions au cours d'une année d'imposition avant 2011. Il s'agit généralement du cas où une EIPD dépasse la « croissance normale » comme il est décrit dans les lignes directrices.

Le 29 mars 2007, le projet de loi C-52 qui met en application les propositions est passé en première lecture. En conséquence des placements, Chartwell dépassera la « croissance normale » suivant ces lignes directrices et par conséquent deviendra assujettie à l'imposition en 2007 aux termes du nouveau régime d'imposition proposé, si les propositions sont adoptées sous la forme prévue dans le projet de loi C-52. Rien ne garantit que les propositions seront adoptées sous cette forme. Se reporter aux rubriques « Facteurs de risque — Questions reliées à la fiscalité au Canada » et « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes — Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu ».

Propositions du budget fédéral de 2007

Dans le budget fédéral du 19 mars 2007, le ministre a annoncé des propositions de modification 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 ou une société de personnes donnée avec qui l'emprunteur a un lien de dépendance à acquérir des actions ou des dettes 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 donnée ou d'une personne ou d'une société de personnes qui a un lien de dépendance avec l'emprunteur (une « société étrangère affiliée pertinente »). Les restrictions s'appliqueront généralement, dans le cas de dettes entre personnes liées contractées avant le 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2008, dans le cas de dettes entre personnes 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 dettes contractées à compter du 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2007. Si ces règles sont adoptées telles qu'elles ont été proposées, elles pourraient, à compter de 2009, limiter la déductibilité des intérêts (et des coûts d'emprunt) payés par CSH Trust sur les billets de série émis en faveur de Chartwell et des intérêts (et des coûts d'emprunt) payés par Master LP à Chartwell, dans la mesure où les intérêts (et les autres coûts d'emprunt) sont reliés à des sommes empruntées qui peuvent raisonnablement être réputées avoir été utilisées pour aider Chartwell Canco à investir dans Chartwell USCO. De plus, à partir de 2008, si ces règles sont adoptées telles qu'elles sont proposées, elles peuvent limiter la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) par Chartwell, CSH Trust ou Master LP payables à l'égard d'une autre dette dans la mesure où la dette se rapporte à un placement dans une société affiliée étrangère pertinente par rapport à l'emprunteur suivant la dette. D'après ce que Chartwell comprend actuellement de ces règles proposées et compte tenu de certaines hypothèses qu'elle estime raisonnables, l'augmentation estimative des impôts 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 devant être émises aux termes du placement de parts). Chartwell s'efforcera de restructurer le financement de ses placements dans des sociétés affiliées étrangères avant 2009 afin de minimiser l'effet de ces règles. Elle s'attend à ce que ces règles proposées n'aient pas d'effet majeur sur la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) sur les dettes qu'elle engagera à l'avenir, y compris les débentures. Rien ne garantit que les règles seront adoptées telles qu'elles ont été proposées. Se reporter aux rubriques « Facteurs de risque — Questions reliées à la fiscalité au Canada — Propositions énoncées dans le budget fédéral de 2007 » et « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes — Propositions énoncées dans le budget fédéral de 2007 ».

Financements et émissions de parts

Chartwell peut de temps à autre et de façon provisoire, comme il est décrit à la page 15 de sa notice annuelle, obtenir des facilités de crédit-relais pour certains immeubles, sous réserve des dispositions de la déclaration de fiducie. Ces facilités provisoires permettent à Chartwell de négocier des prêts hypothécaires à long terme à des conditions favorables. Au 3 avril 2007, Chartwell ne comptait aucune facilité de crédit-relais impayée ou existante.

Réglementation gouvernementale

Actuellement, les établissements de soins de longue durée sont exploités aux termes de la *Loi sur les maisons de soins infirmiers* (Ontario), de la *Loi sur les établissements de bienfaisance* (Ontario) ou de la *Loi sur les foyers pour personnes âgées et les maisons de repos* (Ontario). Le gouvernement de l'Ontario a déposé le 3 octobre 2006 le projet de loi 140 sur la *Loi de 2006 sur les foyers de soins de longue durée* (la « loi proposée »), qui, s'il est adopté, consolidera les trois lois qui régissent actuellement les établissements de soins de longue durée. Le gouvernement de l'Ontario a indiqué qu'il entend faire adopter la loi proposée en 2007. Certains aspects de la loi proposée pourraient avoir des répercussions sur les établissements de soins de longue durée de l'exploitant, dont les suivants : la mise en oeuvre de nouvelles

procédures d'attribution de permis reposant sur des critères plus rigoureux applicables à l'examen des demandes de permis; l'attribution de permis pour des durées fixes d'au plus 25 ans, selon la classification des lits; l'attribution de permis de remplacement d'au plus 25 ans; l'attribution de permis temporaires incessibles d'au plus 5 ans et des permis temporaires en cas d'urgence d'au plus 60 jours; des devoirs plus astreignants imposés aux détenteurs de permis; des attentes et des exigences déterminées à l'égard des services clés devant être fournis dans les établissements, dont l'exigence d'avoir une infirmière autorisée de garde 24 heures sur 24, sept jours par semaine; des exigences quant à la compétence, à la formation et à l'orientation du personnel d'un établissement, de ses bénévoles et des personnes qui offrent des services directs aux résidents; et des inspections annuelles imprévues des établissements. De plus, le ministère avisera le détenteur d'un permis trois ans avant son expiration de son intention de lui délivrer ou non un nouveau permis. L'avant-projet de loi est au feuillet pour passer en troisième lecture le 19 mars 2007. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Réglementation gouvernementale ».

Faits nouveaux concernant les établissements

Depuis la date de la notice annuelle de Chartwell, à la suite de la réalisation de projets d'aménagement internes dans deux établissements appartenant à Chartwell, le nombre de suites lui appartenant a augmenté de 110. Douze de ces suites sont en fait des bungalows pour aînés autonomes faisant partie de la Birchwood Retirement Residence à Chilliwack, en Colombie-Britannique. Chaque bungalow est un bâtiment locatif indépendant, en rez-de-chaussée, et est doté d'une cuisine équipée. À Richmond, en Virginie, la construction d'une nouvelle aile de quatre étages à l'établissement Gayton Terrace a permis d'y ajouter 98 suites de résidence pour aînés autonomes et de résidence assistée. Aucun autre changement n'a été apporté depuis la date de la notice annuelle aux intérêts de Chartwell dans des résidences pour personnes âgées qui lui appartiennent, qu'il gère ou qui sont en cours d'aménagement. D'après la nature de l'entreprise de l'exploitant, les suites peuvent être reconfigurées à l'occasion pour répondre aux besoins des résidents, de sorte que le nombre réel de suites dans un établissement peut varier.

ACQUISITIONS

Acquisitions récentes

Le 30 mars 2007, Chartwell a acheté à Spectrum, au coût d'environ 17,6 millions de dollars, la Conservatory Pond Retirement Residence, une maison de retraite de soins légers de trois étages comprenant 85 suites située à Kingston, en Ontario, dont le taux d'occupation était de 95 % au 24 mars 2007. Chartwell a réglé le prix d'achat au moyen d'un paiement en espèces d'environ 2,9 millions de dollars, d'un nouveau financement hypothécaire d'environ 13,1 millions de dollars au taux d'intérêt annuel de 5,23 % pour une durée de dix ans et de l'extinction d'une dette mezzanine existante d'environ 1,6 million de dollars.

Établissements visés par des conventions d'acquisition

En date du présent prospectus simplifié, Chartwell a conclu des conventions pour acquérir le portefeuille RegencyCare auprès de vendeurs non reliés, qui consiste en huit établissements de soins de longue durée comprenant 1 384 suites. Dans le cadre de ces conventions, Chartwell a acquis le droit conditionnel de gérer six autres établissements de soins de longue durée comprenant 814 suites, sous réserve du consentement au changement de gérant de la part des propriétaires de ces établissements. Chartwell est en discussion avec un tiers pour que celui-ci devienne un participant à part égale avec Chartwell à l'acquisition des huit établissements et fournisse 50 % de la partie en espèces du prix d'achat. En outre, Chartwell a conclu une convention avec un tiers en vue d'acquérir le portefeuille Merrill Gardens Southern consistant en 24 établissements appartenant au tiers comprenant 2 141 suites et deux établissements loués comptant 233 suites. De plus, Chartwell a conclu des conventions afin d'acquérir auprès de deux vendeurs non reliés deux établissements comprenant 326 suites, et s'attend à acquérir, une fois qu'ils seront stabilisés, conformément aux termes de conventions existantes, deux établissements appartenant à Spectrum comptant 276 suites, un établissement appartenant à Spectrum, à Melior et à leurs coentrepreneurs comprenant 173 suites et un établissement appartenant à Melior comprenant 181 suites. Ces acquisitions devraient être réalisées à la suite de la clôture des placements.

Même si Chartwell s'attend à conclure les acquisitions décrites précédemment, dans certains cas la conclusion est assujettie à la satisfaction de conditions usuelles, dont la réalisation d'un contrôle diligent et l'obtention des approbations des organismes de réglementation ou autres. Tant que toutes ces conventions n'ont pas été conclues et que toutes ces

conditions n'ont pas été remplies ou n'ont pas fait l'objet d'une renonciation et que les approbations n'ont pas été obtenues, rien ne garantit que les acquisitions seront conclues et, le cas échéant, les fonds destinés à ces acquisitions serviront à des acquisitions ultérieures.

Le tableau suivant donne des renseignements sur le nom et le nombre de suites des 38 établissements dont il est question ci-dessus (collectivement, les « établissements visés par des conventions d'acquisition »), et précise le type de soins fournis dans ces suites :

Établissement	Emplacement	Suites					Total
		Établissement de soins de longue durée	Maison de retraite			Résidence pour aînés autonomes	
			Résidence assistée	Soins complets	Soins légers		
Portefeuille RegencyCare¹⁾							
The Wenleigh	Mississauga (Ontario)	161	—	—	—	—	161
The Westmount	Kitchener (Ontario)	160	—	—	—	—	160
The Willowgrove	Ancaster (Ontario)	169	—	—	—	—	169
The Brant Centre	Burlington (Ontario)	175	—	—	—	—	175
The Waterford	Oakville (Ontario)	168	—	—	—	—	168
The Westbury	Etobicoke (Ontario)	187	—	—	—	—	187
The Woodhaven	Markham (Ontario)	192	—	—	—	—	192
The Wynfield	Oshawa (Ontario)	172	—	—	—	—	172
Total partiel — Portefeuille RegencyCare :		1 384	—	—	—	—	1 384
Portefeuille Merrill Gardens							
Merrill Gardens à Albertville	Albertville (Alabama)	—	21	16	—	30	67
Merrill Gardens à Florence	Florence (Alabama)	—	10	21	—	38	69
Merrill Gardens à Northport	Northport (Alabama)	—	10	24	—	44	78
Merrill Gardens à Chandler	Chandler (Arizona)	—	—	31	—	57	88
Merrill Gardens à Apache Junction	Apache Junction (Arizona)	—	—	43	—	80	123
Merrill Gardens à Altamonte Springs	Altamonte Springs (Floride)	—	—	33	—	62	95
Merrill Gardens à Lutz Spring	Lutz (Floride)	—	—	30	—	55	85
Merrill Gardens à Orange City	Orange City (Floride)	—	—	29	—	55	84
Merrill Gardens à Port St. Lucie	Port St. Lucie (Floride)	—	6	27	—	49	82
Merrill Gardens à Sarasota	Sarasota (Floride)	—	—	51	—	95	146
Merrill Gardens à Tamarac	Tamarac (Floride)	—	—	33	—	62	95
Merrill Gardens à Vero Beach	Vero Beach (Floride)	—	—	36	—	68	104
Merrill Gardens à Carrollton	Carrollton (Georgie)	—	—	24	—	45	69
Merrill Gardens à Rome	Rome (Georgie)	—	—	24	—	45	69
Merrill Gardens à Bossier City	Bossier (Louisiane)	—	11	26	—	47	84
Merrill Gardens à Ten Oaks	Lawton (Oklahoma)	—	19	28	—	53	100
Merrill Gardens à Parkview	Memphis (Tennessee)	—	—	45	—	83	128
Merrill Gardens à Graham	Graham (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à Grand Prairie	Grand Prairie (Texas)	—	—	30	—	55	85
Merrill Gardens à North Richland Hills	N. Richland Hills (Texas)	—	—	37	—	68	105
Merrill Gardens à Round Rock	Austin (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à San Antonio	San Antonio (Texas)	—	22	31	—	59	112
Merrill Gardens à San Marcos	San Marcos (Texas)	—	11	20	—	37	68
Merrill Gardens à Wichita Falls	Wichita Falls (Texas)	—	—	24	—	45	69
Total partiel — Portefeuille Merrill							
Gardens Southern :			132	703	—	1 306	2 141
Chateau Gardens Elmira AL	Elmira (Ontario)	—	64	—	—	—	64
Jardins de la Gare	St-Hyacinthe (Québec)	—	39	—	183	40	262
The Gardens at Qualicum Beach	Qualicum Beach (Colombie-Britannique)	96	30	—	—	62	188
Cité-Jardin Phase III A	Gatineau (Québec)	—	—	—	—	173	173
Rouge Valley Retirement Residence	Markham (Ontario)	—	—	—	88	—	88
Le Domaine des Forges I	Laval (Québec)	—	—	—	—	181	181
TOTAL		1 480	265	703	271	1 762	4 481

Note :

1) Chartwell a entrepris des pourparlers avec un tiers concernant la fourniture de 50 % de la partie en espèces du prix d'achat.

Le tableau suivant donne des renseignements sur le nom et le nombre de suites dans chacun des deux établissements du portefeuille Merrill Gardens Southern décrit ci-dessus, dont Chartwell est sur le point d'acquérir les baux, et précise le type de soins fournis dans ces suites :

Établissement ¹⁾	Emplacement	Suites				Total
		Établissement de soins de longue durée	Maison de retraite			
			Résidence assistée	Soins complets	Soins légers	
Clearwater	Clearwater (Floride)	—	19	27	—	96
Lake Orienta	Lake Orienta (Floride)	—	21	41	—	137
Total — Établissements loués		—	40	68	—	233

Note :

1) Suivant les modalités de ces baux, une option visant l'achat des établissements en 2017 est prévue.

Une description des 38 intérêts francs dans des résidences pour personnes âgées et des deux intérêts à bail susmentionnés est donnée ci-dessous :

- Portefeuille RegencyCare :** Chartwell a conclu une convention en vue d'acquérir les actions de douze sociétés qui exercent leurs activités sous le nom RegencyCare et qui, au moyen de diverses alliances, possèdent sept établissements de soins de longue durée ou ont des droits sur ceux-ci et détiennent une participation indirecte de 50 % dans un autre établissement de soins de longue durée, et Chartwell a également conclu une convention en vue de faire l'acquisition de la participation restante de 50 % dans l'établissement de soins de longue durée mentionné précédemment, auprès d'un autre vendeur (collectivement, le « portefeuille RegencyCare »). Grâce à l'acquisition du portefeuille RegencyCare, Chartwell a acquis le droit conditionnel de gérer six autres établissements de soins de longue durée comprenant 814 suites et appartenant à des tiers. Les propriétaires des établissements peuvent choisir avant la clôture de l'acquisition du portefeuille RegencyCare de ne pas accepter Chartwell comme gérant de leur établissement. La tranche du prix d'achat attribuée aux contrats de gestion (environ 13,9 millions de dollars) sera réduite de la valeur du contrat de gestion pour chaque établissement qui décide de ne pas accepter Chartwell comme gérant. Le prix d'achat total du portefeuille RegencyCare, d'environ 245,1 millions de dollars, devrait être réglé par la prise en charge de prêts hypothécaires existants d'environ 143,7 millions de dollars ayant des taux d'intérêt allant de 7,03 % à 7,85 % et des dates d'échéance allant de 2021 à 2033 et par le paiement d'un montant en espèces d'environ 101,4 millions de dollars. Chartwell a versé aux vendeurs un acompte non remboursable de 5,0 millions de dollars relativement à cette acquisition. Chartwell est en discussion avec un tiers en vue de l'apport de 50 % de la partie en espèces du prix d'achat des huit établissements de soins de longue durée et s'attend à conclure, avant la clôture de l'acquisition, une convention de coentreprise à parts égales avec ce tiers en vue de l'acquisition et de l'exploitation future des huit établissements de soins de longue durée. L'acquisition devrait être conclue en mai 2007, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation. L'opération est soumise à l'approbation du ministère de la Santé de l'Ontario.

Chacun des huit établissements de soins de longue durée appartenant actuellement aux sociétés cibles est situé en Ontario, a entre deux et cinq ans d'existence et affichait un taux d'occupation de 100 % au 20 octobre 2006. Les contrats de gestion visant les six établissements de soins de longue durée additionnels sont à durée déterminée et prévoient la prestation de services de gestion et d'administration relatifs à l'exploitation et aux activités de ces établissements. La rémunération devant être versée à Chartwell aux termes des contrats applicables correspond à 3 % des bénéfices bruts de chacun des établissements, à l'exception de l'établissement Lakeland pour laquelle elle est de 3,5 % des bénéfices bruts. Ces contrats viennent à échéance entre juin 2010 et octobre 2023. Chacun des établissements de soins de longue durée visés par ces contrats de gestion est situé en Ontario et appartient à des tiers.

À l'origine, l'acquisition du portefeuille RegencyCare devait être réalisée au moyen d'une partie du produit du placement de Chartwell mené à terme en novembre 2006; elle a toutefois été retardée en raison d'un délai dans l'obtention de l'approbation des autorités de réglementation. Chartwell a utilisé le produit provenant du placement de novembre 2006 destiné à cette acquisition pour profiter d'autres occasions d'acquisition qui se sont présentées après la clôture de ce placement.

- Portefeuille Merrill Gardens Southern :** Chartwell USCO a conclu, en date du 29 mars 2007, une convention d'acquisition (la « convention d'acquisition ») avec Merrill Gardens L.L.C., une société à responsabilité limitée de l'État de Washington (« Merrill Gardens ») aux termes de laquelle Chartwell USCO fera l'acquisition i) des participations comme membre dans des sociétés qui sont propriétaires de 24 établissements situés dans le sud des États-Unis comprenant 2 141 suites; et ii) des baux se rapportant à deux établissements comprenant 233 suites que loue Merrill Gardens aux termes d'un bail à long terme auprès d'un tiers (collectivement, le « portefeuille de Merrill Gardens Southern »). La totalité des établissements de ce portefeuille sauf un sont enregistrés en tant qu'établissements de résidence assistée. La presque totalité de la rémunération que génère ce portefeuille provient de sources privées. Environ 70 % des résidents correspondent au profil d'ainé autonome auquel s'adressent ces établissements. La majorité de ces établissements ont été construits au cours des dix dernières années et, en date du 16 mars 2007, ils avaient un taux d'occupation moyen pondéré d'environ 95 %, ce qui rejoint le rendement du portefeuille Merrill Gardens Southern au cours des cinq dernières années. Aux termes de la convention d'acquisition, Chartwell USCO acquerra de Merrill Gardens des participations comme membre dans des sociétés de son groupe qui sont propriétaires de 24 établissements leur appartenant et prendra en charge les baux visant les deux établissements loués. La conclusion des opérations qu'envisage la convention d'acquisition, prévue d'ici le 30 avril 2007, est sujette à la satisfaction des conditions habituelles et à la réception des approbations requises de la part des autorités de réglementation et autres autorités. De plus, le locateur des deux établissements loués doit donner son approbation, laquelle n'a pas encore été reçue, mais devrait l'être avant le 30 avril 2007. Si l'approbation n'est pas reçue à cette date, la convention d'acquisition prévoit le report de la clôture avec une date d'exclusion du 1^{er} septembre 2007 à laquelle les propriétés louées et leur valeur attribuée d'environ 10,1 millions de dollars américains seront exclues de l'opération. Un contrôle diligent a été réalisé à l'égard de l'acquisition. La partie du prix d'achat payable à la conclusion de l'opération sera d'environ 399,0 millions de dollars (343,7 millions de dollars américains), dont il est prévu qu'une partie s'élevant à environ 128,0 millions de dollars (110,2 millions de dollars américains) sera payée en espèces et une partie se chiffrant à environ 271,0 millions de dollars (233,5 millions de dollars américains) sera financée au moyen de nouveaux prêts hypothécaires (tout prêt hypothécaire pris en charge sera converti en nouveau prêt hypothécaire immédiatement après la clôture) grevant les biens qui devraient avoir une durée moyenne de dix ans à un taux d'intérêt moyen d'environ 106 points de base de plus que le taux des obligations sur 30 ans du Trésor américain. De plus, Chartwell USCO signera, en faveur de Merrill Gardens, un billet (le « billet ») d'un montant de 3,6 millions de dollars (3,1 millions de dollars américains) venant à échéance le 1^{er} janvier 2011 à l'égard de la contrepartie reportée supplémentaire se rapportant aux établissements loués. Le billet peut être garanti par une sûreté sur l'option d'achat et sur les baux des établissements visés par l'option d'achat, et sera garanti par Chartwell Master Care LP.

La durée initiale du bail visant les deux établissements loués est de quinze ans, s'étendant du 30 décembre 2002 au 1^{er} décembre 2017. Il confère au locataire une option de renouvellement de dix ans. Le loyer minimum payable aux termes du bail est déterminé au moyen d'une formule précisée dans le bail. Le loyer augmente aux deuxième et troisième années du bail. À compter du premier trimestre de la troisième année du bail, un pourcentage du loyer équivalant à 16 % du revenu brut supplémentaire qui excède le revenu de l'année de base doit également être versé au propriétaire. Le locataire est en droit d'acheter les établissements à l'expiration de la durée initiale et de la durée de renouvellement du bail. Le prix d'achat payable à l'exercice de l'option d'achat est déterminé au moyen d'une formule précisée dans le bail. Le prix d'achat est égal à la juste valeur marchande à la date de l'option moins 25 % de l'excédent de la juste valeur marchande sur le prix d'achat minimum rajusté (selon la définition dans la convention de bail).

- Château Gardens Elmira AL, Elmira (Ontario) :** L'acquisition par l'exploitant du septième établissement du portefeuille Château Gardens devrait avoir lieu vers le 31 mai 2007. L'acquisition des six autres établissements de soins de longue durée de ce portefeuille a été conclue le 1^{er} août 2006. L'acquisition de cet établissement de résidence assistée de 64 suites construit en 2002 devait initialement être conclue à la suite du placement de Chartwell de mai 2006, mais a été reportée en attendant l'accord du ministère de l'Environnement de l'Ontario (le « MEO ») quant à une évaluation des risques liés à l'établissement qui avait révélé une certaine contamination du sol. Il est prévu que l'obtention de l'accord du MEO devant confirmer qu'il n'existe aucun risque environnemental sera reçue au plus tard le 31 mai 2007. Le prix d'achat de l'établissement, d'environ 6,7 millions de dollars, devrait être réglé par un paiement en espèces d'environ 2,0 millions de dollars et la prise

en charge d'un prêt hypothécaire de 4,7 millions de dollars au taux d'intérêt annuel de 6,65 % qui vient à échéance en avril 2013.

- **Jardins de la Gare, St-Hyacinthe (Québec) :** L'exploitant est le cessionnaire de la participation de Melior dans une convention conclue avec un tiers en vue de l'achat des Jardins de la Gare, un ensemble résidentiel intégré pour personnes âgées regroupant trois bâtiments contenant 262 suites. Résidence Yamaska, un établissement pour aînés autonomes, est un bâtiment de quatre étages construit en 2001 renfermant 40 suites. Les Jardins de la Gare, une maison de retraite de soins légers, est logée dans un bâtiment construit à l'origine, en 1942, pour servir de fabrique, qui a été entièrement rénové en 1995-1996 et converti en résidence pour personnes âgées. Il s'agit d'un bâtiment de quatre étages qui renferme 183 suites. Le Centre de Soins La Gare est un établissement de résidence assistée se trouvant dans un bâtiment de trois étages construit en 2000 et contenant 39 suites. Les conditions rattachées au contrôle diligent ont été levées à l'égard de cet établissement et l'acquisition devrait être conclue vers le 24 avril 2007. Il est prévu que le prix d'achat d'environ 21,8 millions de dollars de cet établissement sera réglé par le paiement à la conclusion d'une somme en espèces d'environ 5,8 millions de dollars, l'obtention d'un nouveau financement hypothécaire d'environ 13,5 millions de dollars (dont les modalités sont actuellement négociées), le paiement d'environ 1,5 million de dollars au premier anniversaire de la conclusion et le paiement d'environ 1,0 million de dollars à l'atteinte de certains objectifs de location, s'ils sont atteints avant la fin de la troisième année d'exploitation de l'exploitant.
- **Acquisitions auprès de Spectrum, Melior et leurs coentrepreneurs :** L'exploitant prévoit acquérir, une fois qu'ils seront stabilisés, les établissements suivants auprès de Spectrum, de Melior et de leurs coentrepreneurs, aux termes de la convention d'aménagement (dans le cas des établissements acquis auprès de Spectrum) et de certaines conventions d'option existantes (dans le cas des établissements acquis auprès de Spectrum, de Melior et de leurs coentrepreneurs). Chartwell gère actuellement chacun des établissements décrits ci-après et chacune de ces acquisitions est conditionnelle à l'approbation du conseil d'administration de l'exploitant. Il est prévu que les acquisitions seront réalisées pour un coût global d'environ 114,4 millions de dollars, qui sera acquitté au moyen d'un paiement en espèces de 21,1 millions de dollars, de l'extinction d'une dette mezzanine existante d'environ 17,4 millions de dollars, et de la prise en charge ou de l'obtention d'un financement hypothécaire d'environ 75,9 millions de dollars :
- **The Gardens at Qualicum Beach, Qualicum Beach (Colombie-Britannique) :** L'exploitant prévoit acquérir une participation de 50 % dans The Gardens at Qualicum Beach, un établissement de quatre étages regroupant une résidence pour aînés autonomes, une résidence assistée et une résidence de soins de longue durée comprenant 188 suites. Aménagé par Spectrum et ouvert en 2006, l'établissement est stabilisé, affichant actuellement un taux d'occupation de 96 %. Un contrôle diligent est commencé à l'égard de cet établissement et l'acquisition devrait être conclue en août 2007.
- **Cité-Jardin, Gatineau (Québec) :** L'exploitant prévoit acquérir auprès de Spectrum, de Melior et de leurs coentrepreneurs la phase IIIA de l'ensemble Cité-Jardin. Cet établissement de l'ensemble Cité-Jardin est un bâtiment de dix étages qui a ouvert ses portes en juillet 2006 et contient 173 suites pour aînés autonomes. Son taux d'occupation actuel est de 98 %. Un contrôle diligent est commencé à l'égard de cet établissement et l'acquisition devrait être conclue au cours du deuxième trimestre de 2007.
- **Rouge Valley Retirement Residence, Markham (Ontario) :** L'exploitant prévoit acquérir auprès de Spectrum la Rouge Valley Retirement Residence, une maison de retraite de soins légers située dans un bâtiment de deux étages renfermant 88 suites, qui est ouvert depuis 2005 et dont le taux d'occupation actuel est de 84 %. Un contrôle diligent est commencé à l'égard de cet établissement et l'acquisition devrait être conclue vers le 15 mai 2007.
- **Le Domaine des Forges I, Laval (Québec) :** L'exploitant prévoit acquérir auprès de Melior la phase I du Domaine des Forges, un établissement pour aînés autonomes. Le Domaine des Forges est logé dans un bâtiment de quatorze étages construit en 2006 qui contient 181 suites et dont le taux d'occupation est de 88 %. Un contrôle diligent commencera à l'égard de cet établissement lorsqu'un avis de stabilisation valide aura été reçu (que l'on attend vers le 1^{er} juin 2007) et l'acquisition devrait être conclue en juillet 2007.

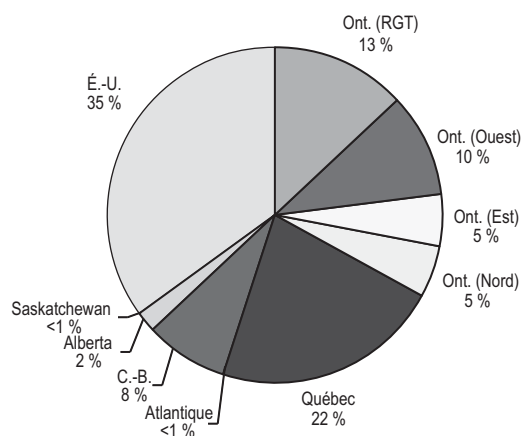
Frais d'acquisition

Outre les sommes précisées ci-dessus à l'égard de l'achat des établissements décrits sous « Acquisitions — Acquisitions récentes » et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition », Chartwell a engagé et s'attend à engager au total, pour l'acquisition de ces établissements, des dépenses (les « frais d'acquisition ») d'environ 43,1 millions de dollars, incluant les frais de conclusion, les impôts applicables, les frais de radiation d'hypothèques et les rajustements de clôture habituels. Ce montant devrait être financé au moyen du produit des placements. Au cours de la prochaine année, Chartwell prévoit engager des dépenses en immobilisations d'environ 5,9 millions de dollars à l'égard de certains de ces établissements.

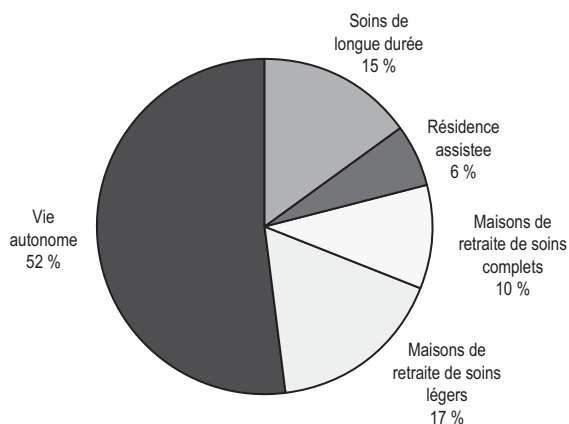
Composition pro forma du portefeuille

Une fois réalisées les acquisitions récentes, l'acquisition des établissements visés par des conventions d'acquisition et les projets d'agrandissement d'établissements décrits sous « Agrandissement des établissements », le portefeuille de résidences pour personnes âgées que possède Chartwell ou que gère Chartwell ou que Spectrum ou Melior sont en voie d'aménager, sur une base pro forma au 3 mars 2007, continuera d'être diversifié, tant sur le plan géographique que sur le plan du type de soins (en fonction du nombre de suites), comme l'illustrent les graphiques suivants :

Répartition géographique pro forma



Répartition par type de soins pro forma



Acquisitions futures

L'exploitant est constamment à l'affût de possibilités d'acquisition, qui résultent de la recherche active d'établissements par Chartwell dans le but d'accroître son portefeuille et de demandes non sollicitées. Même si l'évaluation de ces acquisitions potentielles est à divers stades, et même si la direction est d'avis que certaines d'entre elles pourraient donner lieu à des acquisitions futures cadrant avec la stratégie de croissance de Chartwell, rien ne garantit que l'exploitant poursuivra ou conclura une opération qu'il évalue actuellement.

AGRANDISSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS

Le tableau suivant indique les dépenses que prévoit engager Chartwell au cours du deuxième trimestre de 2007 pour réaliser des projets internes d'agrandissement et de construction de suites dans des établissements qui lui appartiennent et pour effectuer des rénovations et des améliorations à ses installations (les sommes prévues sont sujettes à changer lorsque les plans d'expansion seront mis au point). Les coûts de construction approximatifs de 6,0 millions de dollars devant être engagés au deuxième trimestre de 2007 devraient être financés quant à une tranche d'environ 1,0 million de dollars et être capitalisés quant à une tranche d'environ 5,0 millions de dollars par Chartwell.

Date d'achèvement approximative	Établissement	Emplacement	Nombre approximatif de suites supplémentaires	Frais de construction estimatifs ¹⁾	Frais de financement estimatifs ¹⁾	Montant en espèces estimatif requis ¹⁾
juin 2007	Hartford Retirement Centre	Morrisburg (Ontario)	22	19 \$	—	19 \$
novembre 2007	Birchwood Retirement Residence	Chilliwack (Colombie-Britannique)	12	1 318 \$	950 \$	368 \$
février 2008	Collegiate Heights Retirement Residence	Sault Ste. Marie (Ontario)	30	322 \$	—	322 \$
mars 2008	Manoir Pierrefonds	Montréal (Québec)	75	1 512 \$	—	1 512 \$
juin 2008	Résidence Ste-Marthe	St-Hyacinthe (Québec)	131	1 154 \$	—	1 154 \$
octobre 2008	Gayton Terrace	Richmond (Virginie)	98	1 635 \$	—	1 635 \$
	TOTAL :		<u>368</u>	<u>5 960 \$</u>	<u>950 \$</u>	<u>5 010 \$</u>

Note :

- 1) Les sommes indiquées sont en milliers (000) et Chartwell prévoit les engager au cours du deuxième trimestre de 2007. À l'occasion, Chartwell peut temporairement financer en excédent la composante en espèces jusqu'à ce que les retenues relatives à la construction soient reçues ou jusqu'à ce que des montants soient prélevés sur les prêts hypothécaires.

FINANCEMENTS SECONDAIRES

Prêts secondaires prévus

Le moment du consentement des prêts secondaires dépend de l'évolution des travaux de construction des établissements visés. Tout retard dans la construction entraînera un retard dans le consentement des prêts secondaires prévus par Chartwell pour ces établissements. Le tableau suivant présente les prêts secondaires devant être consentis jusqu'à la fin du deuxième trimestre de 2007 qui ont été approuvés par le comité des investissements et de l'environnement du conseil d'administration du commandité.

Établissement	Emplacement	Prêt consenti à	Prêts ¹⁾ devant être avancé(s) avant le 30 juin 2007	Taux d'intérêt
Cité Jardin Phase V	Gatineau (Québec)	Melior	1 427 \$	10,0 %
Maison Coaticook	Coaticook (Québec)	Melior	330 \$	
Appartements Hull	Hull (Québec)	Spectrum et Melior	2 050 \$	10,0 %
Laval Phase II	Laval (Québec)	Melior	385 \$	10,0 %
Chartwell Select Port Coquitlam	Port Coquitlam (Colombie-Britannique.)	Spectrum	969 \$	10,0 %
Chartwell Select Wilshire	Vernon (Colombie-Britannique)	Spectrum	450 \$	10,0 %
Brampton Site	Brampton (Ontario)	Spectrum	1 428 \$	10,0 %
Chartwell Select Huntsville	Huntsville (Ontario)	Spectrum	690 \$	10,0 %
TOTAL :			<u>7 729 \$</u>	

Notes :

- 1) Les sommes indiquées sont en milliers (000).

Une description des ententes intervenues entre Chartwell, Spectrum et Melior en ce qui a trait à ces projets est donnée à la rubrique « Description de l'entreprise — Propriétés, entreprise de gestion et propriétés aménagées — Propriétés aménagées » à partir de la page 47 de la notice annuelle de Chartwell. Il est prévu que ces prêts secondaires, ainsi que les facilités de prêt à la construction existantes, suffiront à mener ces projets à terme.

EMPRUNTS

Chartwell a une facilité d'exploitation pouvant atteindre 90,0 millions de dollars. Au 31 décembre 2006, Chartwell a une capacité d'emprunt d'environ 75,0 millions de dollars en considérant les sûretés pouvant être offertes. Les montants impayés aux termes de la facilité d'exploitation portent intérêt au taux préférentiel de la banque, majoré de 0,65 %, et sont garantis par des sûretés de premier ou de second rangs grevant des établissements donnés. La facilité d'exploitation vient à échéance le 27 juin 2007. Sa durée peut cependant être prolongée pour une période additionnelle de 364 jours avec l'accord des prêteurs. Aucune tranche de cette facilité n'est actuellement utilisée et Chartwell ne s'attend pas à prélever de montants avant la clôture des placements.

Aux termes de l'article 4.2 de la déclaration de fiducie, Chartwell peut consentir ou prendre en charge une hypothèque sur l'un ou l'autre de ses immeubles à la condition que sa dette consolidée globale et le montant des dettes (y compris les débetures convertibles) qu'il entend contracter ou prendre en charge ne totalisent pas plus de 65 % du montant global de son actif consolidé total, augmenté des amortissements et des dépréciations cumulés inscrits à ses livres et registres à l'égard de ses immeubles (collectivement, la « valeur comptable brute »), calculés conformément aux PCGR.

Au 31 décembre 2006, le ratio emprunts/valeur comptable brute de Chartwell était de 51,1 % sans tenir compte des débetures initiales (56,9 % en tenant compte des débetures initiales). Le ratio emprunts/valeur comptable brute pro forma de Chartwell, en tenant compte des placements, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre et décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle de Chartwell, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre ou qui devraient l'être au cours du deuxième trimestre et qui sont énumérées et décrites aux rubriques « Acquisitions — Acquisitions récentes », et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition », des prêts hypothécaires et des avances de fonds relativement aux projets d'agrandissement d'établissements, comme il est décrit à la rubrique « Agrandissement des établissements », financés ou devant être financés au cours du deuxième trimestre de 2007, selon le cas, du financement des prêts secondaires consentis ou devant être consentis au deuxième trimestre de 2007, selon le cas, à Spectrum, à Melior et à leurs coentrepreneurs à la conclusion des placements (veuillez vous reporter à la rubrique « Emploi du produit »), sera d'environ 56,8 % sans tenir compte des débetures initiales et des débetures (environ 63,3 % en tenant compte des débetures initiales et des débetures). Compte tenu de ce qui précède, dans l'hypothèse où le ratio emprunts/valeur comptable brute maximal serait de 60 % (65 % en incluant les débetures initiales et les débetures), soit le maximum permis aux termes de la déclaration de fiducie de Chartwell, Chartwell pourrait acquérir des immeubles supplémentaires représentant jusqu'à 146,3 millions de dollars environ sans avoir à recourir à un autre financement par capitaux propres.

Si la totalité de la contrepartie reportée sur l'acquisition de propriétés avait été exclue de la dette et de la valeur comptable brute des actifs, le ratio d'endettement au 30 décembre 2006 aurait été de 50,4 % (56,3 % compte tenu des débetures initiales et des débetures) et le ratio d'endettement pro forma calculé selon ce qui est décrit précédemment aurait été de 55,7 % (62,4 % compte tenu des débetures initiales et des débetures). Chartwell a l'intention de demander aux porteurs de parts la permission de rajuster la définition de dette et de valeur comptable brute des actifs à la prochaine assemblée annuelle afin d'exclure la totalité ou une partie de la contrepartie reportée relative à l'acquisition de propriétés. Si Chartwell exclut ces montants du calcul de son ratio d'endettement, elle n'aura pas à financer à l'avance ces montants, ce qui allégera l'effet de dilution causé par une encaisse excédentaire à son bilan.

Le tableau suivant présente, au 31 décembre 2006, certains renseignements concernant les prêts hypothécaires visant les immeubles de Chartwell, y compris leur échéance, selon une évaluation à la valeur de marché.

<u>Année</u>	<u>Paiements de capital¹⁾</u>	<u>Capital exigible à l'échéance¹⁾</u>	<u>Total¹⁾</u>	<u>Pourcentage du total des prêts hypothécaires exigibles</u>	<u>Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette venant à échéance</u>
2007.....	21 283 \$	71 604 \$	92 887 \$	8,88 %	5,92 %
2008.....	20 968 \$	50 563 \$	71 531 \$	6,27 %	4,97 %
2009.....	18 754 \$	103 224 \$	121 978 \$	12,81 %	4,77 %
2010.....	17 896 \$	57 413 \$	75 309 \$	7,12 %	5,45 %
2011.....	17 120 \$	26 808 \$	43 928 \$	3,33 %	4,83 %
2012.....	16 113 \$	69 051 \$	85 164 \$	8,57 %	4,99 %
2013.....	14 205 \$	58 550 \$	72 755 \$	7,26 %	5,11 %
2014.....	11 349 \$	35 286 \$	46 635 \$	4,38 %	5,83 %
2015.....	10 710 \$	90 911 \$	101 621 \$	11,28 %	5,35 %
2016.....	6 666 \$	178 656 \$	185 322 \$	22,17 %	6,05 %
2017-2025	<u>26 055 \$</u>	<u>63 860 \$</u>	<u>89 915 \$</u>	<u>7,93 %</u>	<u>5,27 %</u>
Total	<u><u>181 119 \$</u></u>	<u><u>805 927 \$</u></u>	<u><u>987 046 \$</u></u>	<u><u>100 %</u></u>	<u><u>5,44 %²⁾</u></u>

Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance : environ 7,0 ans.

Notes :

- 1) Les sommes indiquées sont en milliers (000) et les totaux indiqués peuvent ne pas correspondre à la somme des valeurs fournies puisque les chiffres ont été arrondis.
- 2) Taux moyen pondéré de l'ensemble des prêts hypothécaires impayés.

En tenant compte de la dette contractée pour des projets d'aménagement visant des établissements existants depuis le 31 décembre 2006, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre qui sont décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle de Chartwell, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre ou devant être conclues au cours du deuxième trimestre énumérées et décrites aux rubriques « Acquisitions — Acquisitions récentes » et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition », et des prêts hypothécaires que Chartwell a contractés ou prévoit contracter pour ses projets d'agrandissement d'établissements, décrits sous « Agrandissement des établissements », au cours du deuxième trimestre de 2007, selon le cas, la somme totale des prêts hypothécaires visant les participations de Chartwell dans ses immeubles s'élèvera à environ 1 618,6 millions de dollars. Ce montant comprend les prêts hypothécaires d'environ 631,5 millions de dollars qui ont été ou devraient être pris en charge ou conclus relativement aux acquisitions conclues au cours du premier trimestre qui sont décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle, des acquisitions conclues au cours du premier trimestre ou devant être conclues au cours du deuxième trimestre énumérées et décrites aux rubriques « Acquisitions — Acquisition récentes » et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition » et des prêts hypothécaires que Chartwell a contractés ou prévoit contracter pour ses projets d'agrandissement d'établissements décrits sous « Agrandissement des établissements » au cours du deuxième trimestre de 2007, selon le cas. Chartwell peut, à l'occasion, refinancer les prêts hypothécaires qu'elle prend en charge au moment des acquisitions ainsi que les prêts hypothécaires sur les établissements existants.

La déclaration de fiducie stipule que les sommes tirées de la facilité d'exploitation, ainsi que les autres dettes (y compris les débentures convertibles) de Chartwell, ne peuvent représenter plus de 65 % de la valeur comptable brute de Chartwell.

COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice présentés ci-après ont été préparés en conformité avec les obligations d'information canadiennes applicables, à partir d'informations financières pro forma préparées conformément aux PCGR, selon l'hypothèse que les placements ont été menés à terme. Le bénéfice pro forma repose sur l'hypothèse qu'aucun bénéfice additionnel ne sera tiré du produit net de la vente des débentures. La couverture par le bénéfice équivaut au bénéfice net avant les intérêts débiteurs sur la dette et les impôts sur les bénéfices, divisé par les intérêts. Chartwell a déterminé que la meilleure façon de présenter sa couverture par le bénéfice consiste à ne pas établir de distinction entre sa dette à long terme et sa facilité d'exploitation. La facilité d'exploitation de Chartwell sert

principalement à effectuer des acquisitions et elle remplace le financement à long terme jusqu'au moment où des ententes adéquates sont conclues.

En conformité avec ce qui précède et compte tenu des placements comme s'ils avaient eu lieu le 1^{er} janvier 2006, les exigences en matière d'intérêts sur la dette de Chartwell, calculées sur une base pro forma, se seraient chiffrées à environ 52,1 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006. Le bénéfice de Chartwell avant les intérêts débiteurs sur la dette et les impôts sur les bénéfices pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 a été d'environ 32,3 millions de dollars. Comme Chartwell a accusé une perte au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006, Chartwell a établi qu'il aurait eu besoin de bénéfices additionnels d'environ 19,8 millions de dollars au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006 pour atteindre un ratio de couverture par le bénéfice de 1:1.

Les calculs contenus au paragraphe précédent tiennent compte, dans les exigences en matière d'intérêts sur la dette calculées sur une base pro forma, de l'accroissement de la composante passif des débentures, laquelle se chiffre à 1,0 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006, et ils ne tiennent pas compte des intérêts sur la composante capitaux propres des débentures. Si les débentures avaient été comptabilisées entièrement à titre de dette aux fins du calcul du ratio de couverture par le bénéfice susmentionné, calculé sur une base pro forma, les exigences en matière d'intérêts sur la dette auraient exclu la charge d'accroissement de 1,0 million de dollars au cours de l'exercice et auraient inclus les intérêts sur la valeur nominale des débentures. Les exigences en matière d'intérêts sur la dette de Chartwell, calculées sur une base pro forma, se seraient alors chiffrées à environ 51,5 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006. Le bénéfice de Chartwell avant les intérêts débiteurs sur la dette et les impôts sur les bénéfices pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 serait resté inchangé. Par conséquent, Chartwell a établi qu'il aurait eu besoin de bénéfices additionnels d'environ 19,2 millions de dollars au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2006 pour atteindre un ratio de couverture par le bénéfice de 1:1.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif des placements, après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs des placements, sera d'environ 263,6 millions de dollars, en supposant que l'option en cas d'attribution excédentaire n'a pas été exercée, ou 292,5 millions de dollars dans la mesure où l'option en cas d'attribution excédentaire est exercée intégralement. Chartwell a l'intention d'utiliser le produit du placement de parts, moins la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais qui lui est attribuable, pour acquérir des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1. CSH Trust utilisera alors une partie du produit reçu à la vente de ces parts de CSH Trust et de ces billets de fiducie de série 1 pour prêter des fonds à une filiale de Master LP et le solde, pour acquérir des parts de catégorie A de Master LP auprès de cette dernière. Chartwell a l'intention d'utiliser le produit du placement de débentures, moins la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais qui lui est attribuable, pour acquérir des billets de Master LP. Master LP utilisera le produit de l'émission des parts de catégorie A de Master LP et de l'émission de billets à Chartwell pour payer la part de la rémunération des preneurs fermes et des frais des placements qui lui est attribuable et, pour ce qui est du reste, y compris le produit de l'émission des billets à Chartwell, pour financer des acquisitions, des prêts secondaires et des projets d'agrandissement d'établissements. Le produit net du placement des débentures sera utilisé seulement au Canada. Le tableau suivant établit la répartition approximative du produit net des placements¹⁾.

Achat d'établissements visés par des conventions d'acquisition et coûts connexes	233,5 \$
Avances sur les prêts secondaires	7,7 \$
Projets d'agrandissement d'établissements	5,0 \$
Encaisse restante (voir ci-après)	<u>17,4 \$</u>
Total	<u><u>263,6 \$</u></u>

Note :

1) En millions.

L'encaisse restante des placements servira à financer les acquisitions éventuelles, à contracter les prêts secondaires qui s'insèrent dans la stratégie de croissance de Chartwell, à financer les dépenses en immobilisations et aux fins générales de l'entreprise.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ PRO FORMA

Le tableau ci-dessous présente la structure du capital consolidé de Chartwell au 31 décembre 2006 ainsi que la structure du capital consolidé pro forma de Chartwell au 31 décembre 2006 compte tenu des placements, des acquisitions menées à terme au cours du premier trimestre et décrites à la rubrique « Acquisitions — Acquisitions récentes » à la page 13 de la notice annuelle de Chartwell, des acquisitions menées à terme au cours du premier trimestre ou devant être menées à terme au cours du deuxième trimestre et qui sont énumérées et décrites aux rubriques « Acquisitions — Acquisitions récentes » et « Acquisitions — Établissements visés par des conventions d'acquisition » et des financements connexes, des frais d'acquisition, des prêts secondaires consentis ou devant être consentis au cours du deuxième trimestre de 2007, ainsi que des prêts hypothécaires et des capitaux propres consentis ou devant être consentis au cours du deuxième trimestre de 2007, selon le cas, à l'égard des projets d'agrandissement des établissements de Chartwell décrits à la rubrique « Agrandissement des établissements » (collectivement, les « opérations »). Ce tableau doit être lu à la lumière des états financiers consolidés vérifiés de Chartwell pour les exercices terminés les 31 décembre 2006 et 2005, lesquels sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

	Au 31 décembre 2006 (vérifié) (en milliers, sauf les nombres de parts)	Au 31 décembre 2006 (compte tenu des opérations) (non vérifié) (en milliers, sauf les nombres de parts)
Dette		
Emprunts hypothécaires	987 046 \$	1 618 552 \$
Facilité d'exploitation	néant \$	néant \$
Autres emprunts	2 303 \$	2 303 \$
Contrepartie d'achat reportée	29 820 \$	77 202 \$
Débetures — composante passif	120 115 \$	190 315 \$
Total de la dette	1 139 284 \$	1 888 372 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Débetures — composante capitaux propres	4 714 \$	9 514 \$
	(8 012 821 parts)	(12 628 206 parts)
Parts	702 789 \$	894 927 \$
	(74 576 539 parts) ¹⁾	(88 676 539 parts) ²⁾
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	707 503 \$	904 441 \$
Total de la structure du capital	<u>1 846 787 \$</u>	<u>2 792 813 \$</u>

Notes :

- 1) Ne tient pas compte des 2 070 375 parts émises aux termes du RILT et de 6 001 659 parts de catégorie B de Master LP.
- 2) Ne tient pas compte des 2 608 250 parts émises aux termes du RILT et de 6 669 973 parts de catégorie B de Master LP.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes d'une convention de prise ferme datée du 3 avril 2007 intervenue entre Chartwell et les preneurs fermes (la « convention de prise ferme »), Chartwell a convenu d'émettre et de vendre un nombre global de 14 100 000 parts et des débetures pour un montant en capital global de 75 000 000 \$ aux preneurs fermes, et les preneurs fermes ont convenu de les acheter le 20 avril 2007 ou à toute autre date dont peuvent convenir Chartwell et les preneurs fermes, mais en aucun cas après le 27 avril 2007. La livraison des parts et débetures offertes est sujette au paiement par les preneurs fermes, à la clôture, de 14,25 \$ la part offerte et de 1 000 \$ la débenture à Chartwell, représentant une contrepartie totale de 275 925 000 \$, contre livraison de certificats représentant les parts offertes et les débetures, sous réserve du respect de toutes les exigences légales et des conditions que renferme la convention de prise ferme. La convention de prise ferme prévoit que Chartwell versera ou prendra les mesures nécessaires afin que soit versée aux preneurs fermes une rémunération de 0,57 \$ la part offerte en contrepartie de leurs services rendus à l'occasion du placement de parts et une rémunération de 37,50 \$ la débenture en contrepartie de leurs services rendus à l'occasion du placement de débetures.

Chartwell a accordé aux preneurs fermes l'option en cas d'attribution excédentaire, pouvant être levée en totalité ou partie en tout temps jusqu'à 30 jours après la date de clôture des placements, qui leur permet de souscrire auprès de Chartwell jusqu'à 2 115 000 parts additionnelles selon les modalités décrites précédemment, uniquement en vue de couvrir les attributions excédentaires, le cas échéant. Le présent prospectus vise aussi l'attribution de l'option en cas d'attribution excédentaire et le placement de parts qui peuvent être offertes dans le cadre de l'option en cas d'attribution excédentaire.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles et peuvent prendre fin à la survenance de certains événements déterminés. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre livraison de la totalité des parts offertes et des débentures offertes par le présent prospectus simplifié et de les payer si l'une de ces parts ou débentures est achetée aux termes de la convention de prise ferme. Aux termes de la convention de prise ferme, Chartwell a convenu d'indemniser les preneurs fermes et chacun de leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires relativement à certaines responsabilités.

Les placements sont effectués dans chacune des provinces du Canada. Les parts offertes, débentures et parts pouvant être émises suivant la conversion, le rachat au gré du porteur ou de Chartwell ou à l'échéance des débentures ou pour le paiement des intérêts portant sur ces dernières, n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933* (la « Loi de 1933 ») et, sous réserve de certaines exceptions, ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis. Dans le cadre des placements, les parts offertes peuvent être vendues aux États-Unis à certains types d'acheteurs institutionnels qualifiés (au sens de l'expression *qualified institutional buyers* de la Règle 144A prise en vertu de la Loi de 1933) selon la Règle 144A de la Loi de 1933 et à un nombre limité d'investisseurs accrédités (au sens donné à l'expression *accredited investors* dans la Règle 501(a) du Règlement D pris en vertu de la Loi de 1933) lors d'opérations qui n'ont pas à respecter les exigences d'inscription prévues à la Loi de 1933. En outre, tant qu'une période de 40 jours ne s'est pas écoulée après la clôture des placements, une offre ou une vente de parts offertes et de débentures aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non aux placements) pourrait contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si l'offre ou la vente est faite autrement que conformément à la Règle 144A ou à une dispense en vertu de la Loi de 1933.

Conformément aux instructions générales de certaines commissions des valeurs mobilières ou de certains organismes de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement aux termes du présent prospectus simplifié, offrir d'acheter ni acheter des parts offertes ou des débentures. Cette interdiction comporte certaines exceptions à la condition que l'offre ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente relativement aux parts offertes ou aux débentures, ou de faire monter leur cours. Les exceptions comprennent également les offres d'achat ou les achats autorisés aux termes des règlements et des règles d'organismes d'autorégulation pertinents qui ont trait à la stabilisation et au maintien passif du marché, de même que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte de clients là où l'ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Chartwell a été informé que, à l'occasion des placements et suivant la première exception, les preneurs fermes peuvent attribuer des parts offertes et des débentures en excédent de l'émission ou effectuer des opérations qui stabilisent ou maintiennent le cours des parts offertes et des débentures à des niveaux autres que ceux qui pourraient par ailleurs exister sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues en tout temps.

Les preneurs fermes se proposent d'abord d'offrir les parts offertes et débentures aux prix d'offre précisés sur la page couverture du présent prospectus simplifié. Après qu'ils auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts offertes et des débentures à ces prix, le prix d'offre pourra être diminué et être modifié à l'occasion pour le porter à un montant qui ne dépasse pas celui figurant sur la page couverture. La rémunération réalisée par les preneurs fermes sera diminuée du montant par lequel le prix global versé par les souscripteurs pour les parts offertes et débentures est inférieur au produit versé par les preneurs fermes à Chartwell.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débentures et il se peut que les acquéreurs ne soient pas en mesure de revendre les débentures acquises aux termes du présent prospectus simplifié. Cela peut avoir une incidence sur le cours des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Chartwell a demandé l'inscription des parts offertes et des débentures placées aux termes du présent prospectus simplifié et des parts pouvant être émises à la conversion de ces débentures à la cote de la Bourse de Toronto. L'inscription sera conditionnelle au respect par Chartwell de toutes les exigences d'inscription de la Bourse de Toronto.

Le prix d'offre des parts offertes et des débentures a été établi par voie de négociations entre Chartwell et les preneurs fermes.

Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit de fermer les registres de souscription en tout temps sans avis. Aucun certificat attestant les parts offertes ou débentures ne sera délivré aux acheteurs, sauf dans certains cas limités, et l'inscription de la propriété des parts et des débentures sera effectuée uniquement au moyen du système d'inscription en compte administré par CDS. Veuillez vous reporter à la rubrique « Chartwell, CSH Trust et Master LP — Description des parts — Système d'inscription en compte » et « Chartwell, CSHJ Trust et Master LP — Description des débentures — Système d'inscription en compte » aux pages 58 et 64 de la notice annuelle de Chartwell. L'acheteur des parts offertes ou des débentures ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit qui est un adhérent de CDS et par l'intermédiaire duquel il a acheté les parts.

Chartwell a convenu, tant que 90 jours ne se sont pas écoulés après la date de clôture des placements, de ne pas, sans le consentement écrit préalable de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., agissant au nom des preneurs fermes, consentement qui ne peut être déraisonnablement refusé, créer, émettre, offrir ou vendre des parts de Chartwell ou des titres échangeables contre des parts ou convertibles en parts, ou annoncer toute intention de faire ce qui précède, sauf en ce qui a trait i) aux parts qui sont offertes par l'entremise du régime de réinvestissement des distributions et du plan incitatif à long terme de Chartwell en place ou à la suite de l'échange de parts de société en commandite de catégorie B de l'exploitant; ii) aux parts émises dans le cadre d'une acquisition ou d'une opération de fusion à laquelle Chartwell ou l'une de ses filiales peut être une partie; iii) aux parts de société en commandite de catégorie B de l'émetteur émises dans le cadre de l'acquisition de résidences pour personnes âgées et iv) aux parts émises à l'occasion à l'exercice des débentures ou des débentures initiales en circulation.

RELATIONS ENTRE CHARTWELL ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc., trois des preneurs fermes des placements, sont respectivement des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui prêtent des fonds à Chartwell aux termes de la facilité d'exploitation. Par conséquent, dans le cadre du présent placement, Chartwell peut être considéré comme un émetteur associé à RBC Dominion valeurs mobilières Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc. et à Scotia Capitaux Inc. au sens des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. Au 3 avril 2007, Chartwell n'avait contracté auprès d'une ou de plusieurs banques mères des preneurs fermes aucune dette aux termes de la facilité d'exploitation. L'exploitant respecte à tous égards importants les modalités de la facilité d'exploitation ou a reçu de ces banques une renonciation. La facilité d'exploitation est garantie, entre autres, par des hypothèques de premier et de deuxième rangs sur 30 résidences pour personnes âgées.

La décision de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de Marchés mondiaux CIBC inc. et de Scotia Capitaux Inc. de participer à la prise ferme du placement a été prise de façon indépendante de leurs banques mères, et ces banques n'ont aucunement influencé la détermination des modalités de placement. RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc. ne recevront aucun avantage relativement aux placements si ce n'est une quote-part de la rémunération des preneurs fermes payable par Chartwell. Veuillez vous reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Emprunts ».

DESCRIPTION DES PARTS

Le texte suivant résume les caractéristiques importantes des parts. Un sommaire plus précis des caractéristiques des parts figure aux pages 51 à 61 de la notice annuelle de Chartwell.

Parts

La déclaration de fiducie prévoit l'émission d'un nombre illimité de parts. Chaque part représente une participation en propriété indivise proportionnelle d'un porteur de parts dans Chartwell. Aucun porteur de parts n'a ou n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de l'un des actifs de Chartwell. Chaque part entière donne une voix à toute assemblée des porteurs de parts et confère le droit de participer en proportion à toute distribution de Chartwell aux porteurs de parts, qu'elle soit sous forme de bénéfice net, de gains en capital nets réalisés ou d'autres montants et, advenant la dissolution de Chartwell, à toute distribution sur les actifs nets qui lui reste après l'acquittement de ses passifs. Les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents lorsqu'elles seront émises (à moins qu'elles ne soient

émises au moyen de reçus de versement) et sont cessibles. Les parts émises et en circulation peuvent être subdivisées ou regroupées.

Restriction applicable à la propriété

La déclaration de fiducie prévoit qu'il est interdit à Chartwell d'accepter des souscriptions de parts si, de ce fait, plus de 49 % des parts en circulation deviennent la propriété véritable, directement ou indirectement, de non-résidents du Canada. La déclaration de fiducie renferme un mécanisme permettant à la fiducie d'obliger toute personne qui est porteur ou propriétaire véritable de parts détenues en violation de cette restriction à vendre de telles parts. Au moment d'une telle vente, le porteur de parts cessera d'être le porteur de ces parts, et ses droits se limiteront à recevoir le produit net résultant de cette vente.

La déclaration de fiducie empêche certaines personnes qui étaient, directement ou indirectement, actionnaires de CPAC avant son acquisition par une filiale de Chartwell de pouvoir en toute légitimité faire l'acquisition de parts avec droit de vote à la réalisation de l'offre publique d'achat de CPAC et pour certaines périodes particulières par la suite. Il est prévu dans la déclaration de fiducie que toute prétendue acquisition de parts avec droit de vote par une telle personne est nulle *ab initio* et ne produit aucun effet en droit ou en equity. La déclaration de fiducie prévoit que si une telle personne est censée faire l'acquisition de parts avec droit de vote, Chartwell dispose de certains droits qui s'y rattachent.

Droits des porteurs de parts

Les droits des porteurs de parts à titre d'épargnants dans Chartwell et les caractéristiques des parts sont régis par la déclaration de fiducie de Chartwell. Bien que la déclaration de fiducie confère au porteur de parts bon nombre des mêmes protections, droits et recours auxquels aurait droit un épargnant à titre d'actionnaire ordinaire d'une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « LCSA »), il existe certaines différences importantes.

La déclaration de fiducie renferme des dispositions dont l'objectif est de limiter la responsabilité des porteurs de parts à l'égard des dettes et des autres obligations de Chartwell, bien qu'aucune disposition légale n'ait confirmé historiquement le statut de responsabilité limitée des porteurs de parts d'une façon comparable aux actionnaires d'une société régie par la LCSA. Toutefois, la *Loi de 2004 sur la responsabilité des bénéficiaires d'une fiducie* (la « Loi ») a été édictée en Ontario. La Loi prévoit que les porteurs de parts de Chartwell ne sont pas responsables, à titre de bénéficiaires d'une fiducie, des actes, des omissions, des obligations ou des engagements de Chartwell ou des fiduciaires, en ce qui concerne les activités ou les obligations de Chartwell ou des fiduciaires qui ont lieu ou qui naissent après le 16 décembre 2004. La Loi n'a pas encore été analysée par les tribunaux et il est possible qu'un recours à la Loi par un porteur de parts soit contesté avec succès pour des motifs liés à la compétence ou autres. Des lois semblables s'appliquent dans les provinces de Québec, d'Alberta et de la Colombie-Britannique.

Un grand nombre des dispositions de la LCSA relatives à la régie et à la gestion d'une société ont été intégrées à la déclaration de fiducie. Par exemple, les porteurs de parts ont le droit d'exercer leurs droits de vote à l'égard des parts qu'ils détiennent d'une manière comparable à l'exercice des droits de vote par les actionnaires d'une société régie par la LCSA, d'élire les fiduciaires et de nommer les vérificateurs. La déclaration de fiducie comprend également des dispositions conçues d'après des dispositions comparables de la LCSA qui traitent de la convocation et de la tenue d'assemblées des porteurs de parts et des fiduciaires, du quorum à ces assemblées et des procédures qui doivent y être suivies ainsi que du droit des épargnants de participer au processus de prise de décision lorsqu'il est proposé que certaines actions fondamentales soient entreprises. Les questions concernant Chartwell à l'égard desquelles l'approbation des porteurs de parts est nécessaire en vertu de la déclaration de fiducie ont généralement moins d'ampleur que les droits conférés aux actionnaires d'une société régie par la LCSA, mais prévoient de façon efficace certaines actions fondamentales qui peuvent être entreprises par CSH Trust ou Master LP. Des dispositions des lois sur les valeurs mobilières pertinentes applicables à Chartwell s'ajoutent à ces droits d'approbation des porteurs de parts (par exemple, les exigences en matière d'approbation relativement aux opérations entre personnes apparentées ou autres opérations qui sont assujetties à la règle 61-501 de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario — *Issuer Bids, Insider Bids, Business Combination and Related Party Transactions* et au Règlement Q-27 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires à l'occasion de certaines opérations de l'Autorité des marchés financiers du Québec). La déclaration de fiducie comprend des dispositions relativement au caractère indépendant des fiduciaires, à la composition des comités du conseil, y compris le comité de vérification, et aux conflits d'intérêts, qui sont fondées sur des dispositions de la LCSA et qui sont complétées par des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les porteurs de parts qui n'ont pas recours à un droit de dissidence selon lequel les actionnaires d'une société régie par la LCSA ont le droit de recevoir la juste valeur de leurs actions lorsque certains changements fondamentaux touchant la société sont effectués (comme une fusion, une prorogation sous le régime des lois d'un autre territoire, la vente de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens, une opération de fermeture ou l'ajout, la modification ou le retrait de dispositions limitant i) l'activité ou les activités que la société peut exercer, ou ii) l'émission, le transfert ou la propriété des actions). Les porteurs de parts qui cherchent à mettre fin à leur investissement dans Chartwell ont aussi le droit de faire racheter leurs parts conformément à la déclaration de fiducie. Les porteurs de parts ne jouissent pas non plus des droits prévus par la loi en cas d'abus qui sont offerts aux actionnaires d'une société régie par la LCSA lorsque cette dernière abuse des droits des porteurs de titres et de certaines autres parties ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts. Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent en outre demander à un tribunal d'ordonner la liquidation et la dissolution de la société dans certaines circonstances, alors que les porteurs de parts peuvent uniquement invoquer les dispositions générales de la déclaration de fiducie qui permettent la liquidation de Chartwell avec l'approbation des porteurs de parts donnée par voie de résolution spéciale. Les actionnaires d'une société régie par la LCSA peuvent également demander à un tribunal de nommer un inspecteur pour enquêter sur la manière dont la société et les membres du même groupe que celle-ci exercent leurs activités lorsqu'ils ont des raisons de croire que des actes frauduleux ou malhonnêtes ont été commis ou qu'il y a eu de l'abus. La déclaration de fiducie autorise les porteurs de parts à convoquer une assemblée pour étudier la possibilité de nommer un inspecteur pour enquêter sur la manière dont les fiduciaires s'acquittent de leurs responsabilités et de leurs fonctions, à la demande écrite de 25 % des porteurs des parts en circulation, mais cette enquête ne se fait pas sous la supervision d'un tribunal ni n'inclut les autres méthodes, droits et recours en matière d'enquête prévus par la LCSA. La LCSA permet également aux actionnaires d'intenter une action oblique ou d'intervenir dans une action oblique au nom de la société ou d'une de ses filiales avec l'autorisation d'un tribunal. La déclaration de fiducie ne confère pas aux porteurs de parts un droit comparable leur permettant d'intenter des actions en justice ou de participer à des actions en justice au nom de Chartwell.

Achats de parts

Chartwell peut, à l'occasion, acheter des parts conformément à la législation en valeurs mobilières applicable et aux règles prescrites par les bourses ou aux instructions générales des organismes de réglementation applicables. Un tel achat constitue une « offre publique de rachat » aux termes des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et doit être conforme à leurs exigences applicables.

Distributions

De décembre 2003 à février 2005, Chartwell a effectué des distributions mensuelles sur les parts de 0,0854 \$ la part. Depuis mars 2005, Chartwell a effectué des distributions mensuelles sur les parts de 0,08875 \$ la part.

Information continue

En se conformant à ses obligations à titre d'émetteur assujéti, Chartwell a traité Master LP comme une filiale et s'est engagé auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes à la traiter comme telle. Toutefois, si les principes comptables généralement reconnus interdisent la consolidation de l'information financière de Master LP et de Chartwell, et tant que Master LP (y compris n'importe quel de ses intérêts commerciaux importants) représente un actif important de Chartwell, Chartwell fournira aux porteurs de parts des états financiers distincts pour Master LP (y compris l'information sur ses intérêts commerciaux importants). En outre, Chartwell a pris les mesures appropriées pour exiger de toute personne qui serait considérée comme un initié à l'égard de Master LP, si cette dernière était un émetteur assujéti, qu'elle i) dépose des déclarations d'initié concernant ces opérations sur les parts de Chartwell et les parts de catégorie B de Master LP et ii) se conforme aux interdictions d'opérations d'initiés prévues par la loi, et Chartwell a pris l'engagement auprès des autorités en valeurs mobilières compétentes que ces mesures seront prises tant qu'il sera un émetteur assujéti. Chaque année, Chartwell attestera également qu'il a respecté ses engagements et déposera une attestation à cet effet sur SEDAR simultanément au dépôt de ses états financiers annuels.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Le texte qui suit est un sommaire des principales caractéristiques des débentures. Un sommaire plus complet des caractéristiques des débentures figure aux pages 61 à 68 de la notice annuelle de Chartwell. Le présent sommaire ne prétend pas être exhaustif et est présenté sous réserve du texte intégral des modalités de l'acte (défini ci-après).

Généralités

Les débentures seront émises comme nouvelle série aux termes de l'acte de fiducie daté du 28 novembre 2006 et d'un supplément de cet acte devant porter la date de clôture des placements (l'« acte ») entre Chartwell et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « fiduciaire en charge des débentures ») à titre de fiduciaire.

Le montant en capital global des débentures devant être émises s'élève à 75 000 000 \$. Chartwell peut, à l'occasion, sans le consentement des porteurs des débentures, émettre des débentures supplémentaires de la même série ou d'une série différente aux termes de l'acte, en plus des débentures offertes aux termes des présentes.

Les débentures porteront la date de clôture des placements et viendront à échéance le 1^{er} mai 2012. Les débentures ne pourront être émises qu'en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de ces coupures et porteront intérêt à compter de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 5,9 %. L'intérêt sera payable chaque semestre à terme échu les 1^{er} mai et 1^{er} novembre, chaque année à compter du 1^{er} mai 2007. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru à compter de la date de la clôture jusqu'au 1^{er} mai 2007, exclusivement.

Le montant en capital des débentures est remboursable en monnaie ayant cours légal au Canada ou, au gré de Chartwell et sous réserve de l'approbation applicable des organismes de réglementation et de la conformité à la réglementation applicable, par la remise de parts afin d'acquitter, en totalité ou en partie, l'obligation de Chartwell de rembourser le capital des débentures, ainsi qu'il est décrit plus en détail aux rubriques « Mode de paiement — Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance » et « Droit de vente en cas de changement de contrôle ». L'intérêt sur les débentures est payable en monnaie ayant cours légal au Canada, y compris, au gré de Chartwell et sous réserve de l'approbation applicable des organismes de réglementation, conformément à l'option de versement de l'intérêt décrite à la rubrique « Mode de paiement — Option de versement de l'intérêt ».

Les débentures constituent des obligations directes de Chartwell et ne sont pas garanties par une hypothèque, une mise en gage ou une autre charge et seront subordonnées à toutes les autres dettes de Chartwell, ainsi qu'il est décrit à la rubrique « — Subordination ». L'acte ne limite aucunement la capacité de Chartwell de contracter des dettes supplémentaires au moyen d'emprunts ni d'hypothéquer ses biens réels ou personnels, de les mettre en gage ou de les grever d'une charge pour garantir une dette quelconque.

Les débentures seront transférables et pourront être remises pour conversion au siège social du fiduciaire en charge des débentures à Toronto, en Ontario.

Subordination

L'acte prévoit que les débentures sont subordonnées, pour ce qui est du droit de paiement du capital et des intérêts, à toutes les dettes de premier rang (définies aux présentes) présentes et futures de Chartwell, tel qu'il est plus précisément décrit dans l'acte. Aucun remboursement du capital (y compris au titre d'un rachat) ou versement d'intérêt sur les débentures ne peut être effectué 1) si une dette de premier rang n'est pas réglée lorsqu'elle est exigible, lorsque le délai de grâce applicable à un tel défaut de paiement sur la dette de premier rang a pris fin et que ce défaut n'a pas été corrigé ou n'a pas fait l'objet d'une renonciation ni cessé d'exister ou 2) si l'échéance d'une dette de premier rang a été devancée en raison d'un défaut, et que l'avancement de l'échéance n'a pas été annulé ou que cette dette de premier rang n'a pas été réglée. Au moment d'une distribution des actifs de Chartwell à ses créanciers dans le cas d'une dissolution, d'une liquidation totale ou d'une restructuration de Chartwell, que ce soit dans le cadre de procédures de faillite, d'insolvabilité ou de mise sous séquestre ou d'une « cession au profit des créanciers » ou autrement, la totalité du capital, de la prime, le cas échéant, et de l'intérêt exigible sur l'ensemble des dettes de premier rang de Chartwell devront avoir été réglés intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque ou une distribution de toute nature pouvant être payé ou déclaré en de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt impayé couru à l'égard de ces dernières, que ce soit en espèces, en biens ou en titres. Ni l'acte ni les débentures ne limiteront la capacité de Chartwell de contracter d'autres dettes, y compris les dettes ayant un rang supérieur aux débentures, ou d'hypothéquer ses biens, de les mettre en gage ou de les grever d'une charge pour garantir une dette.

Les débetures constituent des obligations non garanties directes de Chartwell. Chaque debeture sera de rang egal à chaque autre debeture de la même série (quelles que soient leur date réelle ou leurs modalités d'émission) et, sous réserve d'exceptions prévues par la loi, à toutes les autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures de Chartwell (y compris les debetures initiales), sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de debetures ou à d'autres types d'obligations semblables de Chartwell.

Droits de conversion

Chaque debeture est convertible, au gré de son porteur, en parts de Chartwell entièrement libérées, non susceptibles d'appels subséquents et librement négociables, à tout moment avant 16 h (heure de Toronto) le 1^{er} mai 2012 ou, si cette date est antérieure, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par Chartwell en vue du rachat de debetures, à un 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 debetures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec l'acte. Si tous les droits de conversion rattachés aux debetures sont exercés, Chartwell devra émettre 4 615 385 parts supplémentaires, sous réserve des rajustements anti-dilution. Aucun rajustement du prix de conversion ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les parts pouvant être émises à la conversion ou pour prendre en considération l'intérêt couru sur les debetures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs qui convertissent leurs debetures auront le droit de recevoir, en plus du nombre de parts applicable, les intérêts courus et impayés sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts jusqu'à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par Chartwell avant la date de conversion afin de déterminer quels porteurs de parts avaient le droit de recevoir une distribution sur les parts. Si Chartwell a suspendu les distributions régulières, les porteurs de debetures auront le droit, en plus de recevoir le nombre de parts qui leur est dû suivant la conversion, de recevoir les intérêts courus et impayés pour la période allant de la date du dernier versement des intérêts avant la date de conversion jusqu'à la date de conversion. Malgré les dispositions précédentes, aucune debeture ne sera convertie au cours de la période allant de la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres (définie ci-après à la rubrique « — Paiements ») précédant la date de versement de l'intérêt jusqu'à cette date de versement de l'intérêt, inclusivement, puisque les registres du fiduciaire en charge des debetures seront fermés au cours de ces périodes.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte prévoit le rajustement du prix de conversion dans certaines circonstances, notamment les suivantes : a) le fractionnement ou le regroupement des parts en circulation; b) le placement de parts auprès de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts au moyen d'une distribution ou autrement, sauf une émission de titres aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions de Chartwell; c) l'émission, à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts, d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant d'acquérir, pendant une période d'au plus 45 jours après la date de la clôture des registres, des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % de leur cours en vigueur (expression définie ci-après à la rubrique « — Paiement du capital au rachat ou à l'échéance »); et d) le placement, auprès de la totalité des porteurs, de parts de toute catégorie, sauf les parts visées aux présentes, de droits, d'options ou de bons de souscription (à l'exclusion de ceux dont il est question à la clause c) précédente), de titres d'emprunt de Chartwell ou d'autres actifs (sauf des distributions en espèces et les distributions équivalentes en titres au lieu de distributions en espèces versées dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question dans les clauses b), c) ou d) précédentes si, sous réserve d'une approbation préalable des organismes de réglementation, les porteurs des debetures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs debetures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable. Chartwell ne sera pas tenu de rajuster le prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de tels rajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %.

En cas de reclassement des parts ou de restructuration du capital (sauf une modification ne résultant que d'un regroupement ou d'un fractionnement de parts), en cas de regroupement, de fusion, d'arrangement ou de réorganisation de Chartwell avec une autre entité, en cas de vente ou de transport des biens et des actifs de Chartwell, comme un tout ou essentiellement comme un tout, à une autre entité ou en cas de liquidation ou de dissolution de Chartwell, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce que, par suite du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de l'arrangement, de la vente, du transport, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de debetures ait le droit de recevoir le nombre de parts ou d'autres titres ou biens de Chartwell, ou de l'entité prorogée, remplaçante ou acheteuse, selon le cas, qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet ou de clôture des registres en cause, il avait été le porteur du

nombre de parts en lesquelles la débenture était convertible avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, de la fusion, de la réorganisation, du regroupement, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution.

Aucune fraction de part ne sera émise au moment d'une conversion des débentures. Chartwell versera plutôt une somme en espèces égale au produit du cours en vigueur de cette fraction de part qui aurait été émise multiplié par le prix de conversion.

Rachat

Les débentures ne pourront être rachetées avant le 1^{er} mai 2010. Du 1^{er} mai 2010 au 1^{er} mai 2011 exclusivement, les débentures pourront être rachetées au gré de Chartwell, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, à un prix de rachat égal à leur montant en capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, pourvu que le cours en vigueur avant la date à laquelle l'avis de rachat est donné s'établisse à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 1^{er} mai 2011 et avant la date d'échéance, Chartwell peut racheter les débentures, en totalité en tout temps ou en partie à l'occasion, à un prix de rachat correspondant à leur montant en capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci, au cours de la période allant de la date du dernier versement des intérêts jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours. Les débentures rachetées par Chartwell seront annulées et ne seront pas réémises.

Chartwell aura le droit de racheter des débentures sur le marché, au moyen de soumission ou par contrat de gré à gré, sous réserve des exigences de la réglementation. Cependant, si un cas de défaut se produit et se poursuit, Chartwell n'aura pas le droit d'acheter des débentures aux termes d'un contrat de gré à gré.

Dans le cas des rachats qui visent moins de la totalité des débentures, le fiduciaire en charge des débentures choisira les débentures à racheter au prorata, au multiple de 1 000 \$ près, ou par lots, de la manière qu'il jugera équitable, sous réserve du consentement de la Bourse de Toronto.

Droit de vente en cas de changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle de Chartwell comprenant l'acquisition, par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle ou d'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement à 66⅔ % ou plus i) des parts avec droit de vote en circulation de Chartwell et ii) des parts avec droit de vote de Chartwell pouvant être émises à la conversion ou à l'exercice, conformément à leurs modalités, de titres convertibles en parts avec droit de vote ou comportant le droit d'acquérir de telles parts de Chartwell (un « changement de contrôle »), chaque porteur de débentures peut exiger que Chartwell lui rachète, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-après (la « date de l'option de vente »), la totalité ou une partie de ses débentures à un prix égal à 101 % du montant en capital de ces débentures (le « prix de l'option de vente ») majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option de vente, exclusivement.

Si des débentures correspondant à au moins 90 % du montant en capital global des débentures en circulation à la date de remise de l'avis de changement de contrôle ont été remises aux fins de rachat à la date de l'option de vente, Chartwell aura le droit, sans y être tenu, de racheter toutes les débentures restantes à cette date, au prix de l'option de vente, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à cette date. Le fiduciaire en charge des débentures doit recevoir un avis de ce rachat avant la date de l'option de vente et le remettre, aussitôt que possible par la suite, aux porteurs des débentures non remises aux fins de rachat.

Mode de paiement

Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance

Au rachat ou à l'échéance, Chartwell remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire en charge des débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, la somme requise pour rembourser le montant en capital des débentures en circulation et l'intérêt couru et impayé sur ce montant. Chartwell peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation applicable des organismes de réglementation et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut (expression définie à la rubrique « — Cas de défaut ») qui se poursuit, choisir d'acquiescer son obligation de rembourser la totalité ou une partie du montant en capital des débentures devant être rachetées ou qui viennent à échéance, en émettant et en remettant des parts librement négociables aux porteurs

des débentures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débenture sera déterminé en divisant le montant en capital des débentures devant être rachetées ou qui viennent à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le rachat ou la date d'échéance, selon le cas (le « cours en vigueur »). Aucune fraction de part ne sera émise au rachat ou à l'échéance; Chartwell versera plutôt un montant en espèces égal au cours de la fraction de part.

Option de versement de l'intérêt

À la condition qu'aucun cas de défaut (expression définie ci-après à la rubrique « — Description des débentures — Cas de défaut ») ne se soit produit et ne se poursuive, Chartwell peut, en tout temps et à l'occasion, choisir, sous réserve de l'approbation applicable des organismes de réglementation, d'émettre et de lancer des offres d'achat de parts afin de réunir des fonds pour acquitter la totalité ou une partie de ses obligations de versement de l'intérêt sur les débentures conformément à l'acte (l'« option de versement de l'intérêt sur les parts »), auquel cas, les porteurs des débentures auront le droit de recevoir un paiement en espèces correspondant à l'intérêt payable à partir du produit de la vente de ces parts par le fiduciaire en charge des débentures. L'acte prévoit, si Chartwell choisit cette option, que le fiduciaire en charge des débentures devra : i) accepter le produit tiré de la vente de ces parts par Chartwell de la manière indiquée par Chartwell à sa seule appréciation; ii) investir le produit de ces ventes dans des obligations à court terme du gouvernement fédéral canadien ou de gouvernements provinciaux ou de banques canadiennes qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable; iii) remettre aux porteurs de débentures un produit suffisant à acquitter les obligations de versement de l'intérêt de Chartwell; et iv) prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation ainsi que Chartwell l'établit à sa seule appréciation. Le montant reçu par un porteur au titre de l'intérêt et le moment de son versement ne sera pas touché par le fait que Chartwell choisit ou non d'utiliser l'option de versement de l'intérêt sur les parts.

L'acte énonce la marche à suivre par Chartwell et le fiduciaire en charge des débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire en charge des débentures un montant en espèces en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et ce porteur de débentures n'aura aucun autre recours contre Chartwell en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par Chartwell ni les ventes de parts a) ne priveront les porteurs des débentures de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, un montant en espèces global correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date ni b) ne donneront à ces porteurs le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

Cas de défaut

L'acte prévoira qu'un cas de défaut (un « cas de défaut ») se sera produit à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte de fiducie, y compris un ou plusieurs des événements suivants, se produisent et persistent à l'égard des débentures : i) le défaut d'effectuer le versement d'intérêt exigible sur les débentures qui persiste pendant 15 jours; ii) le défaut de rembourser le capital ou de payer la prime exigible, s'il y a lieu, à l'égard des débentures à l'échéance, au rachat, par déclaration de l'avancement de l'échéance ou autrement; iii) le manquement par Chartwell à l'un de ses engagements ou à l'une des conditions d'importance aux termes de l'acte qui persiste pendant une période de correction de 30 jours suivant la réception d'un avis de ce manquement; ou iv) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de réorganisation de la part de Chartwell en vertu des lois en matière de faillite ou d'insolvabilité. Si un cas de défaut s'est produit et se poursuit, le fiduciaire en charge des débentures peut, à son appréciation, et doit, sur demande des porteurs d'au moins 25 % du montant en capital des débentures alors en circulation, déclarer que le capital (et la prime, s'il y a lieu) et l'intérêt sur la totalité des débentures en circulation sont immédiatement exigibles et payables. Certains cas de défaut peuvent faire l'objet d'une renonciation par la directive écrite des porteurs de 66⅔ % du montant en capital des débentures en circulation, au moyen d'une résolution extraordinaire ou par le fiduciaire en charge des débentures dans certaines circonstances conformément aux modalités de l'acte.

Modification

Les droits des porteurs des débentures peuvent être modifiés conformément aux modalités de l'acte. À cette fin, entre autres dispositions, l'acte renferme certaines dispositions aux termes desquelles les résolutions (les « résolutions extraordinaires ») adoptées aux assemblées des porteurs de débentures par les voix qui y sont exprimées par les porteurs d'au moins 66⅔% du montant en capital des débentures alors en circulation présents à l'assemblée ou représentés par procuration ou au moyen de documents écrits signés par les porteurs d'au moins 66⅔ % du montant en capital des débentures alors en circulation lieront tous les porteurs de débentures. Aux termes de l'acte, le fiduciaire en charge des débentures a le droit d'apporter certaines modifications à l'acte, à son appréciation, sans obtenir le consentement des porteurs de débentures.

Système d'inscription en compte

Les débentures seront émises sous forme de débentures globales entièrement nominatives (les « débentures globales ») détenues par CDS ou par son remplaçant (le « dépositaire »), ou pour son compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures seront représentées sous la forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures définitives. Les débentures seront plutôt représentées uniquement sous forme d'« inscription en compte » (à moins que Chartwell, à sa seule appréciation, décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations véritables dans les débentures globales, constituant la propriété des débentures, seront représentées par l'intermédiaire d'inscriptions en compte auprès d'institutions (y compris les preneurs fermes) agissant au nom des propriétaires véritables, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « adhérents »). Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du preneur ferme ou des preneurs fermes auprès duquel ou desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du preneur ferme ou des preneurs fermes vendeurs. Les pratiques des preneurs fermes peuvent varier, mais les avis d'exécution sont habituellement produits rapidement après l'exécution de l'ordre du client. Le dépositaire sera chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour ses adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise Chartwell qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être par ailleurs admissible à titre de dépositaire et que Chartwell et le fiduciaire en charge des débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si Chartwell décide, à sa seule appréciation, de mettre fin au système d'inscriptions en compte, les propriétaires véritables des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « débentures définitives »).

Offres visant les débentures

L'acte renferme des dispositions selon lesquelles si une offre est faite sur les débentures, offre qui constitue une offre publique d'achat visant la mainmise des débentures au sens de *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et que des débentures correspondant à au moins 90 % du montant en capital des débentures en circulation (sauf les débentures détenues, à la date de l'offre visant la mainmise, par le pollicitant, les personnes avec qui il a des liens ou les membres du même groupe ou toute personne agissant conjointement ou de concert avec le pollicitant, ou détenues au nom de toutes ces personnes) sont prises en livraison et acquittées par le pollicitant, le pollicitant aura le droit d'acquérir les débentures détenues par les porteurs de débentures qui n'ont pas accepté l'offre selon les modalités offertes par le pollicitant.

Limite relative au droit de propriété des non-résidents

Les non-résidents du Canada ne peuvent en aucun cas être les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts, que ce soit à la suite d'une conversion de débentures en parts, du remboursement des débentures au moyen de l'émission de parts ou autrement. Le fiduciaire en charge des débentures peut, conformément à la directive de Chartwell, exiger des déclarations concernant le territoire de résidence des propriétaires véritables des débentures. Si Chartwell avise le fiduciaire en charge des débentures que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts sont ou peuvent être des non-résidents du Canada ou qu'une telle situation est imminente, Chartwell peut exiger que le fiduciaire en charge des débentures fasse une annonce publique à cet égard et lui donner la directive de

s'abstenir d'inscrire un transfert de débentures à toute personne à moins que la personne ne lui ait remis une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ses débentures pour le bénéfice d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, Chartwell avise le fiduciaire en charge des débentures que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts sont des non-résidents, Chartwell peut donner au fiduciaire en charge des débentures la directive d'envoyer, ou nos fiduciaires peuvent s'en charger, un avis aux porteurs de débentures ou de parts non résidents et aux porteurs de débentures ou de parts au bénéfice de non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription des débentures ou des parts ou de la façon que le fiduciaire en charge des débentures ou nos fiduciaires peuvent considérer comme équitable et possible, leur demandant de vendre leurs débentures ou parts ou une partie de celles-ci dans un délai précis d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures ou porteurs de parts qui reçoivent cet avis ne vendent pas le nombre de débentures ou de parts indiqué ni ne fournissent au fiduciaire en charge des débentures et à Chartwell une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents et qu'ils ne détiennent pas les débentures ou les parts au bénéfice d'un non-résident au cours de ce délai, nos fiduciaires peuvent ou Chartwell peut donner au fiduciaire en charge des débentures la directive de vendre ou de racheter ces débentures ou parts, selon le cas, au nom de ce porteur de débentures ou porteur de parts, et nos fiduciaires ou le fiduciaire en charge des débentures, selon le cas, disposeront d'un mandat de ce porteur en ce sens et, dans l'intervalle, doivent suspendre les droits rattachés à ces débentures ou parts. À la vente ou au rachat, les porteurs visés cessent d'être des porteurs de débentures ou de parts, selon le cas, et leurs droits se limitent à recevoir le produit net de la vente ou du rachat sur remise de ces débentures ou parts.

Transfert et échange de débentures

Les transferts de participations véritables dans les débentures représentées par les débentures globales seront effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que Chartwell ne choisisse, à sa seule appréciation, d'établir et de remettre des débentures définitives, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents du système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures globales ou transférer par ailleurs la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'adhérents du système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du propriétaire véritable d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'entremise d'un adhérent) peut être restreinte s'il n'y a pas de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario, ou qui sont situés dans d'autres villes qui peuvent à l'occasion être désignées par Chartwell, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées aux noms des cessionnaires seront émises en coupures autorisées, selon le même montant en capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire en charge des débentures sélectionne des débentures à racheter ou pendant les 15 jours précédents ou suivants jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de rachat des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées aux fins de rachat ne sera inscrit.

Paiements

Les versements d'intérêt et les remboursements de capital sur chaque débenture globale seront versés au dépositaire ou à son prête-nom, selon le cas, en tant que porteur inscrit de la débenture globale. Tant que le dépositaire ou son prête-nom est le propriétaire inscrit d'une débenture globale, ce dépositaire ou prête-nom, selon le cas, sera considéré comme étant l'unique propriétaire légal de la débenture globale aux fins de la réception des versements de l'intérêt et des remboursements du capital sur les débentures et à toutes les autres fins aux termes de l'acte et des débentures. Les dates de clôture des registres (chacune, une « date de clôture des registres ») pour le versement de l'intérêt seront les 15 novembre et 15 mai de chaque année (ou le premier jour ouvrable suivant cette date si ce n'est pas un jour ouvrable). Les versements d'intérêt sur les débentures globales seront effectués au moyen d'un transfert électronique de fonds le jour où l'intérêt est payable et sont remis au dépositaire ou à son prête-nom, selon le cas.

Chartwell tient pour acquis que le dépositaire ou son prête-nom, sur réception d'un versement d'intérêt ou d'un remboursement de capital à l'égard d'une débenture globale, portera au crédit des comptes des adhérents, à la date où l'intérêt ou le capital est payable, les paiements proportionnels à leur participation véritable respective dans le capital de cette débenture globale, telle qu'elle figure dans les registres du dépositaire ou de son prête-nom. Chartwell tient également pour acquis que les versements d'intérêt et les remboursements de capital par les adhérents versés aux porteurs de participations véritables dans une telle débenture globale détenue par l'intermédiaire de ces adhérents seront régis par les directives permanentes et les pratiques habituelles, comme c'est le cas avec les titres détenus pour le compte de clients « au porteur » ou qui sont immatriculés « au nom du courtier » et qu'ils seront la responsabilité de ces adhérents. La responsabilité et l'obligation de Chartwell à l'égard des paiements sur les débentures représentées par la débenture globale sont limitées uniquement et exclusivement, tant que les débentures sont inscrites sous forme de débenture globale, à verser l'intérêt et à rembourser le capital dus sur cette débenture globale au dépositaire ou à son prête-nom.

Si des débentures définitives sont émises au lieu de débentures globales, les versements d'intérêt sur chaque débenture définitive seront effectués au moyen d'un transfert électronique de fonds, si le porteur de la débenture définitive en convient ou s'il doit le faire aux termes des règles de paiement des systèmes de compensation applicables, ou par chèque portant la date de versement de l'intérêt et mis à la poste au moins cinq jours ouvrables (à cette fin, un jour ouvrable est un jour, à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié, où les banques canadiennes sont ouvertes à Toronto) avant la date de versement de l'intérêt applicable à l'adresse du porteur apparaissant dans le registre tenu par l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres. Le remboursement du capital à l'échéance sera effectué au bureau principal du fiduciaire en charge des débentures à Toronto (ou dans les autres villes qui peuvent être désignées à l'occasion par Chartwell) contre remise des débentures définitives, s'il y a lieu. Si la date d'exigibilité pour le remboursement du montant en capital ou du versement de l'intérêt sur les débentures définitives n'est pas, à l'endroit où le paiement doit être effectué, un jour ouvrable, ce paiement sera effectué le jour ouvrable suivant, et le porteur d'une telle débenture définitive n'aura droit à aucun intérêt ou autre somme supplémentaire à cause de ce retard.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTION

Le texte qui suit décrit sommairement la politique en matière de distribution de Chartwell figurant dans la déclaration de fiducie, la troisième déclaration de fiducie de CSH Trust modifiée et mise à jour datée du 6 novembre 2006 et le troisième contrat de société en commandite de Master LP modifié et mis à jour daté du 6 novembre 2006. La politique en matière de distribution, en ce qui a trait au remboursement annuel minimum, ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts avec droit de vote.

Généralités

Chartwell a actuellement l'intention de distribuer chaque année environ 1,065 \$ la part. L'objectif de Chartwell est de distribuer chaque année environ 85 % de son bénéfice distribuable (non dilué) ou environ 90 % de son bénéfice distribuable en tenant compte des parts attribuées aux termes du plan incitatif à long terme. Chartwell est assujéti à un taux de distribution minimal annuel de 80 % du bénéfice distribuable. Les distributions peuvent être rajustées quant aux montants versés au cours des périodes antérieures si le bénéfice distribuable réel des périodes antérieures est supérieur ou inférieur aux estimations relatives à ces périodes antérieures. Chartwell a distribué 117 % de son bénéfice distribuable non dilué en 2006 et prévoit que cette distribution excédentaire baissera au fil du temps puisque son bénéfice distribuable augmente grâce à la croissance de ses activités existantes et à des acquisitions additionnelles.

L'exploitant est la source principale des flux de trésorerie aux fins du financement du paiement des distributions. Le contrat de société en commandite de Master LP oblige cette dernière à distribuer au moins 80 % du bénéfice distribuable. CSH Trust utilisera la totalité de sa quote-part des distributions reçues de Master LP, après déduction de ses frais, pour verser l'intérêt sur les billets de fiducie de série et, dans la mesure où sa quote-part des distributions est supérieure à cet intérêt ou à tout autre coût ou à tous autres frais qu'elle doit payer, pour verser des distributions à Chartwell sur ses parts de CSH Trust.

Chartwell utilisera tous les montants qu'elle aura reçus de CSH Trust, déduction faite des montants requis pour payer ses propres frais, plus le revenu net provenant d'autres sources comme les placements à court terme, pour verser des distributions aux porteurs de parts selon un montant suffisant pour s'assurer que Chartwell ne sera pas assujéti à l'impôt sur ce revenu.

Les distributions de Chartwell sont versées en espèces, sous réserve du choix des porteurs de parts admissibles d'avoir recours au régime de réinvestissement des distributions. Si les fiduciaires de Chartwell établissent que Chartwell ne dispose pas d'un montant en espèces suffisant pour acquitter le montant intégral d'une distribution déclarée payable à la date du paiement en question, le paiement peut, au gré des fiduciaires de Chartwell, comprendre l'émission de parts supplémentaires, ou des fractions de ces parts, au besoin, ayant une juste valeur au marché établie par les fiduciaires de Chartwell correspondant à la différence entre le montant de cette distribution et le montant des espèces qui, selon les fiduciaires de Chartwell, peut servir au paiement de cette distribution. Les distributions seront versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois civil de la distribution pertinente. La distribution pour un mois donné sera de fait versée vers le 15^e jour du mois suivant.

Calcul du bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable n'est pas une mesure reconnue selon les PCGR, lesquels n'en prescrivent pas une définition normalisée. Le bénéfice distribuable est présenté dans le présent prospectus simplifié parce que la direction de Chartwell et celle de l'exploitant estiment que cette mesure non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de la capacité de l'exploitant et de Chartwell à dégager des rendements en espèces et à les distribuer aux porteurs de parts. Le bénéfice distribuable calculé par l'exploitant et Chartwell peut différer des calculs semblables présentés par d'autres organismes semblables et, par conséquent, pourrait ne pas être comparable au bénéfice distribuable présenté par ces organismes. Le bénéfice distribuable est défini dans la déclaration de fiducie et se fonde sur le bénéfice net consolidé rajusté pour i) les éléments hors trésorerie; ii) les éléments qui ne sont pas représentatifs du rendement d'exploitation de Chartwell; iii) les éléments de trésorerie qui ne sont pas compris dans le bénéfice net conformément aux PCGR; et iv) d'autres éléments déterminés par le conseil des fiduciaires de Chartwell. Pour obtenir une description complète du bénéfice distribuable, veuillez vous reporter à la définition de « bénéfice distribuable » dans le glossaire de la notice annuelle de Chartwell.

En date du 1^{er} janvier 2005, les administrateurs indépendants du commandité ont rajusté le calcul du bénéfice distribuable afin que celui-ci englobe les honoraires à recevoir suivant des dispositions contractuelles dans la période de déclaration, mais qui ne sont pas inclus dans le bénéfice net selon les PCGR, à la condition que ces honoraires soient reçus avant l'approbation des états financiers à l'égard de la période de déclaration en question. Dans la mesure où ces honoraires sont inclus dans le bénéfice net selon les PCGR pour des périodes ultérieures, ils seront déduits du bénéfice distribuable pour ces périodes.

En date du 1^{er} juillet 2005, les administrateurs indépendants du commandité ont modifié le calcul du bénéfice distribuable pour tenir compte de l'incidence du début des activités de Chartwell aux États-Unis. Le calcul du bénéfice distribuable a été rajusté pour annuler l'incidence des éléments suivants dans la mesure où ils sont compris dans le bénéfice net aux termes des PCGR :

- a) les gains de change non réalisés et les pertes de change non subies ainsi que les gains non réalisés et les pertes non subies sur les instruments financiers dérivés;
- b) les gains de change réalisés et les pertes de change subies ainsi que les gains et les pertes sur les instruments financiers dérivés relatifs à des opérations portant sur les capitaux propres.

En date du 1^{er} octobre 2005, les administrateurs indépendants du commandité ont modifié le calcul du bénéfice distribuable pour rajouter les charges de rémunération hors trésorerie liées à l'émission des parts de fiducie en vertu du plan incitatif à long terme.

D'autres rajustements pourraient être apportés au bénéfice distribuable selon ce que détermineront la majorité des administrateurs indépendants du commandité à leur appréciation. Le bénéfice distribuable peut faire l'objet d'une estimation lorsque le montant réel n'a pas été entièrement établi. Ces estimations seront rajustées à la date de distribution subséquente une fois que le montant de bénéfice distribuable aura été pleinement établi à l'appréciation des administrateurs indépendants du commandité.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts et les débentures et les activités de Chartwell et de l'exploitant comportent certains risques inhérents. Les risques décrits dans la notice annuelle de Chartwell ainsi que ceux indiqués ci-après sont des risques que les épargnants devraient évaluer avant de faire un tel placement.

Disponibilité des flux de trésorerie

Le bénéfice distribuable peut parfois excéder les liquidités dont dispose réellement Chartwell en raison de certains éléments, tels que des remboursements de capital, des dépenses en immobilisations, des variations des résultats d'exploitation et le rachat de parts, s'il y a lieu, ou encore des distributions insuffisantes de la part de CSH Trust ou de Master LP. Chartwell peut se voir obligé de verser un pourcentage plus ou moins grand que prévu de son bénéfice distribuable, d'emprunter des fonds ou de réduire les distributions afin de s'ajuster à la situation. Chartwell prévoit financer temporairement de tels éléments, si nécessaire, au moyen d'une facilité de crédit, dans la mesure où cette facilité est disponible. Aux termes de la facilité de crédit d'exploitation de Chartwell, à compter de l'exercice 2005, les distributions de Chartwell aux porteurs de parts sont limitées à 100 % de son bénéfice distribuable sur une base annuelle. En 2006, Chartwell a reçu de la part de ses prêteurs suivant la facilité de crédit à l'exploitation une renonciation à cet engagement. Il est aussi possible que les modalités des facilités de crédit interdisent les paiements de la part de l'exploitant à CSH Trust et à Chartwell Chartwell advenant certains cas de défaut.

Maintien des distributions en espèces

La capacité de Chartwell de maintenir ses distributions dépend du rendement de ses entreprises, dont les facteurs de risque sont décrits aux présentes et dans la notice annuelle, et peut être influencée par des facteurs comme les différences temporelles au niveau du revenu d'honoraires, les taux de change et les impôts que Chartwell doit payer. Les paiements de distributions en espèces de 1,072 \$ et de 1,073 \$ la part en 2005 et en 2006 respectivement ont dépassé son bénéfice distribuable d'environ 1,066 \$ et 0,917 \$ en 2005 et en 2006.

Droit de rachat

Il est prévu que le droit de rachat ne sera pas le mécanisme principal par lequel les porteurs de parts pourront liquider leurs placements (veuillez vous reporter à la rubrique « Chartwell, CSH Trust et Master LP — Droit de rachat » à la page 54 de la notice annuelle). Les rachats en espèces sont soumis à des restrictions. Les billets de fiducie de série 2 et les billets de fiducie de série 3, qui peuvent être distribués en nature aux porteurs de parts à l'occasion d'un rachat, ne seront pas inscrits en bourse, peuvent ne pas être admissibles comme placements pour des régimes en vertu de la Loi de l'impôt, ne donneront probablement pas lieu à la création d'un marché et peuvent être soumis à des restrictions quant à leur revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Comptabilité

En juin 2003, l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié la note d'orientation 15 concernant la comptabilité (la « NOC-15 »), Consolidation des entités à détenteurs de droits variables (variable interest entities) (« EDDV »). La NOC-15 sert de guide à l'application de principes de consolidation à certaines entités faisant l'objet d'un contrôle autrement qu'au moyen de la propriété de droits de vote. La NOC-15 définit une EDDV comme étant une entité dont les investissements en instruments de capitaux propres à risque ne sont pas suffisants pour permettre à l'entité de financer ses activités sans un soutien financier subordonné additionnel ou dont les investisseurs en instruments de capitaux propres à risque ne présentent pas les caractéristiques d'une participation financière conférant le contrôle. La NOC-15 exige que le principal bénéficiaire regroupe les EDDV et considère qu'une entité est le bénéficiaire principal d'une EDDV si elle possède des droits variables qui l'exposent à la majorité des pertes prévues de l'EDDV ou qui lui donnent le droit de recevoir la majorité des rendements résiduels prévus de celle-ci, ou ces deux éléments.

Chartwell évalue continuellement l'incidence de la NOC-15 sur la comptabilisation de ses liens et de ses participations en ce qui a trait à diverses entités. Afin de réaliser son évaluation aux termes de la NOC-15, la direction doit notamment effectuer des estimations des pertes et (ou) des rendements résiduels prévus, des probabilités de tels pertes et rendements en ce qui a trait à Spectrum, à Melior, aux coentreprises, aux financements secondaires et aux autres liens, et de l'incidence de l'évolution de la situation économique variable. Ces estimations sont fondées sur les données historiques et sur les données du marché disponibles. Toute imprécision dans ces estimations peut influencer sur l'évaluation des pertes et (ou) des rendements résiduels prévus.

Au 31 décembre 2006, Chartwell possédait, directement ou indirectement, des droits variables dans 26 entités à détenteurs de droits variables. Bien que ces entités soient désignées comme étant des EDDV, il a été déterminé que Chartwell n'est pas le principal bénéficiaire et, par conséquent, il n'est pas nécessaire que ces EDDV soient consolidées.

Toute conclusion, à partir de l'évaluation de Chartwell au sujet de ses liens avec Spectrum, Melior ou d'autres entités et des circonstances qui les entourent en tout temps, selon laquelle Spectrum et (ou) d'autres entités doivent faire l'objet d'une consolidation aux termes de la NOC-15 entraînerait un effet défavorable appréciable sur les résultats d'exploitation et sur la situation financière de Chartwell tels qu'ils sont exposés dans les états financiers de Chartwell.

Dilution

Chartwell peut, à sa seule appréciation, émettre des parts supplémentaires à l'occasion, ce qui pourrait avoir pour effet de diluer les participations des porteurs de parts. Chartwell ne peut émettre d'autres titres à moins que les fiduciaires de Chartwell ne déterminent qu'une telle émission n'a pas d'effet de dilution pour les prochaines distributions annuelles de bénéfice distribuable par part aux porteurs de parts existants. Cette décision pourrait se révéler inexacte après un certain temps.

Nature des parts

Les parts ne sont pas des placements dans des titres de participation traditionnels. Les parts correspondent à une participation indivise dans Chartwell. Les actifs principaux de Chartwell sont les parts de CSH Trust et les billets de fiducie de série I. Les parts ne correspondent pas à un placement direct dans l'entreprise de Master LP et ne devraient pas être considérées par les épargnants comme des titres directs de Master LP ou de ses filiales. À titre de porteurs de parts, les porteurs de parts ne jouiront pas des droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, y compris, par exemple, le droit d'exercer des recours en cas d'abus ou des recours semblables à l'action oblique, ou le droit à la dissidence par rapport à des opérations fondamentales entreprises par une société par actions et de demander au tribunal de recevoir la « juste valeur » de leurs titres. De plus, Chartwell peut ne pas être une entité reconnue en vertu de certaines lois existantes en matière d'insolvabilité, comme la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, ainsi, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité demeure incertain.

Les parts ne sont pas des titres d'emprunt et sont différentes des titres d'emprunt en ce qu'il n'y a pas de montant en capital à rembourser aux porteurs de parts. De plus, les distributions en espèces ne sont pas des montants garantis et peuvent fluctuer selon le rendement des entités dans lesquelles Chartwell investit. Le cours des parts sera fortement touché par ce rendement, de même que le bénéfice distribuable prévu de Chartwell. La valeur au marché des parts pourrait s'amenuiser si Chartwell n'est pas en mesure de maintenir le niveau de ses distributions en espèces à l'avenir et la baisse pourrait être importante.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ne sera assujéti à quelque responsabilité que ce soit envers quiconque relativement à la détention de parts. Toutefois, dans les territoires autres que les provinces d'Ontario, de Québec, d'Alberta et de la Colombie-Britannique (et dans ces territoires, dans certaines circonstances), il subsiste le risque, que Chartwell considère comme faible dans les circonstances, qu'un porteur de parts puisse être tenu personnellement responsable, en dépit de cet énoncé figurant dans la déclaration de fiducie, des obligations de Chartwell dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées au moyen de l'actif de Chartwell. Les affaires de Chartwell sont gérées de façon à réduire un tel risque dans toute la mesure du possible.

Marché pour les parts et cours des parts

Les parts sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto. Rien ne garantit qu'un marché public actif pourra être maintenu pour les parts. L'un des facteurs qui pourrait influencer le cours des parts est le rendement annuel sur le prix des parts obtenu à l'occasion de distributions par Chartwell. Par conséquent, une augmentation des taux d'intérêt pratiquée sur le marché pourrait pousser les acheteurs de parts à exiger un rendement annuel supérieur qui pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des parts. Le cours des parts ne tient pas compte de la valeur liquidative de Chartwell. En outre, le cours des parts peut être touché par l'évolution de la situation générale du marché, les fluctuations sur les marchés des titres de participation et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Chartwell qui pourraient faire fluctuer le cours des parts différemment de la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers sous-jacents.

Questions ayant une incidence sur le cours des débetures

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des débetures. Chartwell a demandé l'inscription des débetures à la Bourse de Toronto. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des débetures. Le fait qu'aucun marché actif ou liquide ne soit créé ou maintenu pour la négociation des débetures pourrait avoir un effet défavorable sur leur cours. Le cours des débetures, et la possibilité d'une baisse, dépend de nombreux facteurs, notamment de leur liquidité, des taux d'intérêts en vigueur, du marché existant pour des titres similaires, du cours des parts, de la conjoncture économique générale, ainsi que de la situation financière, du rendement financier antérieur et des perspectives de Chartwell.

Chartwell peut choisir de racheter les débetures en circulation des parts ou de rembourser le montant en capital des débetures en circulation à l'échéance par l'émission de parts additionnelles. En conséquence, la participation des porteurs de parts pourrait être diluée. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débetures — Mode de paiement ».

Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle

La probabilité que les acquéreurs des débetures touchent les montants qui leur sont dus conformément aux modalités des débetures dépendra de la santé financière et de la solvabilité de Chartwell. En outre, les débetures sont des obligations non garanties de Chartwell subordonnées à toutes les dettes actuelles et futures de premier rang de Chartwell. En conséquence, si Chartwell fait faillite, liquide son actif, effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débetures qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. De tels paiements pourraient faire en sorte que le reliquat de l'actif de Chartwell soit insuffisant pour acquitter les montants dus à l'égard d'une partie ou de la totalité des débetures alors en circulation. Les débetures sont également, dans les faits, subordonnées aux demandes de règlement des créanciers (y compris les fournisseurs) des filiales de Chartwell, sauf si Chartwell est un créancier de ces filiales de rang au moins égal aux autres créanciers. L'acte de fiducie n'interdit pas à Chartwell ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris de dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions, ni ne leur impose de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débetures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait Chartwell.

Conversion après certaines opérations

À la suite de certaines opérations, chaque débenture deviendra convertible en titres, en espèces ou en biens à remettre aux porteurs de parts selon la forme et le montant dans lequel la débenture pouvait être convertie immédiatement avant l'opération. Cette modification pourrait réduire sensiblement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débetures dans l'avenir. Par exemple, si Chartwell était acquise dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en des titres dont la valeur dépendrait des perspectives de Chartwell et d'autres facteurs. Veuillez vous reporter à la rubrique « Description des débetures — Droits de conversion ».

Variation du taux de change américain/canadien

L'exploitant a des participations dans des résidences pour personnes âgées aux États-Unis et peut en acquérir d'autres. Par conséquent, il sera assujéti à des variations du change qui peuvent, à l'occasion, avoir un effet sur sa situation financière et ses résultats. L'exploitant entend prendre des dispositions en matière de couverture afin d'atténuer en partie ce risque. Toutefois, rien ne garantit que les ententes de couverture que conclura, le cas échéant, l'exploitant afin d'atténuer l'effet possible des variations du change sur les distributions en dollars canadiens suffiront à le protéger des pertes de change.

Réglementation gouvernementale

Les soins de santé en général sont un domaine soumis à une imposante réglementation et à des modifications réglementaires fréquentes. Au Canada, un certain nombre de provinces font la promotion de systèmes de soins de santé gérés et réglementés à l'échelle régionale. Les provinces d'Alberta, de la Colombie-Britannique et du Manitoba sont les

chefs de file de cette tendance. Ces modifications favorisent les exploitants d'envergure qui ont les ressources pour fournir des services de gestion plus économiques et des programmes structurés de formation du personnel par région. Toutefois, rien ne garantit que les changements réglementaires futurs relatifs aux soins de santé, particulièrement ceux qui ont une incidence sur le secteur du logement pour personnes âgées, n'auront pas une incidence défavorable sur Chartwell. De plus, de nouvelles normes et exigences réglementaires sont actuellement envisagées dans un certain nombre de provinces et pourraient avoir une incidence sur tous les types de résidences pour personnes âgées.

En Ontario, les permis accordés aux établissements de soins de longue durée ont une durée de un an, mais sont automatiquement renouvelés chaque année à moins d'une inquiétude ou d'une plainte relativement à l'établissement. Par conséquent, ces permis n'offrent aucune garantie quant à la prolongation de l'exploitation de l'établissement au-delà de leur durée. Bien qu'il soit possible pour les autorités de révoquer un permis en raison du rendement inadéquat de l'exploitant, une telle mesure est rare et serait toujours précédée d'une série d'avertissements, d'avis ou d'autres sanctions. Bien que l'exploitant s'efforce de respecter toutes les exigences réglementaires relatives à ses établissements de soins de longue durée, il n'est pas inhabituel que, dans le cadre de procédures d'inspection sévères, des irrégularités soient repérées dans l'exploitation. Dans ces cas, Chartwell a l'intention de corriger les irrégularités qui ont été repérées de façon légitime dans les délais autorisés.

Actuellement, les établissements de soins de longue durée sont exploitées aux termes de la *Loi sur les maisons de soins infirmiers* (Ontario), de la *Loi sur les établissements de bienfaisance* (Ontario) ou de la *Loi sur les foyers pour personnes âgées et les maisons de repos* (Ontario). Le gouvernement de l'Ontario a déposé le 3 octobre 2006 la loi proposée qui, si elle est adoptée, consolidera les trois lois qui régissent actuellement les établissements de soins de longue durée. Le gouvernement de l'Ontario a indiqué qu'il entend faire adopter la loi proposée en 2007. Certains aspects de la loi proposée pourraient avoir des répercussions sur les établissements de soins de longue durée, dont les suivants : l'établissement de nouvelles procédures d'attribution de permis reposant sur des critères plus rigoureux applicables à l'examen des demandes de permis; l'attribution de permis pour des durées fixes d'au plus 25 ans, selon la classification des lits; l'attribution de permis de remplacement d'au plus 25 ans; l'attribution de permis temporaires incessibles d'au plus 5 ans et de permis temporaires en cas d'urgence d'au plus 60 jours; des devoirs plus astreignants imposés aux détenteurs de licences; des attentes et des exigences déterminées à l'égard des services clés devant être fournis dans les établissements, dont l'exigence d'avoir une infirmière autorisée de garde 24 heures sur 24, 7 jours par semaine; des exigences quant à la compétence, à la formation et à l'orientation du personnel d'un établissement, de ses bénévoles et des personnes qui offrent des services directs aux résidents; et des inspections annuelles imprévues des résidences. De plus, le détenteur d'un permis sera avisé trois ans avant son expiration s'il se fera délivrer ou non un nouveau permis. La loi proposée est au feuillet pour passer en troisième lecture le 19 mars 2007.

Au Québec, les permis accordés aux établissements de soins de longue durée ont une durée indéterminée et seules la date de délivrance et la date de prise d'effet sont indiquées sur le permis. Le permis qui est délivré à l'exploitant de l'établissement de soins de longue durée demeure valide tant qu'il n'est pas modifié, annulé ou retiré. Il peut être suspendu ou annulé dans les cas suivants : i) le titulaire du permis a été déclaré coupable d'une infraction en rapport avec l'exercice des activités pour lesquelles il détient le permis, ii) le titulaire du permis n'est pas en mesure d'assurer des services de santé ou des services sociaux adéquats, iii) le titulaire du permis est insolvable ou sur le point de le devenir, ou iv) le titulaire du permis ne remplit plus les conditions d'obtention de permis prescrites par règlement. Le titulaire du permis doit être avisé avant que son permis soit suspendu ou annulé et il doit pouvoir contester la décision. Toutefois, dans certains cas, il recevra un avertissement et sera enjoint de prendre les mesures correctives nécessaires dans le délai imparti avant la suspension ou l'annulation du permis.

En ce moment, les maisons de retraite au Québec, qui ne sont pas classées comme établissements de soins de longue durée, ne nécessitent pas de certification pour être exploitées. Toutefois, le projet de loi 83 (*Loi modifiant la Loi sur les services de santé et les services sociaux et d'autres dispositions législatives* (Québec)), qui est passé en loi à la fin de 2005, présente une nouvelle procédure pour la certification de maisons de retraite. Bien que les dispositions du projet de loi 83 relatives à cette certification ne soient pas encore en vigueur, il est important de noter qu'elles obligeront les maisons de retraite, pour que celles-ci obtiennent un certificat de conformité, i) à déposer une demande écrite auprès de l'organisme régional approprié, ii) à respecter les critères établis dans la réglementation, et iii) à satisfaire aux exigences prescrites par le règlement (le projet de règlement en application du projet de loi 83 n'a pas encore été présenté). Ce règlement, lorsqu'il sera présenté, pourrait occasionner des coûts supplémentaires liés à la conformité pour Chartwell et pourrait par conséquent nuire à la rentabilité des intérêts de Chartwell au Québec.

La réglementation provinciale visant les établissements de soins de longue durée comprend le contrôle des frais des soins à long terme et les subventions accordées aux résidents de tels établissements. Rien ne garantit que ces frais et subventions seront maintenus à leur taux actuel ou que ces frais augmenteront de façon équivalente aux charges. Une réduction de ces frais ou subventions pourrait avoir une incidence sur la valeur des propriétés de Chartwell et sur le bénéfice distribuable.

Aux États-Unis, le secteur des soins de santé est un domaine qui est généralement assujéti à une forte réglementation. Les établissements de soins de santé sont assujétiés à d'importantes exigences réglementaires de la part d'organismes gouvernementaux d'État et locaux, d'organismes professionnels indépendants et d'organismes accréditifs. Aux États-Unis, 4,9 % des suites de Chartwell sont des suites de soins de longue durée qui sont assujétiées à une telle réglementation. En revanche, comme toutes ces suites sont à contribution privée et qu'aucune ne reçoit du financement de l'État, elles sont assujétiées à un contrôle gouvernemental moins prononcé et elles ne nécessitent pas d'accréditation fédérale. Les établissements de soins de longue durée doivent toutefois respecter la réglementation de délivrance de permis des États qui établissent des normes régissant la qualité des soins, la protection de la santé et de la sécurité des résidents, la qualité diététique minimale, la qualité des bâtiments et des lieux, la qualification professionnelle minimale des fournisseurs de soins, la tenue de livres et les conventions conclues avec les résidents. La reconduction et le maintien de certains de ces permis, certifications ou accréditations sont conditionnels à l'issue d'inspections, d'enquêtes, de vérifications, d'expertises ou d'autres examens, dont certains peuvent nécessiter ou comprendre la participation active ou la réaction de l'exploitant. Ces activités font généralement partie du cours normal de l'entreprise des établissements de soins de longue durée. Toutefois, toute mesure prise dans l'un ou l'autre de ces domaines pourrait entraîner la perte de l'utilisation d'un établissement, la perte de revenus, la perte ou la réduction d'une gamme d'activités autorisées en vertu d'un permis, d'une certification ou d'une accréditation, ou la capacité de l'exploitant d'exploiter la totalité ou une partie de ses établissements de soins de longue durée, ce qui pourrait avoir un effet négatif important sur l'exploitation ou la situation financière de l'exploitant.

De plus, la réglementation des soins de santé fait fréquemment l'objet de modifications. La réglementation du secteur du logement des personnes âgées est en pleine évolution et elle pourrait s'étendre aux établissements pour aînés autonomes. L'exploitation pourrait subir des répercussions si de nouvelles dispositions réglementaires étaient adoptées, comme l'augmentation obligatoire de la proportion de membres du personnel et de la qualité des soins fournis aux résidents ou l'accroissement de la protection des consommateurs, si les normes de délivrance de permis ou de certification étaient révisées ou s'il s'avérait que les soins fournis par un ou plusieurs des établissements de l'exploitant excèdent le niveau de soins visé par le permis régissant l'établissement. Tout rehaussement des exigences réglementaires, par adoption de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires ou par modification de l'application des règles actuelles, pourrait avoir un effet négatif sur l'exploitation.

De plus, les dernières années ont vu naître nombre d'initiatives de réforme, de divers niveaux de gouvernement aux États-Unis, touchant le paiement des services des soins de santé et augmentant le niveau de la réglementation et du contrôle des établissements de soins de longue durée et du secteur du logement des personnes âgées en général, afin de mieux protéger une population vieillissante et vulnérable. En réaction à de présumés abus et à de réelles violations de la réglementation des soins de santé, les organismes compétents ont accentué leurs activités de vérification et d'application de la réglementation et les États ont examiné ou adopté des dispositions législatives prévoyant des sanctions civiles et pénales pour prévenir les irrégularités. Certains aspects de ces initiatives pourraient avoir un effet négatif sur l'exploitant.

Activités aux États-Unis

Bien qu'il ait conclu une entente de coentreprise avec une partie qui, d'après la direction, est expérimentée en gestion de résidences pour personnes âgées aux États-Unis, Chartwell n'avait jamais, avant 2005, possédé ou géré des résidences pour personnes âgées aux États-Unis. La responsabilité de la propriété et de la gestion de telles résidences peut nécessiter de la part de Chartwell de l'expertise supplémentaire par rapport à celle qui est exigée d'elle dans ses activités canadiennes et entraîner d'autres défis et risques, comme des exigences de marché différentes et des cadres de réglementation ou d'application réglementaire différents. Si Chartwell ne réussit pas à anticiper ou à gérer les différences qui séparent le Canada et les États-Unis, le rendement de ses investissements aux États-Unis pourrait ne pas se comparer à ses investissements dans des résidences pour personnes âgées au Canada. Par conséquent, le rendement de Chartwell et sa capacité à croître ou à maintenir ses distributions peuvent s'en trouver grandement touchés.

Participations dans des coentreprises

Chartwell a conclu des ententes de coentreprise à l'égard de son entreprise de résidences pour personnes âgées au Québec et aux États-Unis. Ces ententes de coentreprise ont l'avantage de partager les risques associés à la propriété et à la gestion de résidences pour personnes âgées. Toutefois, Chartwell se fie, en partie, à ses associés de la coentreprise pour gérer et exploiter avec succès ses activités commerciales au Québec et aux États-Unis, notamment pour les éléments suivants : le personnel, l'expertise locale, régionale ou de l'industrie, le rendement passé, les ressources techniques et les systèmes d'information, la solidité financière et l'accès aux capitaux, les économies d'échelle et la gestion de son exploitation. Par conséquent, Chartwell peut être exposée à des faits nouveaux défavorables, dont un changement possible de contrôle, dans l'entreprise et les activités de ses associés de la coentreprise, qui pourraient avoir une incidence considérable sur les participations de Chartwell dans ses coentreprises ou qui pourraient y mettre fin et qui pourraient toucher la valeur des coentreprises pour Chartwell ou faire en sorte que Chartwell engage des frais supplémentaires si elle prend à sa charge les activités de la coentreprise.

Acquisitions et aménagement

Les perspectives de croissance externe de Chartwell dépendront en grande partie du repérage d'occasions d'acquisition intéressantes, de la recherche de pareilles occasions, de la réalisation du contrôle diligent nécessaire, de la réalisation des acquisitions (y compris l'obtention des consentements nécessaires) et de l'exploitation efficace des résidences pour personnes âgées acquises par Chartwell. Si Chartwell n'est pas en mesure de gérer sa croissance et d'intégrer ses acquisitions de manière efficace, son entreprise, ses résultats d'exploitation et sa situation financière pourraient en subir les conséquences.

Chartwell se fie à la convention d'aménagement conclue avec Spectrum et à ses relations avec Melior ou ses associés de la coentreprise pour fournir de nouvelles occasions d'aménagement appropriées qui peuvent être acquises par Chartwell une fois l'aménagement stabilisé. Si Spectrum, Melior ou ses associés de la coentreprise sont incapables de repérer et d'aménager avec succès de nouveaux établissements, la croissance de Chartwell en sera touchée. De plus, les activités d'aménagement sont assujetties à un certain nombre de risques, et rien ne garantit que les projets que Spectrum cherchera à entreprendre se traduiront par des résidences pour personnes âgées qui peuvent être acquises par Chartwell.

Les conventions d'acquisition et d'aménagement conclues avec des tiers peuvent être assujetties à des dettes cachées, inattendues ou non dévoilées qui pourraient entraîner un effet défavorable appréciable sur l'exploitation et les résultats financiers de Chartwell. Les déclarations faites et les garanties données en faveur de Chartwell par les tiers visés pourraient ne pas le protéger adéquatement contre ces dettes et tout recours engagé à l'encontre d'un tiers peut être limité par la capacité financière de celui-ci.

En outre, les propriétés acquises pourraient ne pas répondre aux attentes en matière de rendement financier ou d'exploitation en raison des frais imprévus associés à l'aménagement d'une propriété acquise ainsi que des risques généraux liés au placement inhérents à tout placement immobilier.

De plus, les lettres d'intention et les contrats d'achat conclus avec des tiers dans le cadre de ces acquisitions sont généralement assujettis à certaines conditions de clôture et, dans certains cas, à l'approbation des organismes de réglementation. Ces acquisitions peuvent ne pas être effectuées si les conditions de clôture n'ont pas été remplies ou si les approbations des organismes de réglementation requises n'ont pas été obtenues, et il pourrait être impossible de recouvrer certains fonds versés par Chartwell.

Financement de la dette

Chartwell a et continuera d'avoir une dette consolidée impayée importante qui se compose principalement des hypothèques immobilières et de la dette contractée aux termes de sa facilité de crédit d'exploitation. Chartwell prévoit financer sa stratégie de croissance, y compris les acquisitions et l'aménagement, au moyen d'une combinaison de son fonds de roulement et de ses sources de financement, dont ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, des dettes additionnelles et des ventes publiques ou privées de titres participatifs ou de titres de créance. Bien que Chartwell considère cette possibilité peu probable, il se peut que Chartwell ne soit pas en mesure de renégocier les modalités de remboursement de cette dette à des taux favorables. Advenant qu'un financement nécessitant le consentement ou l'approbation de la SCHL ne soit pas obtenu, ou que ce consentement ou cette approbation ne puisse être obtenu que selon des modalités désavantageuses, Chartwell pourrait devoir se financer au moyen d'une hypothèque traditionnelle qui

pourrait alors être moins avantageuse pour Chartwell qu'une hypothèque garantie par la SCHL. De plus, les modalités de la dette de Chartwell contiennent habituellement des dispositions usuelles qui, en cas de défaut, entraînent la déchéance du terme des montants dus et qui limitent les distributions qui peuvent être faites par Chartwell et ses filiales. Par conséquent, si un cas de défaut se produit à l'égard de cette dette, la capacité de Chartwell d'effectuer des distributions en subira les conséquences.

Une partie des flux de trésorerie de Chartwell est consacrée au remboursement de sa dette, et rien ne garantit que Chartwell continuera à générer des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation suffisants pour effectuer les paiements d'intérêt et de capital requis. Si Chartwell n'est pas en mesure d'effectuer les paiements d'intérêt ou de capital, elle pourrait devoir chercher à renégocier ces paiements ou obtenir du financement additionnel au moyen de titres participatifs, de titres de créance ou autrement. Chartwell est également soumise au risque que l'une de ses dettes existantes ne puisse être refinancée à l'échéance ou que les modalités du refinancement ne soient pas aussi favorables que les modalités de sa dette existante.

Questions reliées à la fiscalité au Canada

Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu

Aux termes des propositions, une EIPD sera assujettie à l'impôt à l'égard de certaines distributions à un taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition général applicable à une société canadienne.

Les propositions prévoyaient qu'une fiducie qui aurait été une fiducie-EIPD le 31 octobre 2006, si la définition de « fiducie-EIPD » avait été en vigueur à cette date et appliquée à la fiducie à cette date (une « fiducie existante ») sera assujettie à l'impôt sur les distributions à compter de l'année d'imposition 2011. Toutefois, les propositions prévoient également qu'une fiducie existante pourra être assujettie à cet impôt avant l'année d'imposition 2011 si ses capitaux propres augmentent au-delà de certaines limites mesurées en fonction de sa capitalisation boursière à la fin de la séance de bourse le 31 octobre 2006 (les « limites de la zone sûre ») déterminées suivant les lignes directrices sur la croissance.

Aux termes des propositions, le nouveau régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier (une « FPI ») qui respecte les conditions prescrites en ce qui a trait à la nature de son bénéficiaire et de ses placements. Selon la structure actuelle, Chartwell ne respecte pas les conditions applicables à Chartwell et est par conséquent une EIPD. En raison des placements, les augmentations des capitaux propres dépasseront les limites de la zone sûre. Par conséquent, si les propositions sont adoptées, à compter de 2007, Chartwell sera assujettie à l'impôt sur certains revenus, impôt qui pourra avoir une incidence défavorable sur l'encaisse qu'elle peut par ailleurs distribuer.

Les propositions prévoient que les distributions versées par une EIPD sous forme de remboursement de capital ne seront pas assujetties à l'impôt. De telles distributions ne sont pas actuellement imposables pour les porteurs de parts, mais réduisent le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts. Environ 85 % et 83 % des distributions de Chartwell ont été qualifiées de remboursement de capital respectivement en 2005 et en 2006, et la direction croit qu'un montant élevé de remboursement de capital continuera d'être versé dans un avenir prévisible puisque Chartwell continue de soutenir l'aménagement de 44 nouveaux établissements pour personnes âgées par l'entremise de ses alliances stratégiques avec Spectrum et Melior et compte poursuivre sa croissance normale au moyen d'acquisitions. Par conséquent, Chartwell croit que toute incidence des propositions sur les porteurs de parts sera grandement atténuée en raison du fait qu'une grande proportion des distributions devrait constituer un remboursement de capital.

D'après la structure de Chartwell, ses activités et son niveau actuel de remboursement de capital et compte tenu de ce qu'elle comprend des propositions, le total des impôts que Chartwell aura à payer pour 2007 et 2008, selon une estimation à la date des présentes, se situera dans la fourchette de 0,00 \$ à 0,05 \$ la part (y compris toutes les parts devant être émises aux termes du placement de parts), ce qui peut dans certains cas influencer sur l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts. Cet impôt estimatif par part n'aura pas d'effet après impôts important sur l'encaisse des résidents canadiens imposables qui investissent dans Chartwell en raison de l'intégration du régime fiscal canadien (c'est-à-dire les règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes). Chartwell estime que l'effet probable de ces impôts sera moins important que ne serait l'omission de tirer parti des nombreuses occasions de croissance présentes sur le marché qui maximiseraient la valeur des parts. Veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes — Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu ».

Propositions du budget fédéral de 2007

Dans le budget fédéral du 19 mars 2007, le ministre a annoncé des propositions de modification 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 ou une société de personnes donnée avec qui l'emprunteur a un lien de dépendance à acquérir des actions ou des dettes d'une société étrangère affiliée pertinente. Les restrictions s'appliqueront généralement, dans le cas de dettes entre personnes liées contractées avant le 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2008, dans le cas de dettes entre personnes 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 dettes contractées à compter du 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2007. Si ces règles sont adoptées telles qu'elles ont été proposées, elles pourraient, à compter de 2009, limiter la déductibilité des intérêts payés par CSH Trust sur les billets de série émis en faveur de Chartwell et des intérêts payés par Master LP à Chartwell, dans la mesure où les intérêts et les autres coûts d'emprunt sont reliés à des sommes empruntées qui peuvent raisonnablement être réputées avoir été utilisées pour aider Chartwell Canco à investir dans Chartwell USCO. De plus, à partir de 2008, si ces règles sont adoptées telles qu'elles sont proposées, elles peuvent limiter la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) payables par Chartwell, CSH Trust ou Master LP sur une autre dette dans la mesure où la dette se rapporte à un placement dans une société étrangère affiliée pertinente par rapport à l'emprunteur suivant la dette. D'après ce que Chartwell comprend actuellement de ces règles proposées et compte tenu de certaines hypothèses qu'elle estime raisonnables, l'augmentation estimative des impôts qu'elle devra payer en 2009 en raison de ces règles ne dépassera pas environ 0,01 \$ la part (ce qui comprend toutes les parts devant être émises aux termes du placement de parts). Chartwell s'efforcera de restructurer le financement de ses placements dans des sociétés affiliées étrangères avant 2009 afin de minimiser l'effet de ces règles. Elle s'attend à ce que ces règles proposées n'aient pas d'effet majeur sur la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) sur les dettes qu'elle engagera à l'avenir, y compris les débetures. Rien ne peut garantir que ces règles seront adoptées telles qu'elles sont proposées.

Rien ne garantit que les lois fiscales (ou leur interprétation judiciaire), les pratiques administratives et/ou de cotisation de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») et/ou le régime fiscal des fiducies de fonds commun de placement ne seront pas modifiées de façon préjudiciable aux porteurs de parts. Chartwell fera de son mieux pour s'assurer que les parts et les débetures continueront d'être des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices et des régimes enregistrés d'épargne-études (collectivement, les « régimes »); toutefois, rien ne garantit que Chartwell y parviendra. Les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes si Chartwell n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou à titre de placement enregistré pour les régimes et, en supposant que certaines modifications proposées à la Loi de l'impôt sont adoptées comme elles sont proposées, les parts cessent d'être cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite). Les débetures cesseront d'être des placements admissibles si Chartwell n'est plus admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement ou si les parts de Chartwell cessent d'être cotées à la Bourse de Toronto et, en supposant que certaines modifications proposées à la Loi de l'impôt sont adoptées comme elles sont proposées, si les débetures cessent d'être cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite). La Loi de l'impôt impose des pénalités à l'égard de l'acquisition ou de la détention de placements non admissibles par ces régimes. Les billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou autres biens distribués à un porteur de parts à l'occasion d'un rachat en nature de parts pourraient ne pas être des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt.

L'intérêt sur les billets de fiducie de série doit être constaté au niveau de Chartwell aux fins de l'impôt sur le revenu, qu'il soit versé réellement ou non. Si le montant du revenu net et des gains en capital nets réalisés de Chartwell au cours d'une année d'imposition est supérieur au montant en espèces pouvant être distribué au cours de l'année (y compris par exemple si les versements d'intérêt sur les billets de fiducie de série sont exigibles, mais ne sont pas versés en totalité ou en partie au cours de l'année en question), ce revenu net et ces gains en capital nets réalisés excédentaires seront distribués aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. En règle générale, les porteurs de parts seront tenus d'inclure un montant correspondant à la juste valeur au marché de ces parts dans leur revenu imposable, malgré le fait qu'ils ne reçoivent pas directement une distribution en espèces.

Bien que Chartwell estime que tous les frais que lui, CSH Trust et Master LP pourront déduire seront raisonnables, que le coût indiqué et les déductions pour amortissement de ces entités auront été établis de façon adéquate et que

l'attribution du revenu de Master LP aux fins de l'impôt à ses associés est raisonnable, rien ne garantit que l'ARC sera d'accord sur ces points. Si l'ARC conteste avec succès la déductibilité de ces frais ou l'attribution de ce revenu, l'attribution du revenu imposable par Master LP à CSH Trust et, indirectement, le revenu imposable de Chartwell et des porteurs de parts, augmenteront ou seront modifiés.

Master LP a acquis un bon nombre des propriétés par transfert libre d'impôt, de sorte que le prix de base aux fins de l'impôt de ces propriétés était inférieur à leur juste valeur au marché au moment de l'acquisition. Master LP peut acquérir des propriétés par transfert libre d'impôt à l'avenir, ce qui aura un effet semblable sur leur prix de base. À la vente ultérieure de telles propriétés pour un prix de vente supérieur à ce prix de base, un revenu et un gain en capital seront réalisés et pourraient entraîner un paiement d'impôt par les porteurs de parts.

Certaines règles de la Loi de l'impôt prévoient que, lorsqu'un contribuable acquiert une propriété auprès d'une personne (un « vendeur ») avec laquelle il ne traite pas sans lien de dépendance et que le vendeur doit un certain montant d'impôt, le contribuable peut être imposé relativement à l'impôt que doit le vendeur dans la mesure où le contribuable ne paie pas la juste valeur au marché en contrepartie de la propriété acquise. Chartwell a fait et pourrait faire l'acquisition de propriétés auprès de personnes avec lesquelles il pourrait être considéré comme ne traitant pas sans lien de dépendance. Chartwell est d'avis qu'il a fourni et qu'il fournira une contrepartie correspondant à la juste valeur au marché pour les propriétés qu'il acquiert. De plus, Chartwell a obtenu ou obtiendra certains engagements et certaines déclarations et indemnités de ces parties destinés à le protéger de coûts relativement à un avis de cotisations imprévu des autorités fiscales aux termes des règles susmentionnées; toutefois, rien ne permet de garantir que de telles cotisations ne seront pas effectuées par les autorités fiscales, que, si elles étaient effectuées, elles ne donneraient pas lieu à des impositions importantes ou que de telles parties seraient en mesure de rembourser à Chartwell le plein montant de tels coûts.

Actuellement, une fiducie ne sera pas considérée comme fiducie de fonds commun de placement si elle a été constituée ou est maintenue principalement au bénéfice de non-résidents à moins que la totalité ou la presque totalité de ses biens ne soient pas des biens canadiens imposables au sens donné à cette expression dans la Loi de l'impôt. Le 16 septembre 2004, le ministre des Finances du Canada a publié un projet de modification de la Loi de l'impôt. En vertu du projet de modification, une fiducie perdrait son statut de fiducie de fonds commun de placement si la juste valeur au marché globale de toutes les parts qu'elle a émises et qui sont détenues par un ou plusieurs non-résidents ou par des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes était supérieure à 50 % de la juste valeur au marché globale de toutes les parts qu'elle a émises et lorsque plus de 10 % des biens de la fiducie (selon leur juste valeur au marché) constituent un bien canadien imposable ou certains autres types de biens. Si les modifications contenues au projet étaient adoptées sous leur forme actuelle, et si, à un moment ou un autre, plus de 50 % de la juste valeur au marché globale des parts de Chartwell était détenue par des non-résidents et par des sociétés de personnes n'étant pas des sociétés de personnes canadiennes, Chartwell cesserait alors d'être une fiducie de fonds commun de placement. Aucune disposition du projet de loi ne permet de corriger la perte de statut de fiducie de fonds commun de placement. L'avis de motion de voies et moyens du 6 décembre 2004 visant la mise en application des mesures fiscales proposées dans le budget fédéral de 2004 ne contenait pas une telle proposition et le ministère des Finances a indiqué dans une publication simultanée que des discussions supplémentaires allaient être engagées avec le secteur privé à ce sujet.

Questions reliées à la fiscalité aux États-Unis

Même s'il a structuré la propriété et l'exploitation de ses établissements canadiens d'une façon visant à éliminer l'assujettissement direct à l'impôt sur le revenu canadien du bénéfice tiré de ses activités canadiennes, Chartwell, par l'entremise de l'exploitant, possède et exploite ses résidences pour personnes âgées aux États-Unis par l'intermédiaire de Chartwell USCO, une société américaine dont le bénéfice net est assujéti à l'impôt sur le revenu des sociétés prévu en droit fiscal fédéral des États-Unis. À cette fin, la quote-part de Chartwell USCO dans les revenus, les gains, les pertes et les déductions générés par les sociétés américaines qui sont membres de son groupe devra être incluse dans le calcul de son revenu imposable aux termes de la législation fiscale fédérale américaine.

Les distributions que Chartwell USCO verse en puisant dans ses bénéfices et profits (*earnings and profits*) de l'exercice et accumulés sur son capital social détenu par Chartwell Canco, un membre en propriété exclusive du groupe de Chartwell, bénéfices et profits calculés selon les principes fiscaux fédéraux américains, seront assujétiées à une retenue fiscale fédérale américaine, sous réserve des réductions éventuelles prévues dans la convention fiscale Canada — États-Unis. On s'attend à ce que Chartwell Canco, en qualité de propriétaire direct de la totalité du capital social de Chartwell

USCO, puisse bénéficier d'un taux de retenue fiscale réduit en vertu de la convention fiscale Canada — États-Unis. Veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales américaines ».

L'assujettissement des bénéfices générés par Chartwell USCO à l'impôt fédéral sur le revenu des sociétés des États-Unis et l'assujettissement des distributions que Chartwell USCO verse sur son capital social détenu par Chartwell Canco à une retenue fiscale fédérale américaine réduiront le montant net des distributions que Chartwell Canco pourrait recevoir de Chartwell USCO. Par ricochet, du fait du prélèvement de ces impôts, le montant des flux de trésorerie générés par Chartwell USCO dont pourrait finalement disposer Chartwell à des fins de distribution aux porteurs de parts sera moins élevé que ce qu'il aurait pu être sans le prélèvement de l'impôt fédéral des États-Unis sur les bénéfices générés et les distributions faites par Chartwell USCO.

Rien ne garantit que la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu et que les politiques administratives de l'Internal Revenue Service concernant les conséquences fiscales fédérales américaines décrites dans les présentes ne seront pas modifiées ou appliquées d'une manière défavorable pour les porteurs de parts ou pour les porteurs de débentures.

Il est possible que les billets américains (définis à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales américaines ») que détient CSH Trust mais qui, pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, sont réputés détenus par Chartwell, soient considérés comme un élément des capitaux propres plutôt qu'un élément des capitaux d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, auquel cas les intérêts sur les billets américains, qui seraient autrement déductibles, seraient, en fait, considérés comme des distributions non déductibles, qui pourraient être assujetties à une retenue d'impôt américain de 30 %. Le risque d'une telle situation serait accru si CSH Trust n'exerçait pas ses droits de créancier à l'égard des billets américains comme le ferait un prêteur dans des conditions normales de concurrence. De plus, même si les billets américains sont reconnus comme partie des capitaux d'emprunt, il est possible que le taux d'intérêt des billets américains soit jugé supérieur au taux consenti dans des conditions normales de concurrence. Dans un tel cas, les intérêts en sus des intérêts devant être consentis dans des conditions normales de concurrence seraient considérés comme des distributions non déductibles. L'impossibilité pour Chartwell USCO de déduire de son revenu une partie ou la totalité des intérêts sur les billets américains pourrait accroître son revenu imposable et, par conséquent, l'impôt sur le revenu fédéral américain qu'elle aurait à payer. Son revenu après impôts serait alors réduit, ce qui, en plus de toute retenue d'impôt décrite précédemment, réduirait les montants distribuables. Veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales américaines ».

CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Dans la présente partie, on entend par Chartwell, Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust. De l'avis de Borden Ladner Gervais S.R.L., S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques de Chartwell, et d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte suivant constitue un sommaire fidèle des principales conséquences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la Loi de l'impôt à un particulier qui acquiert des parts offertes ou des débentures aux termes des placements et qui, aux fins de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, est un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec Chartwell et détient les parts offertes, les débentures et les parts obtenues conformément aux modalités des débentures (collectivement, les « titres ») comme immobilisations (un « porteur »). En règle générale, les titres sont considérés comme des immobilisations pour un porteur à la condition que ce dernier ne les détienne pas au cours de l'exploitation d'une entreprise et ne les ait pas acquis dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations comportant un risque à caractère commercial. Certains porteurs dont les titres pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme des immobilisations peuvent, dans certains cas, avoir le droit de demander à ce qu'ils soient considérés comme des immobilisations en faisant un choix irrévocable autorisé par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt. De tels porteurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant leur situation personnelle.

Le présent sommaire se fonde sur les faits indiqués dans le présent prospectus simplifié, les attestations quant à certains faits, les dispositions de la Loi de l'impôt et du règlement d'application de la Loi de l'impôt (le « Règlement ») en vigueur à la date des présentes et l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuellement publiées de l'ARC. Rien ne garantit que l'ARC ne modifiera pas ses politiques administratives et ses pratiques de cotisation. Le présent sommaire tient compte de l'ensemble des propositions spécifiques de modification de la Loi de l'impôt et du Règlement annoncées publiquement par le ministre des Finances ou en son nom avant la date des présentes (les « modifications proposées »). Le présent sommaire ne tient pas autrement

compte ni ne prévoit de modifications du droit ou des politiques administratives et des pratiques de cotisation, que ce soit par voie d'une mesure ou d'une décision législative, gouvernementale ou judiciaire, ni ne tient compte de lois et de conséquences fiscales, provinciales, territoriales ou étrangères, qui peuvent être très différentes de celles qui sont abordées aux présentes. Le présent sommaire suppose que les modifications proposées seront promulguées sous leur forme proposée, mais rien ne garantit que ce sera le cas.

Le présent sommaire n'épuise pas toutes les conséquences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans les titres. En outre, les incidences en matière d'impôts sur le revenu ou autres conséquences fiscales liées à l'acquisition, à la détention et à la disposition de titres varieront en fonction de la situation personnelle du porteur, y compris la ou les provinces dans lesquelles il réside ou exploite une entreprise. Le présent sommaire est donc de nature générale uniquement et ne se veut pas un conseil d'ordre juridique ou fiscal s'adressant à un acheteur éventuel des titres ni ne devrait être interprété comme tel. Par conséquent, les porteurs éventuels devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour obtenir des conseils relativement aux conséquences fiscales pour eux d'un placement dans les titres en fonction de leur situation personnelle.

Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu

Le 31 octobre 2006, le ministre a annoncé les propositions comme elles sont décrites à la rubrique « Événements récents — Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu ». Le 29 mars 2007, le projet de loi C-52 qui met en application les propositions est passé en première lecture à la Chambre des communes. Rien ne garantit que les propositions seront adoptées sous la forme présentée dans le projet de loi C-52.

Nouveau régime d'imposition

Les propositions modifient le régime d'imposition des fiducies de revenu qui sont des EIPD et leurs épargnants. Pour ce qui est des EIPD qui sont des fiducies, elles seront imposables à l'égard de certaines distributions qui sont attribuables aux « gains hors portefeuille » de l'EIPD (en règle générale, le revenu (sauf certains dividendes) découlant de « biens hors portefeuille » ou les gains en capital réalisés sur ceux-ci) à un taux qui correspond à celui de l'impôt fédéral général sur le revenu des sociétés, plus 13 % pour tenir compte de l'impôt provincial. Les distributions versées sous forme de remboursement de capital ne seront pas assujetties à ce nouvel impôt. Le montant d'une distribution à l'égard de laquelle cet impôt est payable sera aussi imposé entre les mains du porteur de parts comme s'il s'agissait d'un dividende imposable reçu d'une société canadienne imposable, dividende qui sera admissible aux nouvelles mesures de bonification du crédit d'impôt pour dividendes s'ils sont payés à un particulier résidant au Canada.

Dates d'entrée en vigueur du nouveau régime d'imposition

Les propositions devraient s'appliquer à compter de l'année d'imposition 2007 d'une fiducie à moins que la fiducie n'aurait été une fiducie EIPD le 31 octobre 2006, si la définition de « fiducie EIPD » avait été en vigueur à cette date et appliquée à la fiducie à cette date (l'« exception visant les fiducies existantes »). Pour les fiducies qui tombent dans l'exception visant les fiducies existantes, les propositions s'appliqueront à compter de l'année d'imposition de 2011 de la fiducie ou, si elle est plus tôt, la première année d'imposition de la fiducie au cours de laquelle elle excède la « croissance normale » au sens des lignes directrices sur la croissance publiée par le ministère des Finances le 15 décembre 2006 (les « lignes directrices sur la croissance »). Dans ces lignes directrices, le ministre a déclaré qu'une EIPD ne sera pas considérée avoir excédé la « croissance normale » si ses capitaux propres s'accroissent par suite de l'émission de nouveaux capitaux, au cours de l'une des périodes intermédiaires décrites ci-après, d'un montant qui ne dépasse 50 millions de dollars ou un objectif de zone sûre, selon le plus élevé des deux montants. Le ministre a indiqué que le montant de la zone sûre sera mesuré par rapport à la capitalisation boursière de l'EIPD à la clôture des négociations le 31 octobre 2006 calculée en fonction des parts cotées en bourse émises et en circulation (la « capitalisation boursière »). Pour la période du 1^{er} novembre 2006 à la fin de 2007 (la « période de zone sûre initiale »), la zone sûre d'une EIPD équivaudra à 40 % de la capitalisation boursière. Les montants de zone sûre d'une EIPD sont cumulatifs, alors que les montants de 50 millions de dollars ne le sont pas. À ces fins, les nouveaux capitaux comprennent les parts et les dettes qui sont convertibles en parts. **Les placements auront comme conséquence que Chartwell connaîtra des augmentations de capitaux propres en excédent de sa zone sûre pour la période de zone sûre initiale.**

Exception visant les FPI

Ce nouveau régime fiscal ne s'applique pas aux FPI qui respectent certains critères précis ayant trait à la nature de leur revenu et de leurs placements. En particulier, pour être admissible à l'exception prévue dans les propositions qui s'applique aux FPI (l'« exception visant les FPI ») au cours d'une année d'imposition donnée, i) la FPI ne doit, à aucun moment de l'année d'imposition, détenir des « biens hors portefeuille » (autres que des « biens de la FPI admissibles »), ii) au moins 95 % du revenu de la FPI pour l'année d'imposition doit être attribuable à l'un ou de plusieurs des éléments suivants : le loyer provenant de biens meubles ou immeubles, les intérêts, les gains en capital sur la disposition de biens meubles ou immeubles, les dividendes et les redevances, iii) au moins 75 % du revenu de la FPI pour l'année d'imposition doit être directement ou indirectement attribuable à l'un ou de plusieurs des éléments suivants : le loyer provenant de biens meubles ou immeubles situés au Canada, les intérêts sur des prêts hypothécaires grevant de tels biens meubles ou immeubles ou les gains sur la disposition de tels biens meubles ou immeubles, et iv) en aucun temps au cours de l'année d'imposition la juste valeur marchande de tous les biens que détient le FPI, qu'il s'agisse des biens meubles ou immeubles situés au Canada, de l'encaisse ou, de façon générale, d'une créance d'un gouvernement au Canada ou de certains organismes publics, ne peut être inférieure à 75 % de la valeur réelle de la FPI à ce moment. En règle générale, les propositions prévoient une règle « intermédiaire » suivant laquelle la FPI pourrait être admissible à l'exception visant Chartwell lorsqu'il détient ses immeubles situés au Canada indirectement par des entités intermédiaires.

Application à Chartwell

Chartwell sera une EIPD aux fins des propositions. Selon sa structure actuelle, Chartwell ne répond pas aux critères pour bénéficier de l'exception visant les FPI ; elle sera donc être assujettie aux propositions. Les placements auront comme conséquence que Chartwell connaîtra des augmentations de capitaux propres en excédent de sa zone sûre pour la période de zone sûre initiale. Par conséquent, si les propositions sont promulguées, à compter de 2007, Chartwell sera assujettie aux nouveaux impôts aux termes des propositions. Au cours de chaque année où Chartwell sera visée par les propositions, elle aura à payer de l'impôt pour une année d'imposition au taux fédéral général d'imposition des sociétés, plus 13 %, sur un montant correspondant aux distributions attribuables à ses « gains hors portefeuille » qu'il a effectuées au cours de l'année (en excluant le montant correspondant à la différence entre ces distributions et le revenu net et les gains en capital nets réalisés pour l'année, communément appelé remboursement de capital). Les porteurs de parts qui recevront des distributions assujetties à cet impôt seront réputés avoir reçu un dividende d'une société canadienne imposable, qui constituera un « dividende admissible » aux fins du régime de crédit d'impôt pour dividendes bonifié.

Propositions du budget fédéral de 2007

Dans le budget fédéral du 19 mars 2007, le ministre a annoncé des propositions de modification 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 ou une société de personnes donnée avec qui l'emprunteur a un lien de dépendance à acquérir des actions ou des dettes d'une société étrangère affiliée pertinente. Les restrictions s'appliqueront en règle générale, dans le cas de dettes entre personnes liées contractées avant le 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2008, dans le cas de dettes entre personnes 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 dettes contractées à compter du 19 mars 2007, aux intérêts (et aux autres coûts d'emprunt) payables après 2007. Si ces règles sont adoptées telles qu'elles ont été proposées, elles pourraient, à compter de 2009, limiter la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) payés par CSH Trust sur les billets de série émis en faveur de Chartwell et des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) payés par Master LP à Chartwell, dans la mesure où les intérêts sont reliés à des sommes empruntées qui peuvent raisonnablement être réputées avoir été utilisées pour aider Chartwell Canco à investir dans Chartwell USCO. De plus, à partir de 2008, si ces règles sont adoptées telles qu'elles sont proposées, elles peuvent limiter la déductibilité des intérêts (et des autres coûts d'emprunt) payables par Chartwell, CSH Trust ou Master LP sur une autre dette dans la mesure où la dette se rapporte à un placement dans une société affiliée étrangère pertinente par rapport à l'emprunteur suivant la dette. Rien ne peut garantir que ces règles seront adoptées telles qu'elles sont proposées.

Statut de Chartwell

Fiducie de fonds commun de placement

Le présent sommaire se fonde sur l'hypothèse que Chartwell sera admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », selon la définition de la Loi de l'impôt, au cours de l'ensemble de son année d'imposition courante, et que par la suite il continuera d'être ainsi admissible à tous les moments importants futurs.

Si Chartwell n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, les conséquences fiscales décrites ci-après seraient à certains égards très différentes.

Placement admissible

À la condition que Chartwell soit une fiducie de fonds commun de placement ou un placement enregistré au sens de la Loi de l'impôt ou que les parts soient cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite), les parts seront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes. À la condition que Chartwell soit une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt et que ses parts soient cotées à la Bourse de Toronto ou que ses débetures soient cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite), les débetures seront des placements admissibles pour les régimes en vertu de la Loi de l'impôt.

Les billets de fiducie de série 2 et de série 3 ou un autre bien reçu en raison d'un rachat en nature de parts par Chartwell pourraient ne pas être des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait entraîner des conséquences défavorables pour le régime, le rentier ou le bénéficiaire aux termes du régime si le régime achète de tels billets. Par conséquent, les régimes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

Imposition de Chartwell

L'année d'imposition de Chartwell correspond à l'année civile. Sous réserve de l'exposé qui précède à la rubrique « Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu », au cours de chaque année d'imposition, Chartwell sera assujettie à l'impôt en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu de l'année, y compris les gains en capital nets réalisés imposables moins la tranche de ceux-ci qu'il déduit relativement aux montants considérés comme payés ou payables dans l'année aux porteurs de parts. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au porteur de parts au cours de l'année par Chartwell ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le paiement au cours de l'année.

Revenu et gains

Le revenu de Chartwell sera calculé en vertu de la Loi de l'impôt pour chaque année d'imposition et comprendra le montant du revenu de CSH Trust aux fins de l'impôt, y compris les gains en capital nets imposables, qui est payé ou payable à Chartwell au cours de l'année relativement aux parts de CSH Trust et de l'ensemble de l'intérêt sur les billets de fiducie de série et le prêt consenti à Master LP que Chartwell accumule jusqu'à la fin de l'année ou qui est recevable ou qui est reçu par lui avant la fin de l'année, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu au cours d'une année d'imposition antérieure.

En règle générale, Chartwell ne sera pas assujettie à l'impôt sur tout montant reçu sous forme de remboursement du capital relativement aux billets de fiducie de série ou au prêt consenti à Master LP. En règle générale, Chartwell ne sera pas non plus assujettie à l'impôt sur les montants reçus sous forme de distributions sur les parts de CSH Trust qui sont supérieurs au revenu de CSH Trust et qui sont payés ou payables par CSH Trust à Chartwell au cours d'une année, lesquels montants réduiront généralement le prix de base rajusté des parts de CSH Trust pour Chartwell. En conséquence, si le prix de base rajusté des parts de CSH Trust de Chartwell devient par ailleurs un montant négatif, Chartwell sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif au cours de l'année en question, et le prix de base rajusté des parts de CSH Trust de Chartwell sera de zéro.

À la condition que les attributions adéquates aient été faites par CSH Trust, la tranche des gains en capital nets imposables de CSH Trust qui est considérée comme payée ou payable à Chartwell conservera son caractère et sera traitée comme telle entre les mains de Chartwell aux fins de la Loi de l'impôt.

Au moment d'un rachat des parts de CSH Trust et des billets de fiducie de série 1 en échange de billets de fiducie de série 2 et (ou) de série 3 et d'un transfert, par Chartwell, des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou d'autres biens de Chartwell à un porteur de parts à l'occasion d'un rachat en nature de parts par le porteur de parts, Chartwell sera considérée comme ayant disposé des parts de CSH Trust et des billets de fiducie pour un produit de disposition correspondant à leur juste valeur au marché (ce qui pourrait donner lieu à un revenu ou à des gains en capital pour Chartwell).

Le produit de disposition des billets de fiducie de Chartwell sera généralement réduit de tout intérêt couru et impayé sur ceux-ci, intérêt qui sera généralement inclus dans le revenu de Chartwell dans l'année de disposition dans la mesure où il n'a pas été inclus dans le revenu de Chartwell d'une année antérieure. Chartwell réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) dans la mesure où le produit de disposition est supérieur (ou est inférieur) au prix de base rajusté des parts de CSH Trust ou des billets de fiducie, selon le cas, et des frais de disposition raisonnables.

Déductions sur le revenu

Dans le calcul de son revenu, Chartwell peut déduire des frais administratifs raisonnables et d'autres frais qu'elle a engagés aux fins de gagner un revenu. Chartwell peut également déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre les parts suivant le présent placement et, sous réserve de l'exposé sous la rubrique « Propositions du budget fédéral de 2007 », les frais qu'elle a engagés pour émettre des débetures aux termes du présent placement. La tranche des frais d'émission que peut déduire Chartwell au cours d'une année d'imposition est de 20 % du total des frais d'émission qu'elle a engagés. De plus, sous réserve de l'exposé à la rubrique « Propositions du budget fédéral de 2007 », Chartwell peut déduire les intérêts versés sur les débetures à la condition que le produit de leur émission soit utilisé afin de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien.

Aux termes de la déclaration de fiducie, un montant correspondant au revenu de Chartwell pour chaque année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables (sauf le revenu et les gains en capital imposables de Chartwell réalisés à l'occasion d'un rachat en nature de parts, ou qui en résulte, qui sont payées ou payables par Chartwell aux porteurs de parts demandant le rachat et les gains en capital qui peuvent être compensés par des pertes en capital reportées d'années antérieures ou sur lesquelles Chartwell peut obtenir un remboursement de l'impôt), et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de Chartwell seront payables dans l'année aux porteurs de parts avec droit de vote, en espèces ou en parts. Les montants payables aux porteurs de parts avec droit de vote, que ce soit sous forme d'espèces ou de parts, pourront, sous réserve de l'exposé qui précède à la rubrique « Règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu », généralement être déduits par Chartwell dans le calcul de son revenu. Les conseillers juridiques ont été informés que Chartwell a l'intention de distribuer un montant suffisant aux porteurs de parts avec droit de vote et de déduire dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt le montant intégral qu'elle peut déduire chaque année d'imposition à hauteur de son revenu imposable aux fins de l'année établi par ailleurs, de façon à ce que, sous réserve de l'exposé qui précède à la rubrique « Nouvelles règles fiscales proposées pour les fiducies de revenu », Chartwell ne soit généralement pas assujettie à l'impôt sur le revenu au cours de cette année en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt.

Chartwell aura le droit, chaque année d'imposition, de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son assujettissement à l'impôt, le cas échéant, sur ses gains en capital nets réalisés imposables, d'un montant calculé en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts au cours de l'année (le « remboursement au titre des gains en capital »). Dans certains cas, le remboursement au titre des gains en capital au cours d'une année d'imposition donnée pourrait ne pas contrebalancer entièrement l'assujettissement à l'impôt de Chartwell pour l'année d'imposition en question du fait d'un échange de parts de CSH Trust et de parts de fiducie de série et du transfert de billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou d'autres biens de CSH Trust au moment d'un rachat en nature de parts.

La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie du revenu (y compris l'intérêt couru sur les billets de fiducie) et les gains en capital réalisés par Chartwell à l'occasion d'un rachat en nature de parts peuvent, à l'appréciation des fiduciaires de Chartwell, être considérés comme payés ou payables aux porteurs de parts qui demandent le rachat et, le cas échéant, être attribués sous forme de gains en capital imposables à ces porteurs de parts. Tout montant ainsi payé ou payable doit être compris dans le revenu des porteurs de parts qui demandent un rachat et sera déductible par Chartwell.

Les pertes de Chartwell ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par Chartwell au cours d'années ultérieures, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à ce propos.

Imposition de Master LP

Master LP ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt. Chaque associé de Master LP, y compris CSH Trust, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu la quote-part du revenu ou de la perte de Master LP au cours de son exercice terminé pendant l'année d'imposition de l'associé ou qui coïncide avec cette année d'imposition, que ce revenu ait été distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition. À cette fin, le revenu ou la perte de Master LP sera calculé pour chaque exercice comme si Master LP était une personne distincte résidant au Canada. Sous réserve de l'exposé à la rubrique « Propositions du budget fédéral de 2007 », dans le calcul du revenu ou de la perte de Master LP, des déductions seront demandées relativement à ses frais administratifs et autres frais raisonnables engagés aux fins de gagner un revenu, de même que les déductions pour amortissement admissibles. Le revenu (y compris les gains en capital imposables) ou la perte de Master LP pour un exercice sera attribué aux associés de Master LP, y compris CSH Trust, selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, sous réserve des règles détaillées de la Loi de l'impôt à ce propos. Master LP peut également déduire de son revenu de l'exercice une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des parts de Master LP aux termes des opérations prévues dans le présent placement. La partie de ces frais d'émission déductibles par Master LP au cours d'une année d'imposition est de 20 % du total des frais d'émission engagés par Master LP.

Ces règles s'appliquent à l'imposition de Master LP à titre d'associé de toutes les sociétés de personnes dans lesquelles il détient une participation.

Imposition de CSH Trust

L'année d'imposition de CSH Trust correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, CSH Trust sera assujettie à l'impôt en vertu de la Partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu de l'année, y compris les gains en capital nets réalisés imposables moins la tranche de ceux-ci qu'elle peut déduire relativement aux montants payés ou payables au cours de l'année à Chartwell Chartwell. Le revenu de CSH Trust comprendra sa quote-part du revenu de Master LP de chaque exercice se terminant au plus tard à la date de fin d'exercice de CSH Trust.

En règle générale, les distributions aux associés excédant le revenu aux fins de l'impôt de Master LP au cours d'un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans Master LP correspondant au montant de cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté des parts de CSH Trust dans Master LP à la fin de l'année d'imposition était par ailleurs un montant négatif, CSH Trust sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif dans l'année, et le prix de base rajusté de ses parts dans Master LP au début de l'année d'imposition suivante sera alors de zéro. Si Master LP subissait des pertes aux fins de l'impôt, la capacité de CSH Trust de déduire ces pertes pourrait être limitée en raison de certaines règles prévues par la Loi de l'impôt.

Sous réserve de l'exposé à la rubrique « Propositions du budget fédéral de 2007 », dans le calcul de son revenu, CSH Trust peut généralement déduire ses frais raisonnables engagés pour gagner un tel revenu.

Aux termes de la déclaration de fiducie de CSH Trust, un montant correspondant au revenu (y compris les gains en capital nets réalisés imposables) et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de CSH Trust seront payés ou payables au cours de l'année à Chartwell Chartwell.

Les conseillers juridiques ont été informés que CSH Trust a l'intention de distribuer à Chartwell Chartwell un montant suffisant et de déduire dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt le plein montant qu'elle peut déduire au cours de chaque année d'imposition à hauteur de son revenu imposable au cours de l'année établi par ailleurs, de sorte que CSH Trust ne sera pas, en règle générale, assujettie à l'impôt pour l'année en question aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt.

Imposition de Chartwell Canco

Chartwell USCO sera une « société étrangère affiliée » et une « société étrangère affiliée contrôlée » de Chartwell Canco aux fins de la Loi de l'impôt. Dans la mesure où Chartwell USCO ou toute autre société étrangère affiliée contrôlée de Chartwell Canco gagne un revenu qui est qualifié de « revenu étranger accumulé, tiré de biens » (« REATB ») aux fins de la Loi de l'impôt, le REATB attribuable à Chartwell Canco doit être compris dans le calcul du revenu de Chartwell Canco, sous réserve d'une déduction pour « impôt accumulé étranger » majorée calculée en conformité avec la Loi de l'impôt, que celle-ci ait ou non effectivement reçu une distribution de REATB. Le prix de base rajusté des actions de Chartwell USCO détenues par Chartwell Canco sera augmenté du montant net ainsi inclus dans le revenu de Chartwell

Canco. Lorsque Chartwell Canco recevra un dividende composé de sommes qui ont précédemment été incluses dans son revenu à titre de REATB, le dividende ne sera pas imposable pour Chartwell Canco et le prix de base rajusté des actions de Chartwell USCO détenues par Chartwell Canco fera l'objet d'une réduction correspondante. Chartwell Canco aurait aussi droit à une déduction majorée dans le calcul de son revenu imposable à l'égard de toute retenue d'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis payable par Chartwell Canco à l'égard de ce dividende.

Tous les autres dividendes versés par Chartwell USCO à Chartwell Canco seront compris dans le calcul du revenu de Chartwell Canco en vertu de la Loi de l'impôt. Toutefois, dans la mesure où Chartwell Canco reçoit de Chartwell USCO un dividende qui est jugé avoir été versé à partir du « surplus exonéré » ou du « surplus antérieur à l'acquisition » de Chartwell USCO à l'égard de Chartwell Canco aux fins de la Loi de l'impôt, une déduction correspondante pourra être effectuée dans le calcul du revenu imposable de Chartwell Canco. Le prix de base rajusté des actions de Chartwell USCO détenues par Chartwell Canco sera réduit du montant de tout dividende reçu par Chartwell Canco qui est jugé avoir été payé à partir du « surplus antérieur à l'acquisition » de Chartwell USCO à l'égard de Chartwell Canco. Si le prix de base rajusté des actions de Chartwell USCO détenues par Chartwell Canco devient un montant négatif, Chartwell Canco sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant et le prix de base rajusté de Chartwell Canco pour ses actions de Chartwell USCO sera alors de zéro. Si Chartwell Canco reçoit un dividende de Chartwell USCO à partir du « surplus imposable » de cette dernière à l'égard de Chartwell Canco, cette dernière aura généralement droit à des déductions majorées équivalant au montant de tout impôt étranger sous-jacent applicable au dividende et au montant de la retenue d'impôt américaine applicable au dividende. Dans la mesure où l'impôt sur le revenu des sociétés prévu en droit fiscal fédéral des États-Unis a été acquitté par Chartwell USCO ou que la retenue d'impôt fédéral des États-Unis s'applique aux distributions versées par Chartwell USCO à Chartwell Canco (veuillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales américaines — Conséquences fiscales pour Chartwell ») qui sont jugées avoir été payées à partir du « surplus exonéré » ou du « surplus antérieur à l'acquisition » de Chartwell USCO à l'égard de Chartwell Canco, Chartwell Canco n'aura plus droit à quelque crédit pour impôt étranger en vertu de la Loi de l'impôt à l'égard de cet impôt fédéral des États-Unis.

Imposition des porteurs de parts

Distributions

Effets des propositions

Les porteurs qui reçoivent une distribution qui entraîne l'assujettissement de Chartwell à l'impôt seront réputés avoir reçu un dividende d'une société canadienne imposable, dividende qui sera réputé un « dividende admissible » aux fins du régime de majoration et de crédit fiscal pour dividendes bonifié décrit ci-après. Les distributions qui ne sont pas réputées être des dividendes continueront à être assujetties à l'impôt tel qu'il est décrit ci-après.

En règle générale, un porteur sera tenu d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition donnée la tranche du revenu net de Chartwell pour l'année d'imposition, y compris les gains en capital nets réalisés imposables qui sont payés ou payables au porteur au cours de l'année d'imposition en question (et que Chartwell déduit dans le calcul de son revenu), que cette tranche soit reçue sous forme d'espèces, de parts supplémentaires ou autrement.

À la condition que les attributions adéquates aient été faites par Chartwell, la tranche de ses gains en capital nets imposables et les dividendes imposables reçus de sociétés canadiennes imposables qui sont payés ou payables à un porteur conserveront de fait leur caractère et seront traités comme tels entre les mains du porteur aux fins de la Loi de l'impôt. Le régime fiscal des gains en capital est indiqué ci-après. Ces dividendes seront assujettis aux dispositions en matière de majoration et de crédit fiscal pour dividendes applicables de la Loi de l'impôt portant sur les dividendes reçus de sociétés canadiennes imposables. Des règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes bonifiées s'appliquent à certains « dividendes admissibles » payables après 2005 par une société résidente du Canada. Un dividende serait admissible à la majoration et au crédit d'impôt pour dividendes additionnels si la société qui le verse remet à la personne qui le reçoit un avis écrit indiquant que le dividende constitue un « dividende admissible ». Chartwell et ses filiales ont l'intention de prendre les mesures qui s'imposent afin de faire en sorte que leurs dividendes soient des « dividendes admissibles » de façon à ce que les porteurs puissent profiter de la majoration et du crédit d'impôt pour dividendes additionnels proposés. La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de Chartwell qui est payée ou payable à un porteur au cours d'une année d'imposition ne sera pas incluse dans le calcul du revenu de ce porteur pour l'année en question. Tout autre montant en excédent du revenu net de Chartwell qui est payé ou payable à un porteur au cours de l'année visée (autrement que sous forme de produit d'une disposition des parts), y compris la distribution en prime supplémentaire de 3 %

réinvestie en parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions, ne sera généralement pas inclus dans le revenu de ce porteur pour l'année. Toutefois, ces montants réduiront le prix de base rajusté des parts détenues par le porteur.

Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait par ailleurs inférieur à zéro au cours d'une année d'imposition, le montant négatif sera réputé constituer un gain en capital du porteur au cours de cette année d'imposition, et le prix de base rajusté des parts du porteur sera de zéro.

Le coût, pour un porteur, des parts supplémentaires reçues tenant lieu d'une distribution en espèces correspondra au montant de cette distribution. Le coût des parts acquises au réinvestissement des distributions aux termes du régime de réinvestissement des distributions correspondra au montant de ce réinvestissement.

Il n'y aura aucune augmentation ou diminution nette du prix de base rajusté global de l'ensemble des parts d'un porteur en raison de la réception de la distribution en prime supplémentaire de 3 % qui est réinvestie dans des parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions. Toutefois, le réinvestissement dans des parts entraînera une réduction du prix de base rajusté par part pour le porteur.

Achats de parts

Puisque le revenu net de Chartwell sera distribué chaque mois, l'acheteur d'une part peut être imposé sur une partie du revenu net de Chartwell accumulé ou réalisé par ce dernier au cours d'un mois avant le moment où la part a été achetée, mais qui n'a pas été payée ni n'est payable aux porteurs avant la fin du mois et après le moment où la part a été achetée. La même constatation peut s'appliquer sur une base annuelle à l'égard d'une tranche des gains en capital cumulés ou réalisés par Chartwell au cours de l'année avant l'achat de la part, mais qui est payée ou payable aux porteurs à la fin de l'année et après le moment de l'achat de la part.

Dispositions de parts

À la disposition réelle ou réputée d'une part, y compris à son rachat, le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant au montant de l'excédent (ou de l'insuffisance) du produit de disposition sur le total du prix de base rajusté de la part et des frais raisonnables de disposition. Le produit de disposition ne comprendra pas un montant qui doit par ailleurs être inclus dans le revenu du porteur comme les montants considérés comme ayant été payés au porteur à même le revenu ou les gains en capital de Chartwell .

Aux fins d'établir le prix de base rajusté des parts d'un porteur, lorsqu'une part est acquise, le prix de la nouvelle part sera établi en faisant la moyenne avec le prix de base rajusté de l'ensemble des parts dont le porteur est propriétaire sous forme d'immobilisations immédiatement avant cette acquisition.

Si, à l'occasion d'un rachat de parts, des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou un autre bien de Chartwell sont transférés par ce dernier au porteur qui demande le rachat, le produit de disposition des parts pour le porteur correspondra à la juste valeur au marché des billets de fiducie de série 2 ou de série 3 ou de l'autre bien de Chartwell ainsi transféré moins le revenu ou le gain en capital réalisé par Chartwell à l'occasion d'une telle distribution, ou qui en résulte, et qui est considérée comme payée ou payable par Chartwell au porteur qui demande le rachat, y compris, dans le cas des billets de fiducie, l'intérêt couru sur ceux-ci. Si le revenu ou le gain en capital est considéré comme payé ou payable par Chartwell au porteur qui demande un rachat, le porteur sera tenu d'inclure ce revenu et la tranche imposable d'un tel gain en capital attribuée par Chartwell dans son revenu. Le coût pour un porteur de tout billet de fiducie ou autre bien de Chartwell transféré par ce dernier au porteur au rachat de parts correspondra à la juste valeur au marché de ce bien au moment du transfert moins, dans le cas d'un billet de fiducie, l'intérêt cumulé impayé. Le porteur sera tenu par la suite d'inclure dans son revenu l'intérêt sur tout billet de fiducie ainsi distribué conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt mais, dans la mesure où l'ajout de cet intérêt se rapporte à l'intérêt cumulé jusqu'à la date de l'acquisition du billet de fiducie par un porteur, une déduction compensatoire sera possible.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur à la disposition réelle ou réputée de parts et le montant de tout gain en capital net imposable attribué par Chartwell à un porteur seront généralement inclus dans le calcul du revenu du porteur sous forme d'un gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital subie par un porteur à la disposition

réelle ou réputée de parts peut être déduite uniquement des gains en capital imposables du porteur, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt et sous réserve de celles-ci.

Impôt minimum de remplacement

En termes généraux, le revenu net de Chartwell payé ou payable aux porteurs qui est attribué sous forme d'un gain en capital net réalisé, d'un dividende (y compris une distribution réputée être un dividende aux termes des propositions) ou qui est un gain en capital réalisé à la disposition de parts, ou qui est réputé un dividende suivant les propositions, peut augmenter l'assujettissement du porteur à l'impôt minimum de remplacement.

Imposition des porteurs de débetures

Intérêts sur les débetures

Un porteur sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tous les intérêts sur les débetures qu'il a reçus ou qu'il doit recevoir au cours de cette année d'imposition (selon la méthode habituellement suivie par le porteur dans le calcul de son revenu), y compris à l'occasion d'une conversion, d'un rachat ou d'un remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où les intérêts étaient inclus dans le revenu du porteur pour une année d'imposition précédente.

La prime de 1 % versée par Chartwell à un porteur à une date de l'option de vente sera généralement réputée correspondre à des intérêts reçus à ce moment par le porteur si cette prime est versée par Chartwell en raison de son remboursement des débetures avant leur échéance et dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme étant reliée aux intérêts, mais ne dépasse pas leur valeur à la date de l'option de vente, qui auraient été payés ou payables par Chartwell sur les débetures pour les années d'imposition de Chartwell qui se terminent après la date de l'option de vente.

Exercice du privilège de conversion

Un porteur qui convertit la débenture en parts aux termes du privilège de conversion sera considéré avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal au total de la juste valeur au marché des parts ainsi acquises au moment de l'échange et du montant de toutes espèces reçues à la place de fractions de part. Le porteur réalisera un gain en capital ou une perte en capital calculé comme il est décrit ci-après sous la rubrique « Dispositions de débetures ». Pour le porteur, le coût des parts ainsi acquises correspondra également à leur juste valeur au marché au moment de l'acquisition et il faudra établir leur coût moyen avec le prix de base rajusté de toutes les autres parts (y compris les parts offertes) détenues comme immobilisations par le porteur aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts.

Rachat ou remboursement de débetures

Si Chartwell rachète une débenture avant l'échéance ou rembourse une débenture à l'échéance et que le porteur n'exerce pas le privilège de conversion avant ce rachat ou ce remboursement, le porteur sera considéré avoir disposé de la débenture pour un produit de disposition égal au montant qu'il a reçu (autre que le montant reçu à titre d'intérêts) sur ce rachat ou ce remboursement. Si le porteur reçoit des parts au rachat ou au remboursement, il sera considéré avoir un produit de disposition égal au total de la juste valeur au marché des parts ainsi reçues et du montant de toutes espèces reçues à la place de fractions de part. Le porteur peut réaliser un gain en capital ou une perte en capital calculé comme il est décrit ci-après sous la rubrique « Dispositions de débetures ». Pour le porteur, le coût des parts ainsi reçues sera également égal à leur juste valeur au marché au moment de l'acquisition et il faudra établir leur coût moyen avec le prix de base rajusté de toutes les autres parts (y compris les parts offertes) détenues comme immobilisations par le porteur aux fins du calcul du prix de base rajusté de ces parts.

Dispositions de débetures

Une disposition réelle ou réputée de débetures par un porteur fera généralement en sorte que le porteur réalisera un gain en capital (ou une perte en capital) égal au montant du produit de disposition (rajusté comme il est décrit ci-après) qui est supérieur (ou inférieur) au total pour le porteur du prix de base rajusté ayant trait à la disposition et tous frais de disposition raisonnables. Un tel gain en capital ou une telle perte en capital sera traité, à des fins fiscales, de la même

manière que les gains en capital et pertes en capital qui découlent d'une disposition de parts et dont le traitement est exposé précédemment à la rubrique « Dispositions de parts ».

À l'occasion d'une telle disposition réelle ou réputée d'une débenture, les intérêts courus sur cette débenture jusqu'à la date de disposition et qui ne sont pas encore échus seront inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où un tel montant était par ailleurs inclus dans son revenu, et ils seront exclus du calcul du produit de disposition de la débenture pour le porteur.

CERTAINES CONSÉQUENCES FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES

Le texte qui suit est un examen des incidences importantes pour les porteurs non américains (terme défini ci-dessous), aux termes de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu, de l'acquisition, de la propriété et de la disposition des parts et des débentures aux termes du prospectus. L'examen est fondé sur la législation fédérale existante des États-Unis en matière d'impôts sur le revenu, qui est sujette à différentes interprétations ou à des modifications, éventuellement rétroactives. Le présent examen n'est pas une analyse exhaustive de tous les aspects de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu qui pourraient être importants pour des investisseurs particuliers compte tenu de leur situation particulière, comme des investisseurs assujettis à des règles fiscales spéciales (par exemple, des institutions financières, des sociétés d'assurances, des courtiers, des sociétés de personnes et leurs associés ou des entités exonérées d'impôt (y compris des fondations privées)), ou des personnes qui détiendront les parts ou débentures relativement à un stellage, à une opération de couverture, à une conversion, à une vente réputée ou à une autre opération sur titres intégrée, au sens de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu, qui peuvent toutes être assujetties à des règles fiscales différant considérablement de celles qui sont résumées ci-après. Le présent examen ne porte pas sur i) les incidences de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu pour un porteur non américain qui A) exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis, B) est un particulier étranger non résident qui est présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus durant l'année d'imposition, ou C) est une société par actions qui exerce ses activités par l'entremise d'une succursale aux États-Unis, ni sur ii) les incidences des lois fiscales d'un État ou d'une municipalité des États-Unis, ou d'un autre pays. Le présent examen s'adresse aux investisseurs qui détiendront les parts et débentures en tant qu'immobilisations (« capital assets ») (en règle générale, des actifs détenus en tant qu'investissements) au sens de la loi des États-Unis intitulée « Internal Revenue Code of 1986 », dans sa version modifiée (le « Code »). Il est recommandé à chacun des investisseurs éventuels de consulter son conseiller fiscal pour connaître les incidences pour lui, aux termes de la législation fédérale, d'un État ou locale des États-Unis et de la législation étrangère, en matière d'impôts sur le revenu, notamment, de l'acquisition, de la propriété et de la disposition des parts et des débentures.

Pour les besoins du présent examen, un « porteur non américain » est un propriétaire véritable de parts ou de débentures qui n'est pas, au sens de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu, i) un particulier qui est un citoyen ou un résident des États-Unis, ii) une société par actions, une société de personnes ou une autre entité créée aux États-Unis ou dans un État ou une subdivision politique de ce pays ou constituée en vertu des lois de ces territoires, iii) une succession dont le revenu doit être inclus dans son revenu brut aux termes de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu, quelle qu'en soit la source, ou iv) une fiducie, si A) un tribunal américain a la compétence voulue pour assurer la principale surveillance de son administration et un ou plusieurs ressortissants des États-Unis ont droit de regard sur toutes ses décisions importantes, ou B) elle a choisi autrement d'être considérée comme un ressortissant des États-Unis au sens du Code.

Si une société de personnes ou une autre entité qui est considérée comme une société de personnes (« partnership ») au sens de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu détient des parts ou des débentures, le traitement fiscal réservé à ses associés dépendra, en règle générale, de leur situation individuelle et des activités de la société de personnes. Il est recommandé aux porteurs non américains qui sont des associés d'une société de personnes ou d'une autre entité considérée comme une société de personnes pour les besoins de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu qui détiennent des parts ou des débentures de consulter leurs conseillers fiscaux.

EN CONFORMITÉ AVEC LA CIRCULAIRE 230 DU TREASURY DEPARTMENT DES ÉTATS-UNIS, LES PORTEURS NON AMÉRICAINS SONT AVISÉS PAR LES PRÉSENTES DE CE QUI SUIT : A) ILS NE PEUVENT SE FONDER SUR UN EXAMEN DE QUESTIONS FISCALES FÉDÉRALES AMÉRICAINES FIGURANT DANS LE PRÉSENT PROSPECTUS, ET NOUS NE PRÉSENTONS PAS UN TEL EXAMEN DANS LE BUT QU'ILS SE FONDENT SUR CELUI-CI, DANS L'INTENTION D'ÉVITER DES PÉNALITÉS

POUVANT LEUR ÊTRE IMPOSÉES AUX TERMES DU CODE; B) NOUS PRÉSENTONS UN TEL EXAMEN DANS LES PRÉSENTES POUR LES BESOINS DE LA PROMOTION OU DE LA COMMERCIALISATION (« PROMOTION » OU « MARKETING », AU SENS DE LA CIRCULAIRE 230) DES PARTS ET DES DÉBENTURES; ET C) ILS DEVRAIENT CONSULTER UN CONSEILLER FISCAL INDÉPENDANT QUANT À LEUR SITUATION PARTICULIÈRE.

Généralités

Les billets subordonnés émis par Chartwell USCO à CSH Trust seraient réputés détenus par Chartwell, pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Comme il est exposé plus en détail ci-après, ces billets ont toutes les caractéristiques formelles propres à un élément des capitaux d'emprunt et, par conséquent, Chartwell USCO et Chartwell ont tous deux l'intention de considérer ces billets comme des capitaux d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. De plus, Chartwell USCO a l'intention d'émettre un billet subordonné à CSH Trust après le présent placement (ce billet subordonné avec les billets subordonnés déjà émis décrits précédemment sont appelés les « billets américains »). Il est tenu pour acquis, pour la suite de l'exposé, que les billets américains sont traités comme du capital d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis.

Conséquences fiscales pour Chartwell

Chartwell USCO sera assujettie à l'impôt fédéral des États-Unis sur les sociétés en fonction de son bénéfice net. Ainsi, Chartwell USCO devra inclure dans son revenu imposable aux termes de la législation fiscale fédérale américaine sa quote-part des revenus, des gains, des pertes et des déductions générés par ses filiales américaines de palier inférieur.

Les distributions que verse Chartwell USCO sur son capital social détenu par Chartwell Canco, à partir de ses bénéfices et profits (« earnings and profits ») de l'exercice et accumulés, déterminés conformément aux principes fiscaux fédéraux américains, seront assujetties à une retenue fiscale fédérale américaine, sous réserve d'une réduction éventuelle conformément aux termes de la convention fiscale Canada — États-Unis. Chartwell est d'avis que Chartwell Canco, en tant que propriétaire direct de l'ensemble du capital social de Chartwell USCO, devrait être en droit de demander un taux de retenue fiscale réduit aux termes de la convention fiscale Canada — États-Unis. La question de savoir si Chartwell Canco a droit ou non à un taux de retenue fiscale réduit à l'égard d'une distribution reçue de Chartwell USCO sera une détermination de fait qui dépendra, notamment, de son acceptabilité future et continue en tant que personne qualifiée (« qualified person ») au sens de la convention fiscale Canada — États-Unis au moment où la distribution doit être versée. Rien ne garantit qu'une distribution particulière versée par Chartwell USCO à Chartwell Canco sera ou non assujettie à un taux de retenue fiscale réduit aux termes de la convention fiscale Canada — États-Unis.

En règle générale, étant donné que Chartwell USCO est probablement considérée comme une société de portefeuille immobilière américaine (« United States real property holding corporation ») au sens de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu, Chartwell s'attend à ce que tout gain constaté par Chartwell Canco par suite de la disposition de son placement dans le capital social de Chartwell USCO soit assujetti à l'impôt fédéral américain sur les sociétés, conformément aux règles fiscales fédérales américaines applicables à la disposition d'actions de sociétés de portefeuille immobilières américaines.

Conséquences fiscales pour les porteurs de parts non américains

Généralités

Chartwell a choisi d'être considéré comme une société de personnes (« partnership ») au sens de la législation fédérale américaine en matière d'impôts sur le revenu. Étant donné que les parts seront émises dans le public, Chartwell sera sans doute sujet aux règles de classification des entités prévues par l'article 7704 du Code, selon lesquelles, à moins que l'exception relative au revenu admissible (« Qualifying Income Exception ») (terme décrit ci-après) ne s'applique, une société de personnes dont les titres sont émis dans le public est considérée comme une société par actions (« corporation ») pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. L'exception relative au revenu admissible prévoit qu'une société de personnes dont les titres sont émis dans le public n'est pas considérée comme une société par actions si au moins 90 % de son revenu brut de chaque année d'imposition est un revenu admissible (« qualifying income »). En règle générale, il est entendu par revenu admissible certains revenus hors exploitation comme des intérêts créditeurs (autres que des intérêts créditeurs tirés de l'exploitation d'une entreprise financière ou d'assurances), des dividendes, des gains tirés de la vente d'immeubles et de la vente ou d'une autre disposition

d'immobilisations détenues pour la production d'un revenu admissible. Chartwell prévoit que, pour chaque année d'imposition, plus de 90 % de son revenu brut sera constitué de revenus hors exploitation, et plus précisément d'intérêts créditeurs et de dividendes, mais aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Les revenus hors exploitation de Chartwell seront composés des intérêts créditeurs reçus de Chartwell USCO sur les billets subordonnés émis par Chartwell USCO en faveur de CSH Trust, lequel billet, pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, est réputé détenu par Chartwell et des dividendes reçus de Master LP.

S'il s'avère que l'exception relative au revenu admissible ne s'applique pas à Chartwell (autrement que pour une raison qui, selon le Internal Revenue Service (« IRS »), est involontaire et est corrigée dans un délai raisonnable suivant sa découverte), Chartwell sera considéré comme une société par actions (« corporation ») pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Dans ce cas, la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille (terme décrit ci-dessous) ne serait pas applicable pour une année d'imposition donnée, et les intérêts créditeurs reçus par Chartwell sur les billets américains seraient assujettis à une retenue fiscale américaine de 30 %, sous réserve d'une réduction possible en vertu de la convention fiscale Canada — États-Unis.

Distributions aux porteurs de parts

Chartwell, Master LP, CSH Trust et Chartwell Canco ont tous l'intention d'exercer leurs activités de façon à ne pas être considérés comme une entité exploitant un commerce ou une entreprise aux États-Unis. Si Chartwell n'exploite pas ou n'est pas considéré comme une entité qui exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis, les porteurs de parts ne devraient pas non plus être considérés comme des personnes exploitant un commerce ou une entreprise aux États-Unis du seul fait qu'ils sont propriétaires de parts. Par conséquent, et en supposant que la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille est applicable, les porteurs non américains ne devraient pas, du seul fait qu'ils détiennent des parts, avoir à payer d'impôt sur le revenu fédéral américain, ni à déposer une déclaration de revenus fédérale aux États-Unis à l'égard de leur part des distributions reçues à partir du revenu de Chartwell.

Vente, échange, retrait, conversion de parts ou de débentures ou autre disposition

Un porteur non américain ne devrait pas avoir à payer d'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis sur un gain réalisé par suite de la vente, de l'échange, de la conversion ou d'une autre disposition d'une part ou d'une débenture. Les porteurs non américains devraient consulter leur conseiller en fiscalité au sujet des conséquences fiscales fédérales américaines relatives à la détention de parts acquises à la conversion de débentures.

Paiement de l'intérêt sur les débentures

Un porteur non américain ne devrait pas avoir à payer d'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis sur les paiements de l'intérêt versé ou couru relatifs aux débentures.

Applicabilité de la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille aux intérêts versés sur les billets américains

Si Chartwell est considéré comme une société de personnes, et si les billets américains sont considérés comme un élément des capitaux d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les porteurs de parts seront considérés comme les propriétaires véritables des intérêts versés par Chartwell USCO sur les billets américains. La question de savoir si un instrument fait partie des capitaux d'emprunt ou des capitaux propres pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain est tranchée en tenant compte de tous les faits et circonstances. Les billets américains ont toutes les caractéristiques conventionnelles d'une dette, de sorte que Chartwell USCO et Chartwell ont tous deux décidé de les considérer comme une dette pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain. Toutefois, rien ne garantit que l'Internal Revenue Service ne réussira pas à contester cette décision.

Si les billets américains étaient considérés comme un élément des capitaux propres plutôt qu'un élément des capitaux d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain, les versements d'intérêts déclarés sur les billets américains seraient, en règle générale, considérés comme des dividendes versés à partir des bénéfices et profits de l'exercice ou accumulés, déterminés conformément aux principes fiscaux fédéraux américains. De tels versements d'intérêts déclarés sur les billets américains pourraient être assujettis à une retenue fiscale américaine de 30 %, sous réserve d'une réduction éventuelle de ce taux conformément aux termes la convention fiscale Canada — États-Unis, comme il est indiqué ci-dessus sous le titre « Conséquences fiscales pour Chartwell ». Les porteurs non américains

devraient consulter leur conseiller en fiscalité au sujet des conséquences fiscales découlant de la possibilité que les billets américains ne soient pas considérés à titre d'élément des capitaux d'emprunt aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral américain (veuillez vous reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Questions reliées à la fiscalité aux États-Unis »). Nous supposons dans le reste du présent examen que les billets américains seront considérés comme un élément des capitaux d'emprunt pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain.

Chartwell a l'intention d'adopter la position selon laquelle les intérêts versés sur les billets américains sont admissibles en tant qu'intérêts tirés d'un portefeuille (« portfolio interest ») au sens du Code et ne devraient pas, en règle générale, être assujettis à la retenue fiscale fédérale des États-Unis, s'il sont attribuables à un porteur non américain satisfaisant aux exigences suivantes (la « dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille » ou « Portfolio Interest Exemption ») :

- i) le porteur A) n'est pas le propriétaire réel ou réputé de 10 % ou plus de l'ensemble des droits de vote rattachés à toutes les catégories d'actions de Chartwell USCO donnant le droit de voter, B) n'est pas une société sous contrôle étranger reliée à Chartwell USCO en raison de la propriété de ses actions pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral américain; et C) n'est pas une banque décrite à l'article 881(c)(3)(A) du Code;
- ii) soit : A) le porteur non américain confirme à Chartwell USCO ou à son mandataire, en remplissant le formulaire W-8BEN de l'IRS (ou un formulaire de remplacement en bonne et due forme), sous peine de pénalité en cas de parjure, qu'il n'est pas un ressortissant des États-Unis (« U.S. person ») (au sens du Code) et donne son nom et son adresse; B) un intermédiaire compétent (« qualified intermediary ») (au sens des règlements de l'IRS) reçoit des documents sur lesquels il peut se fonder pour conclure que le porteur non américain n'est pas un ressortissant des États-Unis et remet à Chartwell USCO un formulaire W-8IMY de l'IRS (ou un formulaire de remplacement en bonne et due forme); ou C) certains autres documents requis sont fournis.

Si un porteur non américain ne satisfait pas aux exigences énoncées ci-dessus à l'égard de la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille, alors la part de tous intérêts que verse Chartwell USCO à Chartwell sur les billets américains qui revient au porteur non américain sera assujettie à une retenue d'impôt américain de 30 % aux fins de l'impôt sur le revenu américain. Si Chartwell apprend qu'un porteur ne satisfait pas aux exigences énoncées au paragraphe i) ci-dessus, Chartwell USCO a l'intention de retenir 30 % de la part des intérêts qu'elle verse à Chartwell sur les billets américains qui revient à ce porteur.

La dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille ne s'applique pas aux intérêts versés sur les billets américains à une personne qui est le propriétaire réel ou réputé de 10 % ou plus des droits de vote rattachés à toutes les actions de Chartwell USCO. Conformément à la position de l'Internal Revenue Service décrite dans une Proposed Treasury Regulation publiée en juin 2006, Chartwell USCO a l'intention d'adopter la position selon laquelle la question de savoir si une personne est ou non le propriétaire de 10 % des droits de vote devrait être réglée par le porteur plutôt que par Chartwell. Toutefois, il est possible que l'Internal Revenue Service juge au bout du compte, malgré sa position exposée dans la Proposed Treasury Regulation, soit selon l'état du droit actuel soit par l'adoption d'un nouveau règlement ou d'une nouvelle règle avec effet rétroactif, que cette question devrait être réglée par Chartwell et que la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille ne s'applique pas aux intérêts versés sur les billets américains, étant donné que Chartwell détiendra indirectement 10 % ou plus des actions avec droit de vote de Chartwell USCO. Si cette position était confirmée ou qu'aucun nouveau règlement ni aucune nouvelle règle n'était adopté, les intérêts versés sur les billets américains seraient assujettis à une retenue fiscale américaine de 30 %. Rien ne garantit que l'IRS ou les tribunaux conviendront que, soit selon l'état du droit actuel soit en raison de l'adoption d'un nouveau règlement ou d'une nouvelle règle, cette question devrait être réglée par le porteur.

Retenue fiscale de réserve et information devant être divulguée

Une retenue fiscale de réserve de 28 % peut s'appliquer à des distributions versées sur les billets américains si le porteur de parts : i) n'établit pas en bonne et due forme qu'il a droit à une dispense à l'égard de cette retenue; ii) ne donne pas ou ne confirme pas son numéro d'identification de contribuable exact à Chartwell USCO de la manière requise; iii) reçoit un avis de l'IRS l'informant qu'il a manqué à son obligation de déclarer en bonne et due forme les intérêts et les dividendes qui lui ont été versés; ou iv) dans certains cas, manque à son obligation de déclarer qu'il a reçu un avis de l'IRS l'informant qu'il est assujetti à une retenue fiscale de réserve pour avoir négligé de déclarer des intérêts ou dividendes qui lui ont été versés. Toutefois, la retenue fiscale de réserve ne s'appliquera pas, en règle générale, aux paiements distribués

aux porteurs non américains si certaines exigences quant aux documents à fournir sont remplies (généralement celles qui sont décrites ci-dessus). La retenue fiscale de réserve n'est pas un impôt supplémentaire. Toute somme retenue conformément aux règles régissant la retenue fiscale de réserve peut être remboursée ou portée au crédit de l'impôt sur le revenu fédéral américain à payer par le porteur de parts, à la condition que celui-ci fournisse l'information exigée à l'IRS.

Chartwell USCO s'engage à déclarer à l'IRS, lorsque cela est nécessaire, le montant des intérêts versés, le cas échéant, sur les billets américains et des dividendes versés, le cas échéant, sur ses actions du capital social au cours de chaque année civile, ainsi que le montant de l'impôt sur le revenu fédéral américain retenu, le cas échéant, à l'égard de ces versements.

ADMISSIBILITÉ À DES FINS DE PLACEMENT

Sous réserve des mêmes réserves, hypothèses, limitations et interprétations que celles exposées à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes », de l'avis de Borden Ladner Gervais s.r.l., conseillers juridiques de Chartwell, et d'Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, i) à la condition que Chartwell soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou soit un « placement enregistré » aux fins de la Loi de l'impôt ou que ses parts soient cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite), les parts offertes et toute part acquise selon les modalités des débentures seront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt et du Règlement pour les régimes et, à la condition que Chartwell soit une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt et que les parts de Chartwell soient cotées à la Bourse de Toronto ou que les débentures soient cotées à la Bourse de Toronto (ou à une autre bourse prescrite), les débentures seront des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt et du Règlement pour les régimes.

Veillez vous reporter à la rubrique « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes ».

PROCÉDURES JUDICIAIRES

À la connaissance de la direction de Chartwell et de l'exploitant, il n'existe aucune procédure judiciaire importante instituée par Chartwell ou l'exploitant ou contre eux qui est en instance ou imminente.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET EXPERTS INTÉRESSÉS

Les questions mentionnées aux rubriques « Admissibilité à des fins de placement » et « Certaines conséquences fiscales fédérales canadiennes » ainsi que certaines autres questions d'ordre juridique se rapportant à l'émission et à la vente des parts seront tranchées par Borden Ladner Gervais s.r.l., s.e.n.c.r.l. pour le compte de Chartwell, et par Osler, Hoskin & Harcourt s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. Au 2 avril 2007, les associés et avocats de Borden Ladner Gervais s.r.l., en tant que groupe, et les associés et avocats d'Osler, Hoskin & Harcourt s.e.n.c.r.l./s.r.l., en tant que groupe, étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts en circulation. En outre, à la connaissance de Chartwell, au 2 avril 2007, KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. est indépendant au sens des règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

VÉRIFICATEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Les vérificateurs de Chartwell sont KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des parts et des débentures est la Société de fiducie Computershare du Canada, à son bureau principal à Toronto.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité, la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

CONSETEMENT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié provisoire de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell ») daté du 3 avril 2007 relatif à l'émission et à la vente de 14 100 000 parts et de débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,9 % venant à échéance le 1^{er} mai 2012 d'une valeur de 75 000 000 \$ de Chartwell. Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des vérificateurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de Chartwell portant sur les bilans consolidés de Chartwell aux 31 décembre 2006 et 2005, et sur les états consolidés des résultats, des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des flux de trésorerie de chacun des exercices terminés à ces dates. Notre rapport est daté du 7 mars 2007.

(signé) KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)

Le 3 avril 2007

ATTESTATION DE CHARTWELL

Datée du 3 avril 2007

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada. Aux fins d'un placement dans la province de Québec, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

Par : (signé) STEPHEN A. SUSKE
Co-chef de la direction

Par : (signé) ROBERT I. EZER
Co-chef de la direction

Par : (signé) VLAD VOLODARSKI
Chef des finances

Au nom des fiduciaires

Par : (signé) SIDNEY P. H. ROBINSON
Fiduciaire

Par : (signé) CHARLES MOSES
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Datée du 3 avril 2007

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, constitue un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres offerts par le présent prospectus, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada. Aux fins d'un placement dans la province de Québec, à notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi et le dossier d'information qui le complète, ne contient aucune information fautive ou trompeuse susceptible d'affecter la valeur ou le cours des titres qui font l'objet du placement.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) CAROLYN A. BLAIR

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) ALLAN S. KIMBERLEY

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) JAMES W. S. BARLTROP

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) CRAIG J. SHANNON

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ROBERT MCKEE

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) DEREK DERMOTT

LA CORPORATION CANACCORD CAPITAL

Par : (signé) RONALD A. RIMER

VALEURS MOBILIÈRES HSBC (CANADA) INC.

Par : (signé) JEFFREY B. ALLSOP

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) J. GRAHAM FELL

