

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 décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée, (la « Loi de 1933 ») ni d'aucune autre loi sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, ils ne peuvent être offerts ni vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique, dans leurs possessions ou dans d'autres territoires qui relèvent de leur compétence, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription prévues par ces lois. Se 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 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.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 2 mars 2012



Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust

190 035 000 \$

**23 175 000 reçus de souscription représentant chacun le droit de recevoir une part
et**

**des débentures subordonnées, non garanties et convertibles à 5,7 % d'un capital de
120 000 000 \$**

Le présent prospectus simplifié autorise le placement de 23 175 000 reçus de souscription (les « **reçus de souscription** ») de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« **Chartwell** ») au prix de 8,20 \$ le reçu de souscription (le « **placement de reçus de souscription** ») et de débentures subordonnées, non garanties et convertibles à 5,7 % d'un capital total de 120 000 000 \$ (les « **débentures** » et, avec les reçus de souscription, les « **titres offerts** ») de Chartwell (le « **placement de débentures** » et, avec le placement de reçus de souscription, les « **placements** »).

Les reçus de souscription

Chaque reçu de souscription donnera à son porteur le droit de recevoir une part de fiducie de Chartwell (une « **part** ») à la clôture de l'acquisition par Chartwell (l'« **acquisition** ») de la totalité des immeubles faisant l'objet de l'acquisition (terme défini aux présentes) sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire ni à prendre d'autres mesures.

Le produit tiré de la vente des reçus de souscription, déduction faite de la moitié de la rémunération des preneurs fermes (terme défini aux présentes) payable dans le cadre du placement de reçus de souscription (avec l'intérêt gagné (terme défini aux présentes), les « **fonds entiercés** ») sera détenu par la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre d'agent pour les reçus de souscription (l'« **agent pour les reçus de souscription** »), et investi dans des obligations à court terme du gouvernement du Canada ou garanties par celui-ci (ainsi que dans d'autres placements approuvés) jusqu'à la conclusion de l'acquisition ou, si celle-ci se produit avant, jusqu'à la survenance d'un cas de résiliation (terme défini aux présentes). À la conclusion de l'acquisition et à la satisfaction des autres conditions relatives à l'échange des reçus de souscription a) une part sera automatiquement émise en échange de chaque reçu de souscription, sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire ni à prendre d'autres mesures, b) le paiement de rajustement pour les reçus de souscription (terme défini aux présentes), le cas échéant, déduction faite des retenues d'impôt applicables, le cas échéant, deviendra exigible relativement à chaque reçu de souscription et c) les fonds entiercés (déduction faite de la moitié restante de la rémunération des preneurs fermes payable relativement au placement de reçus de souscription) seront remis à Chartwell, qui les utilisera alors pour payer une partie du prix d'achat des établissements détenus en propriété (terme défini aux présentes) et des frais liés à l'acquisition engagés par Chartwell.

Si a) la conclusion de l'acquisition n'a pas lieu au plus tard à 17 h (heure de Toronto) le 30 mai 2012, b) Chartwell remet aux preneurs fermes et à l'agent pour les reçus de souscription un avis, signé par Chartwell, indiquant que la convention

d'acquisition (terme défini aux présentes) a été résiliée ou que Chartwell ne procédera pas à l'acquisition ou c) Chartwell annonce officiellement au public, au moyen d'un communiqué, qu'elle n'a pas l'intention de procéder à l'acquisition (chacun, un « **cas de résiliation** »), chaque reçu de souscription donnera à son porteur le droit de recevoir un montant correspondant à la somme i) de 8,20 \$ (le « **prix de souscription** »), ii) de sa quote-part de l'intérêt ou de tout autre revenu réellement gagné sur le placement des fonds entiers de la clôture du placement de reçus de souscription, inclusivement, jusqu'au moment où survient le cas de résiliation, exclusivement, (l'« **intérêt gagné** ») et iii) de sa quote-part de l'intérêt qui aurait par ailleurs été gagné sur la rémunération de base des preneurs fermes (terme défini aux présentes) versée aux preneurs fermes comme si la rémunération de base des preneurs fermes avait été entières avec les fonds entiers plutôt que d'être versée aux preneurs fermes (l'« **intérêt réputé** »). Si le produit brut du placement de reçus de souscription devait être remis aux souscripteurs des reçus de souscription, Chartwell s'est engagée à verser une somme correspondant à la moitié de la rémunération des preneurs fermes payable relativement au placement de reçus de souscription majorée de l'intérêt réputé de sorte que la totalité du produit brut tiré du placement de reçus de souscription serait remboursée aux souscripteurs des reçus de souscription. Se reporter à la rubrique « Description des reçus de souscription ».

Les débentures

Les débentures porteront intérêt à compter de la date de clôture du placement de débentures, inclusivement, au taux annuel de 5,7 %, payable semestriellement à terme échu, le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2012. La date d'échéance des débentures sera le 31 mars 2018 (la « **date d'échéance** ») et le premier paiement d'intérêt du 30 septembre 2012 comprendra l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la date de clôture du placement de débentures, inclusivement, jusqu'au 30 septembre 2012, exclusivement.

Privilege de conversion des débentures

Chaque débenture pourra être convertie en parts entièrement libérées et non susceptibles d'appels subséquents au gré du porteur de la débenture (le « **porteur de débentures** ») à tout moment avant 16 h (heure de Toronto) à la première éventualité à survenir entre la date d'échéance et, si la débenture est rappelée aux fins de rachat, le jour ouvrable précédant la date précisée par Chartwell pour le rachat des débentures, au prix de conversion de 11,00 \$ par part (le « **prix de conversion** »), soit un taux de conversion d'environ 90,9091 parts par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures, sous réserve de rajustements dans certains cas, conformément à la convention de fiducie (terme défini aux présentes). Les porteurs de débentures qui convertissent leurs débentures recevront aussi l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la dernière date de versement de l'intérêt sur leurs débentures (ou de la date de clôture du placement de débentures si aucun intérêt n'a encore été payé relativement à leurs débentures) jusqu'à la dernière date de référence, inclusivement, précédant la date de conversion indiquée par Chartwell aux fins de la détermination des porteurs de parts ayant le droit de recevoir une distribution sur les parts, mais s'il n'y a plus de distributions, l'intérêt s'accumulera jusqu'à la date de conversion. On trouvera à la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion » d'autres renseignements concernant le privilège de conversion, notamment des dispositions prévoyant le rajustement du prix de conversion dans certains cas. Les porteurs de débentures n'auront pas droit à un report d'impôt, au moment de la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance de ces débentures. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Les débentures ne pourront être rachetées qu'après le 31 mars 2015, sauf en cas de changement de contrôle (terme défini aux présentes) si certaines conditions sont remplies. À compter du 31 mars 2015 et avant le 31 mars 2017, les débentures pourront être rachetées, au gré de Chartwell, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix d'achat correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date fixée pour le rachat, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») (si les parts sont alors inscrites à la cote de la TSX) pour les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné (le « **cours en vigueur** ») ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2017 et avant la date d'échéance, les débentures pourront être rachetées au gré de Chartwell, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix de rachat correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date fixée pour le rachat. Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation et de certaines autres conditions, Chartwell peut, à son gré, choisir d'acquitter son obligation de payer, en totalité ou en partie, le capital des débentures qui doivent être rachetées ou qui sont arrivées à échéance en émettant et en remettant aux porteurs de débentures le nombre de parts librement négociables obtenu en divisant le capital des

déventures visées par 95 % du cours en vigueur à la date de rachat ou d'échéance, selon le cas. En outre, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation et de certaines autres conditions, Chartwell peut choisir, à l'occasion, d'acquitter son obligation de payer l'intérêt sur les déventures à la date à laquelle il est exigible aux termes de la convention relative aux déventures en émettant et en remettant au fiduciaire pour les déventures (terme défini aux présentes) des parts librement négociables devant être vendues par le fiduciaire pour les déventures contre un produit qui, avec tout paiement en espèces devant être fait par Chartwell au lieu de fractions de part, est suffisant pour acquitter la totalité des obligations de Chartwell de payer l'intérêt sur les déventures, conformément à la convention relative aux déventures. Se reporter à la rubrique « Description des déventures ».

Les parts en circulation de Chartwell sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CSH.UN ». Le 15 février 2012, date à laquelle les placements ont été annoncés, le cours de clôture des parts à la TSX s'établissait à 8,47 \$ la part. La TSX a conditionnellement approuvé l'inscription des reçus de souscription, des déventures et des parts devant être émises en échange de reçus de souscription et à la conversion des déventures à sa cote. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour Chartwell, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 21 mai 2012.

Prix : 8,20 \$ par reçu de souscription
Prix : 1 000 \$ par débenture

	Prix d'offre ¹⁾	Rémunération des preneurs fermes ²⁾³⁾	Produit net revenant à Chartwell ³⁾⁴⁾
Par reçu de souscription	8,20 \$	0,33 \$	7,87 \$
Total pour les reçus de souscription.....	190 035 000 \$	7 601 400 \$	182 433 600 \$
Par débenture	1 000 \$	37,50 \$	962,50 \$
Total pour les déventures	120 000 000 \$	4 500 000 \$	115 500 000 \$
Total des placements ⁵⁾	310 035 000 \$	12 101 400 \$	297 933 600 \$

Notes :

- 1) Les modalités des placements, le prix de souscription et le prix d'offre des déventures ont été établis uniquement par voie de négociation entre Chartwell et les preneurs fermes en fonction du cours des parts et d'autres facteurs.
- 2) La rémunération des preneurs fermes à l'égard des reçus de souscription est payable à raison de 50 % à la clôture du placement de reçus de souscription et à raison de 50 % à la conclusion de l'acquisition. Si l'acquisition ne se conclut pas, la rémunération des preneurs fermes sera réduite au montant payable à la clôture du placement de reçus de souscription. La rémunération des preneurs fermes à l'égard des déventures doit être versée en entier à la clôture du placement de déventures.
- 3) Dans le cas des reçus de souscription, la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à Chartwell » par reçu de souscription représentent 4 % et 96 %, respectivement, du « prix d'offre ». Dans le cas des déventures, la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à Chartwell » par débenture représentent 3,75 % et 96,25 %, respectivement, du « prix d'offre ».
- 4) Compte tenu de la rémunération des preneurs fermes applicable, mais compte non tenu des frais liés aux placements, qui sont évalués à 750 000 \$ (exception faite des intérêts, le cas échéant, sur les fonds entiers et les frais d'opération liés à l'acquisition) et qui, avec le total de la rémunération des preneurs fermes, seront réglés partiellement par Chartwell au moyen du produit tiré des placements et partiellement par Chartwell Master Care LP.
- 5) Chartwell a attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation des reçus de souscription** ») qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie et à tout moment a) jusqu'au 30^e jour après la date de clôture du placement de reçus de souscription ou, si ce moment est antérieur, b) jusqu'à ce que survienne un cas de résiliation et qui leur permet d'acheter auprès de Chartwell un nombre maximum de 1 738 125 reçus de souscription supplémentaires aux mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation des reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la conclusion de l'acquisition, un nombre équivalent de parts sera émis à la place de reçus de souscription. Chartwell a également attribué aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation des déventures** ») et, avec l'option de surallocation des reçus de souscription, les « **options de surallocation** » qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie et à tout moment jusqu'au 30^e jour après la date de clôture du placement de déventures et qui leur permet d'acheter auprès de Chartwell des déventures additionnelles jusqu'à concurrence d'un capital total de 15 000 000 \$ aux mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Si les preneurs fermes exercent les options de surallocation en totalité, le prix d'offre total, la rémunération des preneurs fermes totale et le produit net total revenant à Chartwell s'élèveront respectivement à 339 287 625 \$, à 13 234 005 \$ et à 326 053 620 \$ (compte non tenu des frais liés au placement). Le présent prospectus simplifié autorise également l'octroi des options de surallocation et le placement de reçus de souscription et de déventures pouvant être offerts dans le cadre des options de surallocation, ainsi que de parts pouvant être émises à la place de reçus de souscription si l'option de surallocation des reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la clôture de l'acquisition. Le souscripteur qui acquiert des reçus de souscription ou des déventures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert (ou acquiert des parts à la place de ceux-ci) aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice des options de surallocation ou au moyen d'achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le rendement d'un placement dans les parts que vous recevez à l'échange de reçus de souscription et à la conversion de déventures ne peuvent être comparés au rendement tiré d'un placement dans des titres à revenu fixe. Il existe un risque que les souscripteurs ne puissent récupérer leur placement initial. De plus, les prévisions concernant le rendement d'un placement sont fondées sur de nombreuses hypothèses. Bien que Chartwell ait l'intention de distribuer son encaisse disponible, les distributions en espèces pourraient devoir être réduites, voire suspendues. Les sommes réelles qui seront distribuées dépendront de nombreux

facteurs, notamment des activités et des actifs de Chartwell Master Care LP et de ce qui est par ailleurs décrit dans les documents d'information continue de Chartwell déposés sur www.sedar.com. En outre, la valeur au marché des parts pourrait diminuer si Chartwell n'est pas en mesure d'atteindre ses distributions en espèces cibles, et la baisse pourrait être marquée.

Un placement dans Chartwell et les activités de Chartwell comporte certains risques. Il est recommandé aux souscripteurs éventuels d'examiner attentivement ces facteurs de risque avant de souscrire des reçus de souscription ou des débentures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». Il est important que les souscripteurs prennent en considération les risques inhérents au secteur des résidences pour personnes âgées dans lequel ils s'approprient à investir et, par conséquent, à la stabilité des distributions qu'ils recevront relativement aux parts acquises aux termes d'un reçu de souscription et aux parts acquises à la conversion des débentures. Se reporter, par exemple, aux sous-rubriques « Risques liés à Chartwell et au secteur » et « Réglementation gouvernementale » de la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Chartwell datée du 10 mars 2011, pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010 (la « **notice annuelle** »). Dans ces sous-rubriques et d'autres sous-rubriques de la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle, 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.

Le rendement après impôts d'un placement dans les parts que peuvent obtenir les investisseurs assujettis à l'impôt sur le revenu canadien dépendra, en partie, de la composition des distributions que Chartwell a effectuée sur ses parts aux fins de l'impôt sur le revenu canadien, 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 le rendement après impôts du porteur de parts. 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 réalisés par Chartwell. Les souscripteurs éventuels de titres offerts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant les incidences fiscales canadiennes qui s'appliquent à leur situation. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

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 reçus de souscription et 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 ni d'aucune autre loi.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Corporation Canaccord Genuity et GMP Valeurs Mobilières S.E.C. (collectivement, les « **preneurs fermes** »), pour leur propre compte, offrent conditionnellement les titres offerts, 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 dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de Chartwell, et par Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. pour le compte des preneurs fermes.

Trois des preneurs fermes, soit RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc., sont respectivement des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui sont membres d'un syndicat de prêteurs qui prêtent des fonds à Chartwell aux termes de la facilité d'exploitation renouvelable garantie de Chartwell Master Care LP d'un montant maximal de 85 millions de dollars (la « **facilité d'exploitation** »). **De plus, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., un des preneurs fermes, est une filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne, qui est le prêteur aux termes de la facilité de crédit à taux variable non garantie de 210,4 millions de dollars accordée à Chartwell Master Care LP échéant le 13 décembre 2012 et remboursable de façon anticipée à tout moment que Chartwell pourra utiliser au moment de la clôture de l'acquisition (terme défini aux présentes) sous réserve des conditions usuelles jusqu'au 29 juin 2012 (le « prêt-relais »).** Par conséquent, dans le cadre des placements, Chartwell peut être considérée comme un « émetteur associé » à RBC Dominion valeurs mobilières Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc. et à Scotia Capitaux Inc. au sens de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. Se reporter à la rubrique « **Relations entre Chartwell et certains des preneurs fermes** ».

Les souscriptions de titres offerts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment, sans préavis. Les reçus de souscription seront attestés par un ou plusieurs certificats de reçus de souscription immatriculés au nom de Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou de son prête-nom et détenus par la CDS, à titre de dépositaire des certificats de reçus de souscription, ou pour son compte. Se reporter à la rubrique « Description des reçus de souscription – Certificats

de reçus de souscription ». Des certificats d'inscription en compte attestant les débentures seront émis sous forme nominative à la CDS ou à son prête-nom à titre de débentures globales nominatives et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture des placements. Les détenteurs de participations véritables dans les débentures n'auront pas le droit de recevoir des certificats papier attestant le fait qu'ils sont propriétaires des débentures, sauf dans certains cas décrits à la rubrique « Description des débentures – Système d'inscription en compte ». La clôture des placement devrait avoir lieu vers le 9 mars 2012 ou à une date ultérieure convenue entre Chartwell et les preneurs fermes, mais dans tous les cas au plus tard le 16 mars 2012. La clôture du placement de reçus de souscription et du placement de débentures ne dépend pas l'une de l'autre. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – La clôture du placement de reçus de souscription et du placement de débentures ne dépend pas l'une de l'autre ».

Dans le cadre des placements, les preneurs fermes ont obtenu les options de surallocation et les preneurs fermes ont informé Chartwell que, sous réserve des lois applicables, ils pourraient effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des titres offerts et/ou des parts à des niveaux différents de ceux qui se seraient autrement formés sur le marché libre. Ces opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues à tout moment. **Les preneurs fermes peuvent offrir des reçus de souscription et des débentures à un prix inférieur à celui qui est indiqué ci-dessus, comme il est décrit à la rubrique « Mode de placement ».**

Position des preneurs fermes	Nombre maximum de titres disponibles	Période d'exercice/ date d'acquisition	Prix d'exercice ou prix d'acquisition moyen
Options de surallocation	1 738 125 reçus de souscription et des débentures d'un capital total de 15 000 000 \$	La période d'exercice des options de surallocation est indiquée ci-dessus	8,20 \$ par reçu de souscription et 1 000 \$ par débenture
Option à titre de rémunération	S. O.	S. O.	S. O.
Autre option attribuée aux preneurs fermes par Chartwell ou un initié de Chartwell	S. O.	S. O.	S. O.
Total des titres faisant l'objet d'options pouvant être émis en faveur des preneurs fermes	1 738 125 reçus de souscription et des débentures d'un capital total de 15 000 000 \$	La période d'exercice des options de surallocation est indiquée ci-dessus	8,20 \$ par reçu de souscription et 1 000 \$ par débenture
Autres titres pouvant être émis en faveur des preneurs fermes à titre de rémunération	S. O.	S. O.	S. O.

Chartwell est une fiducie à capital variable non dotée de la personnalité morale qui est régie par les lois de l'Ontario. Le siège social et bureau de direction de Chartwell est situé au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1.

Le ratio de couverture par le bénéfice à l'égard des dettes de Chartwell pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2011, compte tenu des placements et d'autres postes, est de 0,23. Se reporter à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice ». Le ratio de couverture par le bénéfice pro forma indiqué ci-dessus comprend une déduction au titre de l'amortissement d'environ 173,4 millions de dollars pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2011. Si le ratio de couverture par le bénéfice devait être ajusté pour réintégrer cette déduction autre qu'en trésorerie, le ratio de couverture par le bénéfice pro forma serait de 1,88 pour la période de 12 mois close le 31 décembre 2011.

TABLE DES MATIÈRES

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	1
DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	2
NOTES EXPLICATIVES	3
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	3
CHARTWELL.....	4
EMPRUNTS	5
FAITS RÉCENTS.....	6
L'ACQUISITION	8
DESCRIPTION DES ÉTABLISSEMENTS VISÉS PAR L'ACQUISITION	14
FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	15
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉE PRO FORMA.....	17
EMPLOI DU PRODUIT.....	18
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION	19
DESCRIPTION DES DÉBENTURES	22
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	31
MODE DE PLACEMENT	32
RELATIONS ENTRE CHARTWELL ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES	35
DESCRIPTION DES PARTS.....	36
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	38
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES DES ÉTATS-UNIS	50
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	57
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	59
FACTEURS DE RISQUE	60
POURSUITES	67
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS.....	67
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES, AGENT POUR LES REÇUS DE SOUSCRIPTION ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES.....	67
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	68
CONSENTEMENT DES AUDITEURS	C-1
ATTESTATION DE CHARTWELL	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants, déposés auprès de commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues de chacune des provinces du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié :

1. la déclaration de changement important de Chartwell datée du 16 février 2012 relative à la conclusion de la convention d'acquisition, à la copropriété, au prêt-relais, aux placements et à l'augmentation de la taille du placement de débentures;
2. la déclaration de changement important de Chartwell datée du 9 septembre 2011 relative aux conventions conclues avec Brookdale Senior Living Inc. (« **Brookdale** ») concernant la gestion de 45 des établissements de Chartwell situés aux États-Unis et l'option valide pendant deux ans que Chartwell a accordé à Brookdale lui permettant d'acquérir 20 % de ces établissements et lui donnant le droit de présenter la première offre à leur égard;
3. les états financiers consolidés audités ou vérifiés de Chartwell, y compris les bilans consolidés, les états consolidés des résultats et du résultat étendu, les états consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et les états consolidés des flux de trésorerie, aux 31 décembre 2011 et 2010 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport des auditeurs ou des vérificateurs s'y rapportant;
4. le rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011;
5. la circulaire de sollicitation de procurations de Chartwell datée du 11 avril 2011 préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Chartwell tenue le 19 mai 2011;
6. la notice annuelle;
7. l'attestation datée du 3 janvier 2012 selon laquelle Chartwell s'engage à considérer Chartwell Master Care LP comme une de ses filiales afin de se conformer à ses obligations à titre d'émetteur assujetti.

Les documents du type de ceux qui sont mentionnés ci-dessus, sauf les déclarations de changement important confidentielles, s'il y a lieu, et les déclarations d'acquisition d'entreprise déposés par Chartwell auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières du Canada entre la date du présent prospectus simplifié et la fin des placements sont réputés intégrés par renvoi au présent prospectus simplifié. **Toute déclaration contenue dans un document intégré ou réputé 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. Il n'est pas nécessaire de préciser dans la nouvelle déclaration que celle-ci modifie ou remplace une déclaration antérieure ni d'y inclure une autre information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La modification ou le remplacement d'une déclaration n'est pas réputée constituer une admission, à quelque fin que ce soit, du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qu'il est obligatoire ou nécessaire de déclarer pour qu'une déclaration ne soit pas trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration ainsi modifiée ou remplacée est réputée ne pas faire partie du présent prospectus simplifié, sauf dans sa forme ainsi modifiée ou remplacée.**

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent prospectus simplifié, ainsi que les documents qui y sont intégrés par renvoi renferment ou intègrent par renvoi de l'information prospective fondée sur les attentes, estimations et projections de la direction concernant les résultats, le rendement, les réalisations, les perspectives ou les débouchés de Chartwell et du secteur des résidences pour personnes âgées à la date du présent prospectus simplifié. Les déclarations prospectives renvoient notamment à des événements éventuels, aux dépenses en immobilisations prévues, à la fluctuation des taux de change, aux besoins en capitaux, à la réglementation gouvernementale relative au secteur des résidences pour personnes âgées, à la croissance interne de Chartwell, au profil du secteur des résidences pour personnes âgées et aux relations de Chartwell avec ses employés syndiqués. Les termes et expressions « planifie », « prévoit », « ne prévoit pas », « est prévu », « budget », « estime », « entend » ou « projette » et autres termes et expressions similaires selon lesquels certaines mesures, certains événements ou certains résultats « pourraient se produire », « se produiront » ou « seront maintenus » et les expressions similaires caractérisent les déclarations prospectives.

Les déclarations prospectives sont nécessairement fondées sur un certain nombre d'estimations et d'hypothèses qui, bien que Chartwell les considère raisonnables à la date où elles ont été faites, comportent des incertitudes et des éventualités importantes sur les plans commercial, économique et concurrentiel. Les estimations et hypothèses de Chartwell, qui pourraient se révéler erronées, comprennent notamment les diverses hypothèses énoncées aux présentes et intégrées au présent prospectus simplifié par renvoi ainsi que les hypothèses suivantes : a) la conclusion prévue de l'acquisition; b) le rendement que Chartwell devrait réaliser par suite de l'acquisition, y compris l'importance de l'effet relatif de l'acquisition; c) les incidences de l'acquisition sur le rendement financier de Chartwell; d) la part de marché prévue du secteur des résidences pour personnes âgées comme choix d'hébergement continuera de suivre la tendance actuelle, compte tenu de facteurs tels que la capacité de payer et l'attrait relatif des autres solutions d'hébergement; e) Chartwell continuera de recevoir du financement conformément à des modalités plus favorables que bon nombre de petits exploitants, ce qui lui donne un avantage par rapport à la concurrence en ce qui a trait à l'accès aux capitaux et au financement; f) il n'y aura aucun changement de la demande pour des résidences pour personnes âgées attribuable aux changements démographiques ou à d'autres facteurs qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la demande dans tous les secteurs de l'industrie des services aux personnes âgées au Canada et aux États-Unis; g) Chartwell sera en mesure d'investir environ 2 % de ses produits d'exploitation bruts dans des immobilisations et des améliorations chaque année, étant donné que son rendement d'exploitation ne sera pas défavorablement touché par une baisse des taux d'occupation, une hausse des coûts de main-d'œuvre et d'exploitation ou d'autres facteurs économiques qui entraîneraient une augmentation des coûts des biens et services et des frais de gestion; h) Chartwell maintiendra de bonnes relations avec ses employés syndiqués en raison de sa capacité de satisfaire à leurs exigences salariales et autres; i) l'incidence de la conjoncture financière en Amérique du Nord sur les activités de Chartwell, y compris sa capacité de financement et la valeur de son actif, demeurera conforme aux attentes actuelles de Chartwell; j) aucune modification importante ne sera apportée à la réglementation gouvernementale et environnementale touchant les activités de Chartwell; k) il n'y aura aucune perturbation importante des activités de Chartwell attribuable à un arrêt de travail, à des raisons de santé ou de maladie, à la concurrence ou à des changements survenus dans l'état du voisinage ou des emplacements; l) le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain sera à peu près égal au taux actuel; m) la capacité de Chartwell de mener à terme les acquisitions annoncées et les dispositions et à prendre à charge les dettes garanties connexes de la façon envisagée à l'heure actuelle, notamment les acquisitions et les dispositions décrites dans le présent prospectus simplifié; n) le rendement des investissements effectués par Chartwell aux États-Unis sera conforme aux attentes actuelles de Chartwell; o) certaines hypothèses concernant les débentures, dont le risque lié au crédit visant les débentures, les dettes de rang supérieur et l'absence de protection contre les clauses restrictives, la structure de subordination des débentures, la conversion de débentures suivant certaines opérations, la valeur du

privilège de conversion des débentures, le rachat de débentures avant leur échéance, l'incapacité de Chartwell de racheter des débentures advenant un changement de contrôle et la dilution, p) Chartwell conservera de bonnes relations avec son copropriétaire dans le cadre de la copropriété (terme défini aux présentes) et tirera les avantages prévus de la copropriété et q) certaines hypothèses concernant le montant d'impôt que Chartwell devra payer.

Bien qu'elle prévoie que des événements et faits subséquents pourraient faire changer ses points de vue, Chartwell n'a pas l'intention de mettre à jour cette information prospective, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent. Cette information prospective représente les points de vue de Chartwell à la date du présent prospectus simplifié et ne doit pas être interprétée comme représentant les points de vue de Chartwell à une date ultérieure à la date du présent document. Chartwell a tenté de repérer des facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent des attentes ou estimations actuelles exprimées ou sous-entendues dans l'information prospective. Toutefois, d'autres facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont prévus ou estimés actuellement. **Rien ne garantit que l'information prospective sera exacte étant donné que les résultats réels et les événements futurs pourraient différer sensiblement de ceux qui y sont prévus ou estimés. Par conséquent, il est recommandé aux lecteurs de ne pas se fier indûment à l'information prospective.** La liste des facteurs qui pourraient avoir une incidence sur Chartwell ne se veut pas exhaustive. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle, à la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011 et aux facteurs de risque mentionnés dans les documents déposés auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières du Canada.

NOTES EXPLICATIVES

Les expressions et termes utilisés dans le présent prospectus simplifié et qui n'y sont par ailleurs pas définis ont le sens qui leur est attribué, le cas échéant, dans la notice annuelle et plus particulièrement dans le glossaire de la notice annuelle.

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, le terme « Chartwell » a été utilisé 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 et d'aménagement de résidences pour personnes âgées de Chartwell. Chartwell est propriétaire de l'ensemble des titres d'emprunt et de participation de CSH Trust qui, de son côté, contrôle Chartwell Master Care LP ainsi que ses filiales et son commandité (l'« **exploitant** »). L'exploitant a des participations directes dans des résidences pour personnes âgées ou dirige l'entreprise de gestion et d'aménagement de résidences pour personnes âgées. L'exploitant est propriétaire de ses propriétés ou les détient aux termes de baux à long terme. Pour faciliter la lecture, les termes et expressions « avoir la propriété » ou « être propriétaire », lorsqu'ils se rapportent aux propriétés de Chartwell, comprennent les propriétés détenues aux termes de baux à long terme et les participations en coentreprise.

À moins d'indication contraire, tous les montants mentionnés dans le présent prospectus simplifié sont libellés en dollars canadiens. Chaque fois qu'il est question du « \$ US », il s'agit de dollars américains.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Chartwell présente certaines mesures non conformes aux IFRS, notamment les « fonds provenant des activités opérationnelles » et les « fonds provenant des activités opérationnelles ajustés ». Ces

mesures ne sont pas définies par les Normes internationales d'information financière (« **IFRS** ») et pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de revenu ou d'autres sociétés.

Les fonds provenant des activités opérationnelles n'ont pas de sens normalisé prescrit par les IFRS et ne doivent pas être interprétées comme étant une mesure de remplacement du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles, de la manière déterminée par les IFRS. Tels qu'ils sont présentés, les fonds provenant des activités opérationnelles pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres fonds de placement immobilier. Toutefois, Chartwell présente les fonds provenant des activités opérationnelles conformément à la définition adoptée par l'Association des biens immobiliers du Canada. Pour obtenir une description complète des fonds provenant des activités opérationnelles, le lecteur est prié de consulter la rubrique intitulée « Indicateurs clés du rendement – Fonds provenant de l'exploitation » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

De l'avis de la direction de Chartwell et de l'exploitant, l'utilisation des fonds provenant des activités opérationnelles, conjuguée à la présentation des principales mesures prescrites par les IFRS, est extrêmement utile aux utilisateurs de l'information financière en ce sens qu'elle leur permet de mieux comprendre les résultats opérationnels de Chartwell. Chartwell estime généralement que les fonds provenant des activités opérationnelles constituent une mesure utile pour examiner son rendement financier et opérationnel, étant donné qu'en ne tenant pas compte de l'amortissement des actifs immobiliers (susceptible de varier même pour des propriétaires d'actifs identiques dans la même condition en raison du recours à la comptabilité au coût d'origine et à des estimations de la durée de vie utile), les fonds provenant des activités opérationnelles peuvent aider le lecteur à comparer le rendement opérationnel du portefeuille immobilier de Chartwell d'une période à l'autre.

Les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et ils ne sauraient se substituer au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles établis selon les IFRS. Tels qu'ils sont présentés, les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Chartwell est d'avis que les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés sont utiles aux fins de l'appréciation de son rendement opérationnel et aux fins d'évaluation, et qu'ils constituent une mesure pertinente et significative de la capacité de Chartwell et de l'exploitant à générer et à payer des distributions aux porteurs de parts. Pour obtenir une description complète des fonds provenant des activités opérationnelles, le lecteur est prié de consulter la rubrique intitulée « Indicateurs clés du rendement – Fonds provenant de l'exploitation » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

D'autres expressions utilisées dans le présent prospectus simplifié, telles que le « bénéfice opérationnel net », ne sont pas des mesures définies dans les IFRS et n'ont pas de signification normalisée en vertu de celles-ci. Ces mesures ne sauraient se substituer au bénéfice net (à la perte nette), aux flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ni à toute autre mesure de la performance financière calculée conformément aux IFRS. Le bénéfice opérationnel net, tel qu'il est établi par Chartwell, pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres fiducies ou sociétés du même secteur ou d'un autre secteur. Chartwell présente un bénéfice opérationnel net parce que la direction est d'avis que cette mesure non conforme aux IFRS constitue une mesure importante de son rendement opérationnel.

CHARTWELL

Chartwell est une fiducie de placement immobilier à capital variable régie par les lois de l'Ontario. Elle a été créée en date du 7 juillet 2003 et poursuit actuellement ses activités en vertu de la

huitième déclaration de fiducie modifiée et mise à jour datée du 19 mai 2011 (la « **déclaration de fiducie** »), dont on peut obtenir un exemplaire auprès du secrétaire de Chartwell durant la période de placement des titres offerts ainsi que sur le Web, à www.sedar.com. Le siège social de Chartwell est situé au 100 Milverton Drive, Suite 700, Mississauga (Ontario) L5R 4H1.

Chartwell a été créée aux fins de l'acquisition et de la détention de la totalité des parts de société en commandite de catégorie A de Chartwell Master Care LP (les « **parts de catégorie A de S.E.C. Chartwell** ») et de la totalité des actions en circulation de Chartwell Master Care Corporation. L'exploitant exploite une entreprise de gestion et d'aménagement de résidences pour personnes âgées.

Description sommaire de l'activité

Chartwell est indirectement propriétaire d'un portefeuille de résidences pour personnes âgées offrant une gamme complète de soins allant des résidences pour personnes autonomes ou semi-autonomes aux résidences assistées, en passant par les 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 consultation à des tiers propriétaires de résidences pour personnes âgées. Pour une description détaillée des activités, des stratégies de croissance et des propriétés de Chartwell, se reporter à la rubrique « Description de l'activité » de la notice annuelle ainsi qu'aux rubriques « Aperçu des activités », « Perspectives de 2012 » et « Événements importants » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2011, Chartwell avait une capacité d'emprunt maximale d'environ 85 millions de dollars aux termes de la facilité d'exploitation, compte tenu des sûretés disponibles. Les sommes dues aux termes de la facilité d'exploitation portent intérêt au taux préférentiel de la banque chef de file majoré de 1,65 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,65 %, et sont garanties par des sûretés de premier ou de second rang grevant des résidences pour personnes âgées précises. La facilité d'exploitation vient à échéance le 24 juin 2012. Sa durée peut cependant être prolongée pour une période additionnelle de 364 jours avec l'accord des prêteurs. Se reporter à la rubrique « Liquidités et engagements financiers □ Liquidités » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011.

En date du présent prospectus simplifié, Chartwell avait prélevé environ 75 millions de dollars sur la facilité d'exploitation, ce qui comprend 15 millions de dollars de la part de Chartwell des dépôts effectués dans le cadre de l'acquisition. Chartwell a l'intention d'affecter une partie du produit net tiré du placement de débentures au remboursement de certains soldes sur la facilité d'exploitation. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Chartwell a accepté une liste de conditions et conclu une lettre d'entente concernant le prêt-relais, soit une facilité de crédit à taux variable non garantie de 210,4 millions de dollars échéant le 13 décembre 2012 et remboursable de façon anticipée à tout moment que Chartwell pourra utiliser au moment de la clôture de l'acquisition (terme défini aux présentes), sous réserve des conditions usuelles jusqu'au 29 juin 2012. Chartwell a l'intention d'affecter le produit tiré d'une partie du prêt-relais au règlement d'une partie du prix d'achat de sa participation de 50 % dans les établissements détenus en copropriété. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Outre le prêt-relais, Chartwell dispose également à l'heure actuelle de liquidités d'environ 7 millions de dollars et disposera d'un montant disponible d'environ 60 millions de dollars sur sa facilité d'exploitation après la clôture des placements puisque la direction prévoit qu'environ 37 millions de dollars

provenant du produit net tiré du placement des débentures seront d'abord affectés à la réduction du solde de la facilité d'exploitation. La direction est d'avis que ces liquidités et le montant des dettes contractées sont à des niveaux qui permettent à Chartwell de continuer à s'acquitter sans difficultés de ses obligations actuelles et qui continueront de permettre à Chartwell de tirer profit d'occasions de croissance future qui pourraient se présenter.

Aux termes de l'article 4.2 de la déclaration de fiducie, Chartwell ne doit pas contracter ni prendre en charge de dettes si a) le montant total de la dette de Chartwell et de ses filiales consolidées, à l'exclusion des débentures convertibles, correspondait à plus de 60 % de la valeur comptable brute ajustée ou b) le montant total de la dette de Chartwell et de ses filiales consolidées, compte tenu des débentures convertibles, correspondait à plus de 65 % de la valeur comptable brute ajustée.

Au 31 décembre 2011, le ratio emprunts/valeur comptable brute ajustée de Chartwell était de 57,0 %, compte non tenu des débentures de série 2007-1 (59,3 % compte tenu des débentures de série 2007-1). Le ratio emprunts/valeur comptable brute ajustée pro forma de Chartwell sera d'environ a) 56,2 %, compte non tenu des débentures (d'environ 59,4 % compte tenu des débentures), mais compte tenu des placements, b) 59,2 %, compte tenu du placement de reçus de souscription seulement et du rachat des débentures de série 2007-1 au moyen du prêt-relais, et c) 55,9 %, compte non tenu des débentures (d'environ 59,4 % compte tenu des débentures), mais compte tenu du placement de débentures, dans chaque cas, compte tenu de l'affectation projetée, par Chartwell, du produit net tiré des placements, comme il est décrit dans le présent prospectus simplifié, y compris de la prise en charge des créances hypothécaires (terme défini aux présentes), le prêt-relais et le rachat des débentures de série 2007-1.

Pour une description plus détaillée des emprunts hypothécaires contractés par Chartwell à l'égard de ses propriétés, se reporter à la rubrique « Situation financière » du rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011.

FAITS RÉCENTS

Modifications apportées à la déclaration de fiducie

À l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Chartwell tenue le 19 mai 2011, les porteurs de parts ont approuvé une résolution spéciale autorisant et approuvant certaines questions, dont certaines modifications apportées à la déclaration de fiducie.

Les modifications apportées à la déclaration de fiducie visent a) à simplifier les définitions de *Independent Directors of the General Partner* (administrateurs indépendants du commandité) et de *Independent Trustee* (fiduciaire indépendant) par le retrait des mentions de « Devco », b) à supprimer la définition de *Independent Trustee Matters* (questions touchant les fiduciaires indépendants), c) à permettre à Chartwell d'investir dans des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles avec le consentement de la majorité des fiduciaires plutôt que la majorité des fiduciaires indépendants, d) à inclure dans la définition de *Adjusted Gross Book Value* (valeur comptable brute ajustée) les renvois aux normes IFRS, les coûts connexes liés aux acquisitions et l'option d'approbation par la majorité des membres du conseil d'administration de Chartwell Master Care Corporation, e) à limiter le montant maximum de dette que Chartwell à un pourcentage fixe de la valeur comptable brute ajustée et à permettre à la majorité des fiduciaires plutôt que la majorité des fiduciaires indépendants d'approuver le calcul de la valeur comptable brute ajustée en fonction de la valeur d'expertise d'un établissement, f) à permettre de fournir un cautionnement à l'égard des dettes de Chartwell Master Care LP ou d'une filiale en propriété exclusive, dans la mesure où Chartwell ne cesse pas d'être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », g) à simplifier la description de *Number of Trustees* (nombre de fiduciaires) par l'élimination

des mentions de leur nomination et de leur destitution, h) à supprimer les mentions de *Independent Trustee* (fiduciaire indépendant) en vue de la détermination du quorum et i) à prévoir la nomination d'administrateurs indépendants de Chartwell Master Care Corporation, dans le cas des comités d'audit et de rémunération, et d'administrateurs indépendants de Chartwell Master Care Corporation ou d'administrateurs de Chartwell Master Care Corporation, dans le cas de tous les autres comités.

Pour de plus amples renseignements, il y a lieu de se reporter à la circulaire de sollicitation de procurations de Chartwell datée du 11 avril 2011 préparée en vue de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Chartwell qui a eu lieu le 19 mai 2011.

Vente du Domaine Bellerive

Le 21 juillet 2011, Chartwell a annoncé qu'elle avait conclu une entente visant à vendre le Domaine Bellerive, établissement de 810 unités situé à Laval, au Québec, qui ne faisait pas partie de ses activités principales. L'opération a été conclue le 31 juillet 2011. Le prix de vente était de 70 millions de dollars, dont 1,5 million de dollars sont actuellement entiers afin de fournir à l'acheteur une assurance de revenu mensuel jusqu'à ce que le taux d'inoccupation devienne égal ou inférieur à 3 % pendant trois mois consécutifs et que les mesures incitatives actuelles à la prise à bail se réalisent. Dès lors, les fonds restants seront libérés en faveur de Chartwell. Dans le cadre de la clôture de l'opération, l'acheteur a pris à sa charge les prêts hypothécaires en cours garantis par la SCHL d'environ 47 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,80 % et d'une durée moyenne pondérée avant leur échéance de 12,5 ans. Chartwell a affecté le produit net en espèces d'environ 21,5 millions de dollars au remboursement du solde de la facilité d'exploitation.

Ententes avec Brookdale

Le 1^{er} septembre 2011, Chartwell a conclu des ententes avec Brookdale portant sur la cession de 45 des établissements de Chartwell situés aux États-Unis en faveur de Brookdale par suite de l'acquisition par Brookdale de Horizon Bay Realty LLC. Ces établissements étaient gérés par Horizon Bay Chartwell et Horizon Bay Chartwell II, qui sont chacune des filiales de Horizon Bay Realty LLC. Dans le cadre de la restructuration des ententes de gestion, Chartwell a accordé à Brookdale une option à durée limitée lui permettant d'acquérir une participation de 20 % dans l'actif immobilier de Chartwell aux États-Unis que Brookdale gère à la juste valeur marchande, laquelle serait établie en fonction d'un taux d'occupation stable comme le prévoit les modalités de la convention d'option d'achat que Chartwell et Brookdale ont conclu. L'option expirera le 31 décembre 2013. De plus, Chartwell a accordé à Brookdale un droit lui permettant de présenter une offre en premier si Chartwell devait décider de vendre sa participation dans les établissements que Brookdale gère aux États-Unis.

Modifications apportées à la convention de règlement relative à Spectrum

Le 17 octobre 2011, Chartwell a annoncé qu'elle avait modifié et mis à jour les modalités de la convention de règlement qu'elle avait conclue avec Spectrum Seniors Holdings LP afin de lui permettre de vendre certains de ses actifs à Renaissance Lifestyle Communities Inc. dans le cadre de son premier appel public à l'épargne. Le 14 décembre 2011, Chartwell a avisé Spectrum Seniors Holding LP que, puisque le premier appel public à l'épargne de Renaissance Lifestyle Communities Inc. ne s'était pas conclu au plus tard le 30 novembre 2011, elle pouvait de nouveau se prévaloir des droits que lui conférait la convention de règlement initiale.

Opération avec ING

Le 1^{er} novembre 2011, Chartwell a conclu son acquisition auprès d'ING Real Estate Community Living Group annoncée antérieurement d'une participation de 50 % dans un portefeuille composé principalement de complexes résidentiels pour personnes âgées autonomes situés aux États-Unis (l'« **opération avec ING** »). Le portefeuille se compose de 15 complexes (2 947 unités) répartis dans neuf États des États-Unis. Suivant la conclusion de cette opération, Chartwell est maintenant propriétaire de la totalité de ces établissements. Le prix d'achat pour la participation de 50 % s'élevait à environ 169 millions de dollars américains, déduction faite d'un rajustement de la dette en fonction de l'évaluation à la valeur du marché de 2,5 millions de dollars américains, qui a été réglé par la prise en charge de la dette d'un solde d'environ 135,8 millions de dollars américains, assortie d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 6,27 % et d'une durée moyenne pondérée à l'échéance de 4,5 ans et par le versement du reste en espèces au moyen de la facilité d'exploitation.

Changements au sein de la direction

Le 8 août 2011, Chartwell a annoncé que M. Terry Whalen, chef des placements, démissionnera le 2 septembre 2011. Ses responsabilités touchant les acquisitions, les dessaisissements, l'aménagement et la gestion de l'actif ont été prises en charge par Vlad Volodarski, chef des finances.

Le 13 septembre 2011, Chartwell a annoncé que M. Richard Noonan, chef de l'exploitation, démissionnera le 30 septembre 2011. Les responsabilités de M. Noonan ont été prises en charge par Donna Marasco, vice-président principale de l'exploitation, sur une base intérimaire. Le 21 décembre 2011, Chartwell a annoncé que Karen Sullivan a été nommée chef de l'exploitation et que son mandat débutera le 1^{er} janvier 2012. Ses responsabilités à titre de vice-présidente directrice, Clientèle ont été prises en charge de façon intérimaire par Jonathan Boulakia, vice-président directeur et chef des services juridiques.

Acquisition de Chartwell Select Georgian Traditions

Le 24 janvier 2012, Chartwell a acquis la maison de retraite Chartwell Select Georgian Traditions de 70 unités située à Collingwood, en Ontario, auprès de Spectrum Seniors Holdings LP. Le prix d'achat était de 15,5 millions de dollars et a été réglé en partie au moyen de la prise en charge d'une dette de 11,4 millions de dollars, du règlement d'un prêt-mezzanine non remboursé de 0,9 million de dollars et du règlement de créances en cours de 0,9 million de dollars, alors que le reste du prix d'achat, déduction faite de rajustements aux fins du fonds de roulement, a été réglé en espèces.

Nomination de Huw Thomas

Le 1^{er} mars 2012, Chartwell a annoncé la nomination de M. Huw Thomas au conseil d'administration de Chartwell Master Care Corporation avec prise d'effet le 29 février 2012.

L'ACQUISITION

Aperçu

Le 15 février 2012, Chartwell a annoncé que l'exploitant avait conclu une entente avec une filiale de Health Care REIT, Inc. (« **HCN** ») en vue d'acheter un portefeuille de 8 187 unités réparties dans 42 complexes de maisons de retraite (les « **établissements visés par l'acquisition** ») pour un prix d'achat net d'environ 931 millions de dollars. Les établissements visés par l'acquisition sont situés au Québec (45 %), en Ontario (45 %), en Colombie-Britannique (7 %) et en Alberta (3 %), et environ 93 % des

établissements visés par l'acquisition font partie du segment des résidences pour personnes autonomes ou semi-autonomes. Le taux d'occupation des établissements visés par l'acquisition se situait à 88 % au 31 décembre 2011.

L'acquisition est réalisée aux termes d'une convention d'achat et de vente (la « **convention d'acquisition** ») datée du 15 février 2012 conclue entre l'exploitant, HCN Canada Properties, Inc. (« **HCN Canada** »), HCN et chacun de Fonds de Résidences Maestro, s.e.c., de Fonds de Résidences Maestro II, s.e.c., de Fonds de Résidences Maestro III, s.e.c., de Fonds de Résidences Maestro IV, s.e.c. et de Fonds de Résidences Maestro V, s.e.c. (collectivement, les « **vendeurs** »). Chartwell et HCN ont achevé leur vérification diligente officielle. La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu vers le 1^{er} mai 2012 (la « **clôture de l'acquisition** »), sous réserve de l'obtention des approbations des autorités de réglementation.

L'exploitant et HCN ont convenu de former une copropriété en vue d'acquérir les établissements visés par l'acquisition (la « **copropriété** ») et ont convenu de conclure une entente qui régira la copropriété (la « **convention-cadre** »). À titre de copropriétaires, les parties feront chacune l'acquisition d'une participation de 50 % dans 39 des établissements visés par l'acquisition représentant 7 622 unités (les « **établissements détenus en copropriété** »), dont le prix d'achat total s'élève à 850 millions de dollars, et HCN fera l'acquisition d'une participation de 100 % dans trois des établissements visés par l'acquisition représentant 525 unités, dont le prix d'achat total s'élève à 81 millions de dollars. Chartwell gèrera tous les établissements visés par l'acquisition et tous les autres complexes de maisons de retraite dont la copropriété fera l'acquisition dans le futur aux termes d'une ou de plusieurs conventions de gestion (la « **convention de gestion** »).

Chartwell règlera sa participation de 50 % dans les établissements détenus en copropriété de la façon suivante : a) par la prise en charge de sa part de 50 % des créances hypothécaires impayées et des créances hypothécaires nouvellement négociées d'environ 471 millions de dollars qui seront en vigueur à la clôture de l'acquisition (les « **créances hypothécaires** »), b) par un versement en espèces au moyen du produit net tiré du placement de reçus de souscription et c) par un prélèvement sur le prêt-relais.

Conformément à la déclaration de fiducie, Chartwell a reçu certaines évaluations indépendantes de tiers indiquant que la valeur d'expertise des établissements détenus en copropriété se situe à 1,088 milliard de dollars. De plus, Chartwell a obtenu de tiers des rapports sur l'évaluation de l'état des édifices et l'évaluation environnementale à l'égard des établissements détenus en copropriété. Les évaluations de l'état des édifices prévoient des dépenses en immobilisations touchant les établissements détenus en copropriété de l'ordre de 25 millions de dollars au cours des cinq prochaines années. Cette somme ne comprend pas les dépenses en immobilisations facultatives et/ou les dépenses en immobilisations aux fins d'entretien qui pourraient être effectuées à l'égard des établissements détenus en copropriété après la clôture de l'acquisition. Chacun des établissements détenus en copropriété a fait l'objet d'évaluations environnementales de phase I et, pour certains des établissements détenus en copropriété, des évaluations environnementales de phase II accompagnées de travaux de remise en état, au besoin, doivent être accomplis avant la clôture de l'acquisition ou comme il a été autrement convenu aux termes de la convention d'acquisition. Se reporter aux rubriques « L'acquisition – Convention d'acquisition » et « Facteurs de risque – Risques d'ordre environnemental liés aux établissements visés par l'acquisition ».

Convention d'acquisition

Le texte qui suit est un résumé des principaux éléments de la convention d'acquisition. Il ne se veut pas exhaustif et il est assujéti aux modalités de la convention d'acquisition, qui a été déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, et il est donné sous réserve du texte intégral de ces

modalités. La convention d'acquisition constitue un contrat important de Chartwell et elle est affichée sur SEDAR à www.sedar.com. Un souscripteur de reçus de souscription ou de débentures devrait consulter les modalités de la convention d'acquisition pour obtenir la description détaillée des déclarations, des garanties et des indemnités en faveur de Chartwell ou faites, données et accordées par Chartwell, ainsi que des limites connexes prévues par la convention d'acquisition.

Chartwell et HCN ont accepté d'acquérir indirectement les établissements visés par l'acquisition auprès des vendeurs conformément à la convention d'acquisition. La convention d'acquisition prévoit que les actifs sont généralement vendus « tels quels là où ils sont situés » aux risques de l'acheteur et sans garantie. À d'autres égards, la convention d'acquisition renferme certaines déclarations et garanties qui se retrouvent habituellement dans des conventions d'acquisition négociées entre des parties averties sans lien de dépendance (dont certaines sont assujetties à des réserves en matière de connaissances et d'importance et à d'autres exceptions négociées), notamment en ce qui concerne les vendeurs et les établissements visés par l'acquisition, les déclarations et les garanties portant sur l'organisation et l'état d'avancement, le pouvoir et les autorisations, l'absence de dettes non divulguées, les contrats importants, l'exactitude du livre des loyers, les questions d'ordre fiscal, les questions d'ordre environnemental et les question de main-d'œuvre. Les déclarations et les garanties des vendeurs continuent de s'appliquer pendant 12 mois après la clôture de l'acquisition. La convention d'acquisition prévoit que le vendeur doit financer, jusqu'à concurrence de 3 millions de dollars, certains travaux environnementaux de remise en état s'il est établi avant la clôture de l'acquisition que ces travaux sont nécessaires (la somme en question étant désignée les « **coûts de remise en état à la charge du vendeur** »).

Conformément à la convention d'acquisition, les vendeurs ont accepté d'indemniser Chartwell et HCN de certains coûts liés à des travaux environnementaux de remise en état et des coûts attribuables à la violation d'une déclaration ou d'une garantie par les vendeurs, sous réserve de certaines limites. Exception faite de certains coûts liés à des travaux environnementaux de remise en état, aucune réclamation au titre de l'indemnisation ne peut être faite si le total des pertes ne dépasse pas un million de dollars. Chartwell et HCN ne peuvent demander et récupérer que l'excédent du montant total des réclamations sur un million de dollars, jusqu'à concurrence de 35 millions de dollars (le « **montant de l'indemnisation** »). Le montant de l'indemnisation, sous réserve de rajustement comme il est décrit ci-après, sera entier en guise de garantie pour l'indemnisation pendant 12 mois après la clôture de l'acquisition. Conformément à la convention d'acquisition, les parties ont accepté de réduire le montant de l'indemnisation à la clôture de l'acquisition d'un montant correspondant aux coûts de remise en état à la charge du vendeur. La somme des coûts de remise en état à la charge du vendeur sera appliquée à la réduction du prix d'achat des établissements visés par l'acquisition à la clôture de l'acquisition.

La clôture de l'acquisition est également assujettie aux conditions habituelles à une opération de cette nature, notamment a) le règlement, par Chartwell et HCN, du prix d'achat de l'acquisition à la clôture de l'acquisition, b) les déclarations et les garanties des vendeurs doivent être véridiques à tous égards importants et exactes à la clôture de l'acquisition, c) les déclarations et les garanties de Chartwell et de HCN doivent être véridiques et exactes à tous égards comme si elles avaient été faites et données à la clôture de l'acquisition, d) l'autorisation de l'acquisition doit avoir été obtenue en vertu de la *Loi sur la concurrence* (Canada), e) l'approbation, au besoin, de l'acquisition doit avoir été obtenue en vertu de la *Loi sur l'investissement Canada*, f) il ne doit exister aucune ordonnance, réclamation ni procédure empêchant la réalisation de l'acquisition et g) il ne doit être survenu aucun changement défavorable important depuis le 15 février 2012. Les parties ont demandé que soit délivré un certificat de décision préalable, ont soumis un avis en vertu des dispositions relatives à un avis préalable à un fusionnement prévu par la *Loi sur la concurrence* (Canada) et ont présenté une demande d'examen en vertu de la *Loi sur l'investissement Canada*.

Conformément à la convention d'acquisition, Chartwell et HCN ont obtenu certaines garanties à l'égard du total du bénéfice opérationnel net des établissements The Royalcliffe London et Scarlett Heights. À la clôture de l'acquisition, une somme de six millions de dollars sera retenue sur le total du prix d'achat et entiercée pendant 12 mois suivant la clôture de l'acquisition et libérée chaque mois en faveur de Chartwell et de HCN si le total du bénéfice opérationnel net mensuel de ces établissements devient inférieur au bénéfice opérationnel net potentiel des établissements qui aura été convenu entre Chartwell, HCN et les vendeurs. À compter de la clôture de l'acquisition, l'agent d'entiercement versera chaque mois à Chartwell et à HCN, au moyen de la somme entiercée, la différence, à l'égard du mois civil précédent, entre le total du bénéfice opérationnel net des établissements pour le mois en question et le bénéfice opérationnel net potentiel. S'il reste une partie de la somme entiercée après la première année suivant la clôture de l'acquisition, elle sera remise à Chartwell et à HCN.

Description de la convention-cadre

Le texte qui suit est un résumé des principaux éléments de la convention-cadre. Il ne se veut pas exhaustif et il est assujéti aux modalités de la convention-cadre, qui sera déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, et il est donné sous réserve du texte intégral de ces modalités. La convention-cadre constitue un contrat important de Chartwell et elle sera affichée sur SEDAR à www.sedar.com, mais elle ne deviendra disponible qu'à sa signature dans le cadre de la clôture de l'acquisition.

Conformément à la convention-cadre, Chartwell et HCN seront chacun propriétaire d'une participation de 50 % dans les établissements détenus en copropriété, alors que Chartwell sera le gestionnaire de tous les établissements visés par l'acquisition. La structure de copropriété vise à permettre à l'investissement de HCN de respecter la loi des États-Unis intitulée *REIT Investment Diversification and Empowerment Act*. Dans le cadre de la copropriété, les décisions importantes seront prises par un conseil formé d'un nombre de membres provenant à parts égales de Chartwell et de HCN. La copropriété est de durée indéterminée. Les parties ont l'intention d'ajouter d'autres établissements canadiens à la copropriété et, dans le cadre de ces opérations, elles ont l'intention de cibler un ratio d'endettement de 50 % à 55 % sur son portefeuille d'établissements.

Les parties sont assujetties à certaines restrictions en matière de non-concurrence au sein de certains secteurs géographiques entourant les établissements visés par l'acquisition, sous réserve de certaines exceptions. Chartwell et HCN ont chacune accepté de s'offrir mutuellement l'occasion de participer conjointement à des investissements dans l'acquisition, la gestion, l'exploitation ou le financement d'autres établissements de retraite au Canada dans ces secteurs géographiques. De plus, HCN a accordé à Chartwell une option lui permettant d'acheter une participation de 50 % dans les trois établissements visés par l'acquisition qui appartiennent en totalité à HCN à leur valeur d'expertise ou, si ce montant est supérieur, au montant de l'investissement de HCN dans les établissements visés par l'acquisition en question, dans la mesure où Chartwell continue d'être le gestionnaire des établissements visés par l'acquisition au moment de l'exercice de l'option en question. Chartwell et HCN ont également convenu de s'imposer des restrictions communes qui, sous réserve de certaines exceptions, empêchent chaque partie de prendre certaines mesures, notamment d'acheter plus de 1 % des titres de l'autre partie, mais la partie qui souhaite faire appliquer les restrictions en question doit conserver une participation plus que symbolique dans la copropriété pendant une période de 12 mois après avoir cessé d'être propriétaire de sa participation.

Sauf pour les cessions en faveur du membre du même groupe qu'une partie, la convention-cadre interdit à une partie de vendre, de transférer, de céder, d'aliéner ou de grever d'une charge la totalité ou une partie de la participation d'une partie dans a) l'ensemble des établissements détenus en copropriété (la « **participation des copropriétaires** ») et b) un locataire (terme défini aux présentes) ou des actions

d'un commandité d'un locataire (la « **participation des propriétaires de la société en commandite** »), à moins que, dans le cadre de la même opération, une partie se départit en même temps de la totalité de sa participation des copropriétaires et de sa participation des propriétaires de la société en commandite.

Une partie (l'« **initiateur** ») qui n'est pas un « participant en défaut » (au sens attribué à l'expression *defaulting participant* dans la convention-cadre) peut a) entre le cinquième anniversaire de la date de la convention-cadre et le dixième anniversaire de la date de la convention-cadre, advenant un désaccord relié à certaines questions importantes, b) après le dixième anniversaire de la date de la convention-cadre, pour quelque raison que ce soit, ou c) à tout moment après la résiliation anticipée de la convention de gestion conformément à ses modalités, donner un avis à l'autre partie (le « **pollicité** ») renfermant une offre d'achat (l'« **offre d'achat** ») visant rien de moins que la totalité de la participation du pollicité dans les établissements détenus en copropriété et dans le locataire (terme défini aux présentes), sauf certains établissements situés à l'ouest de l'Ontario (collectivement, la « **participation cédée** »). L'avis doit également renfermer une offre de vente (l'« **offre de vente** ») de rien de moins que la totalité de la participation cédée de l'initiateur au même prix et selon les mêmes modalités que ce que prévoit l'offre d'achat. L'offre d'achat et l'offre de vente doivent chacune être réglée en espèces, sous réserve de la prise en charge de certains financements en cours.

Si le pollicité accepte une offre de vente dans les 30 jours suivant la réception de l'avis (la « **période de validité de l'offre** »), la totalité de la participation cédée de l'initiateur sera achetée par le pollicité. Si le pollicité n'accepte pas l'offre de vente au cours de la période de validité de l'offre, le pollicité sera réputé avoir accepté l'offre d'achat et l'initiateur devra acheter la totalité de la participation cédée du pollicité. La clôture d'une opération relative à l'offre d'achat ou à l'offre de vente doit avoir lieu le premier jour ouvrable suivant le 90^e jour qui suit a) le moment où une réponse est donnée dans le cadre d'une offre d'achat ou d'une offre de vente ou, si ce moment survient en premier, b) l'expiration de la période de validité de l'offre (la « **période relative à la clôture** »). La période de validité de l'offre et la période relative à la clôture peuvent être prolongées par l'initiateur ou le pollicité, agissant raisonnablement, une fois chacun moyennant un avis remis à l'autre partie, dans la mesure où la prolongation ne dépasse pas 120 jours.

Si une partie qui n'est pas un participant en défaut choisit de solliciter une offre écrite de bonne foi auprès d'une personne sans lien de dépendance (chacune, une « **offre d'un tiers** ») afin d'acquérir la participation de cette partie dans la copropriété, elle doit d'abord en aviser l'autre partie. Au cours de la période de 90 jours suivant la date à laquelle l'autre partie reçoit l'avis (la « **période de négociation** »), les parties doivent négocier de bonne foi la disposition, à la satisfaction de chacune des parties, de l'ensemble de la participation cédée d'une des parties ou des deux. Si une entente définitive concernant la disposition n'est pas conclue au cours de la période de négociation, une partie peut solliciter une offre d'un tiers pendant une période de 90 jours suivant la période de négociation.

Si une partie (l'« **initiateur disposant d'un droit de préemption** ») reçoit une offre d'un tiers pendant la période de 90 jours suivant la période de négociation visant l'achat en espèces de rien de moins que la totalité de la participation cédée de l'initiateur disposant d'un droit de préemption, la partie en question devra donner un avis (l'« **avis d'exercice du droit de préemption** ») à l'autre partie (le « **pollicité visé par le droit de préemption** ») indiquant qu'elle offre de façon irrévocable de vendre au pollicité visé par le droit de préemption la totalité de sa participation cédée au même prix, moins un escompte correspondant à 3 %, et, à tous les autres égards, selon essentiellement les mêmes modalités que celles de l'offre d'un tiers (l'« **offre découlant d'un droit de préemption** »). Une offre découlant d'un droit de préemption doit être valide pendant une période de 30 jours suivant la date à laquelle le pollicité visé par le droit de préemption reçoit l'avis d'exercice du droit de préemption (la « **période relative au droit de préemption** »). À la remise de l'avis d'exercice du droit de préemption, le pollicité visé par le droit de préemption pourra choisir, au moyen d'un avis remis à l'initiateur disposant d'un droit de préemption

pendant la période relative au droit de préemption, a) d'acheter rien de moins que la totalité de la participation cédée de l'initiateur disposant d'un droit de préemption selon les modalités énoncées dans l'avis d'exercice du droit de préemption (l'« **avis d'achat** ») ou b) d'obliger l'initiateur disposant d'un droit de préemption à ne vendre sa participation cédée que si le tiers achète au même moment la totalité de la participation cédée du pollicité visé par le droit de préemption selon les mêmes modalités que celles de l'offre d'un tiers (l'« **avis de suivi** »). Si le pollicité visé par le droit de préemption donne un avis d'achat, la vente de la participation cédée de l'initiateur disposant d'un droit de préemption en faveur du pollicité visé par le droit de préemption doit se conclure dans les 20 jours ouvrables suivant l'expiration de la période relative au droit de préemption. Si le pollicité visé par le droit de préemption remet un avis de suivi et le tiers accepte d'acheter la participation cédée du pollicité visé par le droit de préemption selon les mêmes modalités que celles de l'offre d'un tiers, l'initiateur disposant d'un droit de préemption et le pollicité visé par le droit de préemption vendront simultanément la totalité de leur participation cédée respective au tiers selon les modalités de l'offre d'un tiers. Si le tiers n'achète pas la participation cédée du pollicité visé par le droit de préemption, l'initiateur disposant d'un droit de préemption ne pourra pas vendre sa participation cédée aux termes de l'offre d'un tiers. Si l'initiateur disposant d'un droit de préemption ne reçoit pas d'avis d'achat ni d'avis de suivi du pollicité visé par le droit de préemption au cours de la période relative au droit de préemption, l'initiateur disposant d'un droit de préemption pourra vendre sa participation cédée au tiers au prix et selon les modalités de l'offre d'un tiers.

Si Chartwell n'est pas un participant en défaut, à la remise d'un avis à HCN, elle pourra acheter rien de moins que la totalité de la participation de HCN dans certains établissements situés à l'ouest de l'Ontario en contrepartie d'une somme correspondant à leur valeur d'expertise.

De façon générale, les différends pouvant découler de la convention-cadre doivent être traités de la façon suivante : a) les chefs de la direction respectifs de chacune des parties doivent d'abord se rencontrer pour tenter de régler le différend et b) si le différend n'est ainsi pas réglé dans un délai de 30 jours, une partie peut soumettre le différend à l'arbitrage (en vertu de la *Loi de 1991 sur l'arbitrage* (Ontario)) devant un seul arbitre. Les décisions de l'arbitre sont définitives et lient les parties.

Les établissements visés par l'acquisition qui appartiennent à la copropriété seront gérées par Chartwell aux termes de la convention de gestion, laquelle prévoit a) une rémunération de base correspondant à 5 % des revenus provenant de chaque établissement visé par l'acquisition qui doivent être versés à Chartwell et b) une rémunération incitative correspondant à 10 % de l'écart de rendement positif (ou une réduction de 10 % en cas d'écart de rendement négatif) par rapport aux cibles d'exploitation annuelles approuvées devant être versée à Chartwell, mais le total des frais de gestion devant être versés à Chartwell ne doit pas dépasser 6 % ni ne doit être inférieur à 4 % des revenus provenant des établissements visés par l'acquisition. Sous réserve de certaines dispositions en matière de correction de défaut, Chartwell peut être destituée de ses fonctions de gestionnaire des établissements visés par l'acquisition si le résultat annuel total des établissements visés par l'acquisition est inférieur à 85 % du budget annuel approuvé au préalable.

En ce qui concerne trois des établissements visés par l'acquisition qui appartiendront à HCN, la convention de gestion aura une durée initiale de trois ans et sera assortie d'options de renouvellement d'un an au gré de HCN. Chartwell et HCN pourront résilier la convention de gestion à l'égard des trois établissements visés par l'acquisition qui appartiendront en totalité à HCN moyennant un préavis de 180 jours. En ce qui concerne les 39 établissements détenus en copropriété, la convention de gestion aura une durée initiale de trois ans et sera renouvelée automatiquement pour des durées de trois ans si la convention-cadre est toujours en vigueur.

Bail visant les installations

Dans le cadre de la copropriété et de la propriété et l'exploitation des établissements détenus en copropriété, Chartwell et HCN détiendront chacune, directement et indirectement, une participation indivise en colocation de 50 % dans les établissements détenus en copropriété. Les parties formeront des sociétés en commandite (collectivement, les « **locataires** ») qui exploiteront les maisons de retraite situées au sein des établissements détenus en copropriété, qui retiendront les services des employés actuels qui travaillent dans les installations des établissements détenus en copropriété et qui détiendront les permis applicables et les droits d'exploitation. Les copropriétaires de chaque établissement détenu en copropriété le loueront à un locataire aux termes d'un bail (les « **baux** ») et retiendront les services de Chartwell pour qu'elle agisse à titre de gestionnaire des établissements détenus en copropriété aux termes de la convention de gestion. La durée initiale de chaque bail sera de trois ans et il sera renouvelé automatiquement pour des durées de trois ans si la convention-cadre est toujours en vigueur.

Il est prévu à l'heure actuelle que, aux termes de chaque bail, le loyer de base en 2012 correspondra au montant qui fera en sorte que le ratio entre le bénéfice budgété avant intérêts, impôts et amortissement et le loyer (convenu par les parties avant la clôture de l'acquisition) divisé par le loyer de base soit de 1,1 pour 1 et augmentera de 2,5 % à 3,5 % le 1^{er} janvier de chaque année. Si le bail est renouvelé, il est prévu à l'heure actuelle que le loyer de base sera rétabli pour la première année de la période de renouvellement à un montant qui fera en sorte que le ratio entre le bénéfice budgété avant intérêts, impôts et amortissement et le loyer (convenu par les parties avant la durée de renouvellement applicable) pour la première année de la période de renouvellement divisé par le loyer de base soit de 1,1 pour 1 et augmentera de 2,5 % à 3,5 % chaque date anniversaire pendant la durée de renouvellement. Les locataires seront responsables de l'ensemble des coûts d'exploitation à l'égard des établissements détenus en copropriété et les copropriétaires devraient financer les dépenses en immobilisations à l'égard de chacun d'eux.

Employés

Chartwell devrait offrir un emploi aux environ de 2 400 personnes qui travaillent actuellement auprès des établissements détenus en copropriété et à un certain nombre de professionnels qui travaillent au siège social des vendeurs.

DESCRIPTION DES ÉTABLISSEMENTS VISÉS PAR L'ACQUISITION

Le tableau suivant présente une description sommaire des établissements visés par l'acquisition.

Établissement	Adresse	Ville	Âge réel en années ¹⁾	Nombre total d'unités	Répartition des unités ²⁾			Occupation au 31 décembre 2011
					A	SA/ ALZ	SLD ⁴⁾	
QUÉBEC								
1. Les Belvédères de Lachine	3000, rue Notre-Dame	Montréal	5	266	231	35	90 %	
2. Domaine des Trembles	250, boulevard Saint-Raymond	Gatineau	4	239	239		94 %	
3. Faubourg Giffard	2321, chemin de la Canardière	Québec	3	380	351	29	96 %	
4. Les Jardins Laviolette	2975, boulevard Laviolette	Trois-Rivières	10	311	311		73 %	
5. Le Wellesley	230, boulevard Hymus	Montréal	26	158	158		98 %	
6. Manoir et Cours de l'Atrium	545, rue Francis-Byrne	Québec	11	617	569	48	96 %	
7. Manoir Archer	1217, route de l'Église	Québec	13	248	213	35	93 %	
8. Manoir Bois-de-Boulogne	10005, avenue du Bois-de-Boulogne	Montréal	23	219	182	37	77 %	
9. Manoir Pointe-aux-Trembles	3478, 32 ^e Avenue	Montréal	24	279	279		90 %	
10. Manoir Saint-Jérôme	475, rue Aubry et 333-335, rue des Pins	Saint-Jérôme	9	513	513		90 %	
11. Résidence des Écores	1800, boulevard Cartier Est	Laval	47	196	181	15	97 %	
12. Hôtellerie Harmonie	1024, rue Charcot	Boucherville	7	176	150	26	100 %	
13. Résidence l'Ermitage	540, rue Brouillard	Drummondville	17	230	211	19	92 %	
14. Résidence Notre-Dame	180-222, rue Notre-Dame Ouest	Victoriaville	16	222	159	63	90 %	
15. Villa Chicoutimi	220, rue Don-Bosco	Chicoutimi	12	195	195		95 %	
16. Villa de l'Estrie	3300, rue des Chênes	Sherbrooke	14	243	243		93 %	
17. Villa Jonquière	3978, boulevard Harvey	Jonquière	15	204	178	26	92 %	
18. Villa Rive-Sud	3460, chemin de Chambly	Longueuil	25	223	223		99 %	
19. Villa Saguenay	1901, rue des Roitelets	Chicoutimi	13	235	211	24	87 %	
SOUS-TOTAL POUR LE QUÉBEC			14	5 154	4 797	357	91 %	

Établissement	Adresse	Ville	Âge réel en années ¹⁾	Nombre total d'unités	Répartition des unités ²⁾			Occupation au 31 décembre 2011
					A	SA/ ALZ	SLD ⁴⁾	
ONTARIO								
EST								
1. Manoir Belcourt	1344 Belcourt Boulevard	Ottawa	28	109	109			87 %
2. Manoir et appartements Héritage	624 Wilson Street et 610 Montreal Road	Ottawa	33	174	174			97 %
3. Manoir McConnell	801 4 th Street East	Cornwall	7	207	194	13		87 %
4. Les Jardins Rideau	240 Friel Street	Ottawa	8	196	164	32		55 %
GRAND TORONTO								
5. Alexander Muir	197 Prospect Street	Newmarket	21	96	96			93 %
6. Avondale	1238 Queen Street East	Toronto	6	79	79			95 %
7. Lansing Residence	10 Senlac Rd. et 258, 260 et 264 Sheppard Ave W	Toronto	20	110	110			89 %
8. Livingston Lodge	65-67 Livingston Road	Scarborough	26	83	83			77 %
9. Scarlett Heights ³⁾	4005 Eglinton Avenue West	Toronto	5	206	180	26		75 %
NORD								
10. Whispering Pines	140 Letitia Street	Barrie	6	104	104			97 %
OUEST								
11. Christopher Terrace	3131 New Street	Burlington	24	71	71			99 %
12. Kingsville Court	240 Main Street East	Kingsville	19	98	98			90 %
13. Leamington Court	1 Henry Avenue	Leamington	7	118	58		60	99 %
14. Royal Marquis	590 Grand Marais Road East	Windsor	5	83	83			99 %
15. Royal on Gordon	1671 et 1691 Gordon Street	Guelph	4	112	112			83 %
16. Royalcliffe London ³⁾	609 Wharncliffe Road South	London	1	146	146			42 %
17. Tranquility Place	436 Powerline Road	Brantford	17	188	188			98 %
SOUS-TOTAL POUR L'ONTARIO			13	2 180	2 049	71	60	84 %
COLOMBIE-BRITANNIQUE								
1. Imperial Place	13853 102 nd Avenue	Surrey	21	104	104			78 %
2. Renaissance	6676 203 rd Street	Langley	6	128	128			98 %
SOUS-TOTAL POUR LA COLOMBIE-BRITANNIQUE			13	232	232			89 %
ALBERTA								
1. Fountains of Mission	222 25 th Avenue South West	Calgary	8	96	96			95 %
TOTAL DES ÉTABLISSEMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ			14	7 662	7 174	428	60	89 %
ÉTABLISSEMENTS DE HCN								
1. Pembroke Heritage Manor	1111 Pembroke Street West	Pembroke	9	150	150			65 %
2. Ross Place	2638 Ross Lane et 2631 Douglas Street	Victoria	9	186	186			77 %
3. Stonehaven Manor	70 Stonehaven Drive	Kanata	4	189	189			84 %
SOUS-TOTAL POUR LES ÉTABLISSEMENTS DE HCN			7	525	525			76 %
TOTAL DES ÉTABLISSEMENTS			13	8 187	7 699	428	60	88 %

- 1) Représente l'âge réel moyen pondéré selon le nombre d'unités de chaque installation en date du 31 décembre 2011 et selon le nombre moyen pondéré d'unités construites en plusieurs étapes d'aménagement ou d'expansion.
- 2) A = Autonomes; SA = Semi-autonomes; SLD = Soins de longue durée; ALZ = Soins aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.
- 3) Visé par une réserve d'un an pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net de 6 millions de dollars, comme il est décrit à la rubrique « L'acquisition – Convention d'acquisition ».
- 4) Les unités SLD font l'objet d'une licence temporaire jusqu'au 1^{er} avril 2013, après quoi elles deviendront des unités SA/ALZ.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le prix d'achat des établissements visés par l'acquisition ainsi que les sources et les affectations prévues de Chartwell sont présentées dans les tableaux suivants :

Répartition du prix d'achat du portefeuille (en millions de dollars)	100 %	Participation de 50 % de Chartwell
Établissements détenus en copropriété		
Acquisition des établissements détenus en copropriété ¹⁾	809 \$	405 \$
Réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net ²⁾	6 \$	3 \$
Fonds entières et sommes retenues ³⁾	35 \$	17 \$
Total pour les établissements détenus en copropriété (coûts préalables à l'opération)	850 \$	425 \$
Établissements de HCN	81 \$	--
Total (coûts préalables à l'opération)	931 \$	425 \$
Valeur actualisée des dépenses en immobilisations prévues pour les établissements détenus en copropriété sur cinq ans ⁴⁾	20 \$	9 \$
Total des investissements dans les établissements	951 \$	434 \$

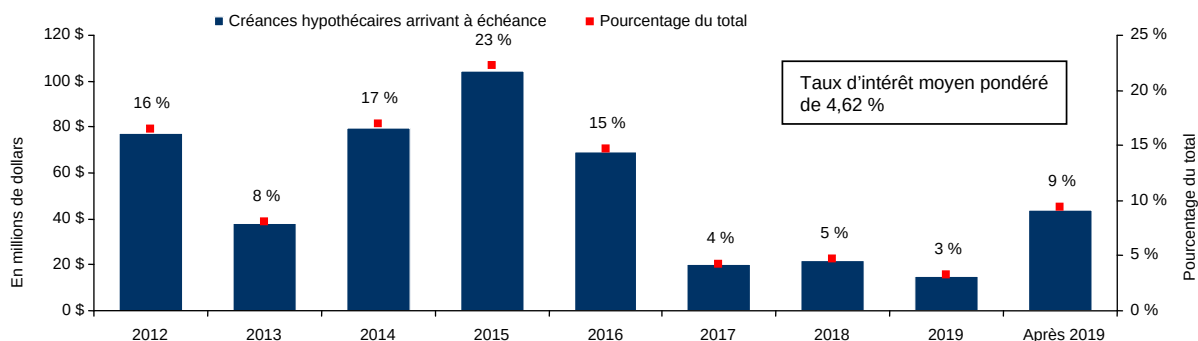
Participations de Chartwell dans l'acquisition (en millions de dollars)	
Sources	
Avoirs nets du public (reçus de souscription)	182 \$
Prêts-relais	28 \$
Sous-total : capitaux propres requis	210 \$
Créances hypothécaires	235 \$
Total des sources	445 \$
Affectations	
Acquisition des établissements détenus en copropriété	405 \$
Réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net	3 \$
Fonds entiers et sommes retenues	17 \$
Valeur actualisée des dépenses en immobilisations prévues pour les établissements détenus en copropriété sur cinq ans	9 \$
Coûts d'acquisition prévus liés aux établissements ¹⁾	11 \$
Total des sources	445 \$

Notes :

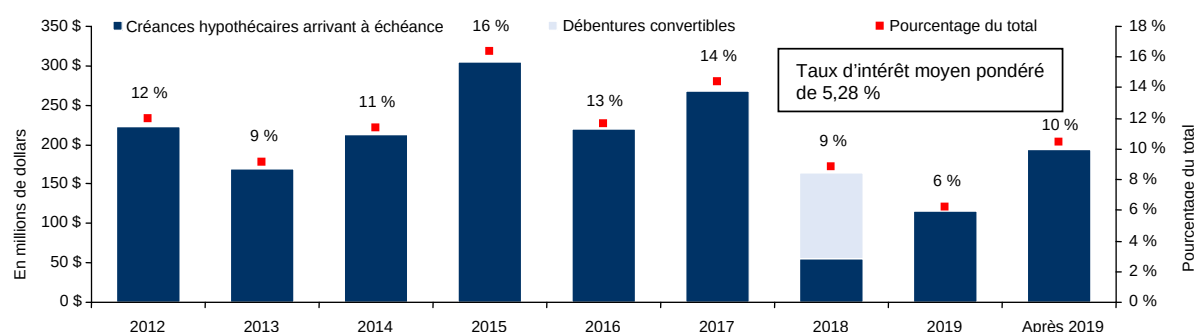
- 1) La date de clôture à l'égard de l'établissement Leamington pourrait tomber plus tard que celle de la clôture de l'acquisition en raison de l'attente de l'approbation des autorités de réglementation concernant le transfert du permis de prestation de soins de longue durée pour cette installation. La somme de 9,0 millions de dollars du prix d'achat sera entiercée à l'égard de cette installation jusqu'à ce que le consentement au changement de propriété soit obtenu.
- 2) Scarlett Heights et Royalcliffe London, deux établissements détenus en copropriété qui font actuellement l'objet d'un bail, sont visés par une réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net de 6 millions de dollars selon un taux d'occupation stabilisé de 95 %. La réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net a une durée maximale d'un an à compter de la clôture de l'acquisition. Il est prévu que 4,3 millions de dollars de cette réserve seront utilisés au cours de l'année en cours. Les sommes inutilisées de la réserve seront versées à Chartwell et à HCN.
- 3) Se reporter à la rubrique « L'acquisition – Convention d'acquisition ».
- 4) Chartwell et HCN ont reçu des rapports indépendants sur l'état des édifices qui indiquent que les ingénieurs ont fait des recommandations concernant des dépenses en immobilisations de l'ordre d'environ 25 millions de dollars sur les établissements au cours des cinq prochaines années, dont la valeur actualisée se situe à environ 20 millions de dollars. Environ un million de dollars de ces dépenses en immobilisations prévues portent sur les établissements de HCN, alors que les 19 millions de dollars restants sont attribuables aux établissements détenus en copropriété. Ces montants ne comprennent pas les dépenses en immobilisations facultatives et/ou les dépenses en immobilisations aux fins d'entretien qui pourraient être effectuées à l'égard des établissements après la clôture de l'acquisition.
- 5) Y compris les droits de cession immobilière, les honoraires des conseillers juridiques, la rémunération des conseillers externes, les coûts de prise en charge des créances hypothécaires, les pénalités liées aux remboursements anticipés de créances hypothécaires, les frais liés au prêt-relais et les coûts de consultation en matière de comptabilité et de finances.

Chartwell et HCN ont l'intention de prendre à leur charge ou d'accorder, à la clôture de l'acquisition, une part égale d'environ 471 millions de dollars en créances hypothécaires. La durée moyenne pondérée à l'échéance des créances hypothécaires est de 3,4 années et le taux d'intérêt moyen pondéré est de 4,62 %. Environ 71 millions de dollars des créances hypothécaires, dont 79 % du capital comporte un taux d'intérêt variable, ne prévoient aucune pénalité en cas de remboursement anticipé. Chartwell et HCN ont l'intention de remplacer cette créance à taux variable et d'autres dettes à échéances rapprochées par des créances à taux fixe à long terme après la clôture de l'acquisition, sans avoir d'incidences importantes sur le taux d'intérêt moyen pondéré. La prise en charge des créances hypothécaires est assujettie à l'obtention du consentement requis des prêteurs.

Échéancier des créances hypothécaires grevant les établissements détenus en copropriété



Échéancier pro forma des créances de Chartwell



Le ratio d'endettement pro forma de Chartwell, y compris l'acquisition de sa participation dans les établissements détenus en copropriété, est évalué à environ 56,2 %, exclusion faite des débiteures, et à environ 59,4 %, inclusion faite des débiteures. Outre le prêt-relais, Chartwell dispose également à l'heure actuelle de liquidités d'environ 7 millions de dollars et disposera d'un montant disponible d'environ 60 millions de dollars sur sa facilité d'exploitation puisque la direction prévoit qu'environ 37 millions de dollars provenant du produit tiré du placement des débiteures seront d'abord affectés à la réduction du solde de la facilité d'exploitation. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». La direction est d'avis que ces liquidités et le montant des dettes contractées sont à des niveaux qui permettent à Chartwell de continuer à s'acquitter sans difficultés de ses obligations actuelles et qui continueront de permettre à Chartwell de tirer profit d'occasions de croissance future qui pourraient se présenter. Se reporter à la rubrique « Emprunts ».

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉE PRO FORMA

Il n'y a eu aucun changement important dans la structure du capital social ou les titres d'emprunt de Chartwell depuis le 31 décembre 2011, date des plus récents états financiers déposés de Chartwell. Depuis la date des plus récents états financiers déposés par Chartwell, le nombre de parts émises et en circulation a augmenté pour s'établir à 145 165 282 au 1^{er} mars 2012 (compte non tenu des parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell et des droits différés à des parts émis aux termes du RDDP (terme défini aux présentes), mais compte tenu des parts aux termes du RILT), du fait de l'émission de parts aux termes du RRD (terme défini aux présentes) et de l'émission de parts aux termes du RILT (terme défini aux présentes). Par suite de l'émission prévue de titres offerts aux termes du présent placement, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts augmenteraient de 182 058 600 \$, déduction faite des charges (195 741 120 \$, déduction faite des charges si les options de surallocation étaient exercées intégralement).

Le tableau suivant présente la structure du capital consolidée de Chartwell au 31 décembre 2011 et la structure du capital consolidée pro forma de Chartwell au 31 décembre 2011 compte tenu : a) des placements et de la conclusion de l'acquisition; b) du placement de reçus de souscription uniquement et de la conclusion de l'acquisition; c) du placement de débentures uniquement et de l'incapacité de conclure l'acquisition, et dans chaque cas, compte tenu de l'utilisation prévue du produit des placements. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ». Ce tableau doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités de Chartwell pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, ainsi qu'aux notes y afférentes, qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

	Au 31 décembre 2011	Au 31 décembre 2011	Au 31 décembre 2011	Au 31 décembre 2011
	(non audité)	(compte tenu des placements)	(compte tenu du placement de reçus de souscription uniquement)	(compte tenu du placement de débentures uniquement)
	(en milliers, sauf les montants liés aux parts)	(en milliers, sauf les montants liés aux parts)	(en milliers, sauf les montants liés aux parts)	(en milliers, sauf les montants liés aux parts)
Titres d'emprunt				
Emprunts hypothécaires ¹⁾	1 880 553 \$	2 115 533 \$	2 115 533 \$	1 880 533 \$
Facilité d'exploitation.....	53 000 \$	12 500 \$	53 000 \$	12 500 \$
Prêt-relais.....	- \$	28 000 \$	103 000 \$	- \$
Parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell ²⁾	14 292 \$	14 292 \$	14 292 \$	14 292 \$
Débentures ³⁾	75 000 \$	120 000 \$	- \$	120 000 \$
Total de la dette	2 022 825 \$	2 290 325 \$	2 285 825 \$	2 027 325 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts				
Parts ⁴⁾	144 884 471 parts	168 059 471 parts	168 059 471 parts	144 884 471 parts
Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.....	535 792 \$	718 917 \$	721 348 \$	533 362 \$
Total de la structure du capital	2 558 617 \$	3 009 242 \$	3 007 173 \$	2 560 687 \$

Notes :

- 1) Exclut l'effet des ajustements à la valeur de marché et pour tenir compte du financement différé.
- 2) Aux termes des IFRS, les parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell sont classées comme étant des instruments d'emprunt comptabilisés à la juste valeur, d'après le cours des parts.
- 3) Correspond à la valeur nominale des débentures convertibles en circulation.
- 4) Comprend des parts et des parts aux termes du RILT.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net tiré de la vente des reçus de souscription aux termes du présent prospectus simplifié est évalué à environ 182 433 600 \$, exception faite de l'intérêt gagné, le cas échéant, sur les fonds entiercés (196 116 120 \$ si l'option de surallocation des reçus de souscription est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes relativement au placement de reçus de souscription, mais déduction non faite des frais estimatifs liés au placement de reçus de souscription. Les fonds entiercés seront détenus par l'agent pour les reçus de souscription en attendant la conclusion de l'acquisition ou, si cette situation se produit en premier, un cas de résiliation. Chartwell a l'intention d'affecter la totalité du produit net tiré du placement de reçus de souscription (après la libération des fonds entiercés par l'agent pour les reçus de souscription), déduction faite de sa part de la rémunération des preneurs fermes relativement au placement de reçus de souscription et des frais connexes, au financement partiel du prix d'achat des établissements détenus en copropriété et des dépenses connexes. Se reporter à la rubrique « Financement de l'acquisition ».

Le produit net tiré de la vente des débentures aux termes du présent prospectus simplifié est évalué à environ 115 500 000 \$ (129 937 500 \$ si l'option de surallocation des débentures est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes à l'égard du placement de débentures, mais déduction non faite des frais estimatifs liés au placement de débentures. Chartwell a l'intention d'affecter la totalité du produit net tiré du placement de débentures, déduction faite de sa part de la rémunération des preneurs fermes et des frais connexes, a) au rachat de la totalité des débentures de série 2007-1 émises et en cours (que Chartwell pourraient racheter à compter du 1^{er} mai 2011 à leur valeur nominative), y compris l'intérêt couru et impayé totalisant environ 78 millions de dollars, b) au remboursement d'environ 37 millions de dollars sur le solde de la facilité d'exploitation et c) aux fins générales de la fiducie.

La rémunération totale des preneurs fermes et des frais liés aux placements seront partiellement réglés par Chartwell au moyen du produit tiré des placements et partiellement réglée par Chartwell Master Care LP.

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques des reçus de souscription et de la convention relative aux reçus de souscription. Il ne se veut pas exhaustif et il est assujéti aux modalités de la convention relative aux reçus de souscription, qui sera déposée auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières, et il est donné sous réserve du texte intégral de ces modalités.

Aperçu

Les reçus de souscription seront émis à la clôture du placement de reçus de souscription aux termes de la convention relative aux reçus de souscription devant être datée de la date de clôture du placement de reçus de souscription convenue entre Chartwell, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., pour le compte des preneurs fermes, et l'agent pour les reçus de souscription (la « **convention relative aux reçus de souscription** »), laquelle régit les modalités des reçus de souscription. Le produit tiré de la vente des reçus de souscription, moins la moitié de la rémunération devant être versée aux preneurs fermes à l'égard de l'émission et de la vente de reçus de souscription aux termes de la convention de prise ferme (la « **rémunération de base des preneurs fermes** ») sera remis à l'agent pour les reçus de souscription et détenu par celui-ci, et investi dans des obligations à court terme du gouvernement du Canada ou garanties par celui-ci (ainsi que dans d'autres placements autorisés) jusqu'à la clôture de l'acquisition ou, si celle-ci se produit avant, jusqu'à la survenance d'un cas de résiliation. À la clôture de l'acquisition et à la satisfaction des autres conditions liées à l'échange des reçus de souscription, a) une part sera automatiquement émise en échange de chaque reçu de souscription, sans avoir à verser de contrepartie supplémentaire ni à prendre d'autres mesures, b) le paiement de rajustement pour les reçus de souscription, le cas échéant, déduction faite des retenues d'impôt applicables, le cas échéant, deviendra exigible à l'égard de chaque reçu de souscription et c) les fonds entiercés (déduction faite de la moitié restante de la rémunération des preneurs fermes payable relativement au placement de reçus de souscription) seront remis à Chartwell, qui les utilisera ensuite pour rembourser une partie du prix d'achat des établissements détenus en copropriété et des frais que Chartwell aura engagés dans le cadre de l'acquisition. Les fonds entiercés pourraient faire l'objet d'une remise spéciale à Chartwell ou, selon ses directives, aux termes d'autres conditions d'entiercement, afin de faciliter la conclusion effective de l'acquisition. La convention relative aux reçus de souscription contient les dispositions antidilution usuelles relativement aux reçus de souscription. Le « **paiement de rajustement pour les reçus de souscription** » désigne un montant par reçu de souscription correspondant au montant par part des distributions en espèces versées par Chartwell à l'égard desquelles les dates de clôture des registres sont tombées pendant la période allant de la clôture du placement de reçus de souscription, inclusivement, jusqu'à la date qui précède la date à laquelle les parts sont émises ou réputées être émises aux termes de la convention relative aux reçus de souscription.

Dès qu'il sera établi que l'heure de la clôture à la date de clôture de l'acquisition (l'« **heure de clôture de l'acquisition** ») surviendra au plus tard le 30 mai 2012 (l'« **heure limite** »), Chartwell signera et remettra à l'agent pour les reçus de souscription, aux preneurs fermes et à la Société de fiducie Computershare du Canada, en sa qualité d'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres à l'égard des parts, un avis de l'heure de clôture de l'acquisition et émettra et remettra les parts (soit une part pour chaque reçu de souscription alors en circulation) à l'agent pour les reçus de souscription. Si l'heure de clôture de l'acquisition survient à l'heure limite ou avant celle-ci, les porteurs de reçus de souscription recevront automatiquement une part en échange de chaque reçu de souscription détenu sans autre mesure et ils auront le droit de recevoir de l'agent pour les reçus de souscription, sans chevauchement, le troisième jour ouvrable suivant la date de clôture de l'acquisition ou vers cette date, un montant représentant le paiement de rajustement pour les reçus de souscription, le cas échéant, moins les retenues d'impôt applicables, le cas échéant, pour chaque reçu de souscription ainsi détenu. Le paiement de rajustement pour les reçus de souscription devant être effectué à un porteur de reçus de souscription doit comprendre la quote-part de l'intérêt gagné revenant au porteur (mais ce montant ne doit pas dépasser le paiement de rajustement pour les reçus de souscription devant être effectué en faveur du porteur), mais si l'intérêt gagné est insuffisant pour régler le paiement de rajustement pour les reçus de souscription au porteur, Chartwell comblera le déficit auprès du porteur sous forme de réduction du prix d'achat des parts devant être émises en faveur du porteur aux termes des reçus de souscription qu'il détient. Dans la mesure où le paiement de rajustement pour les reçus de souscription comprend des montants au titre des distributions en espèces sur les parts à l'égard desquelles des dates de référence sont survenues (durant la période allant de la date de clôture du placement de reçus de souscription, inclusivement, jusqu'à la date précédant la date à laquelle les parts sont émises ou réputées être émises aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, inclusivement) et qui n'ont pas encore été payées, ces montants ne seront pas payables aux porteurs de reçus de souscription, à moins que Chartwell n'en décide autrement, avant la date à laquelle ces distributions en espèces connexes seront versées aux porteurs de parts. Si l'heure de clôture de l'acquisition survient à l'heure limite ou avant celle-ci, Chartwell a le droit de recevoir les fonds entiers (y compris l'excédent de l'intérêt gagné sur le paiement de rajustement pour les reçus de souscription, s'il en est, mais déduction faite de la moitié restante de la rémunération des preneurs fermes payable relativement au placement de reçus de souscription) de l'agent pour les reçus de souscription. Tôt après l'heure de clôture de l'acquisition, Chartwell émettra un communiqué annonçant la clôture de l'acquisition et l'émission des parts.

Si un cas de résiliation survient, Chartwell en informera immédiatement l'agent pour les reçus de souscription et les preneurs fermes, et émettra sans délai un communiqué décrivant le cas de résiliation. À la survenance d'un cas de résiliation, la souscription attestée par chaque reçu de souscription sera automatiquement résiliée et annulée, et chaque reçu de souscription confèrera à son porteur le droit de recevoir un montant correspondant au plein montant du prix de souscription et à sa quote-part de l'intérêt gagné et de l'intérêt réputé. En dépit du fait que Chartwell versera aux preneurs fermes la rémunération de base des preneurs fermes au moyen du produit tiré de la vente des reçus de souscription à la clôture du placement de reçus de souscription, Chartwell devra néanmoins, après la survenance d'un cas de résiliation, verser à chaque porteur d'un reçu de souscription, à titre de compensation, un montant correspondant au plein montant du prix de souscription et à sa quote-part de l'intérêt gagné et de l'intérêt réputé. L'obligation d'effectuer le paiement des montants indiqués ci-dessus doit être réglée par l'envoi par la poste d'un chèque libellé au nom des porteurs de reçus de souscription à l'adresse de ces porteurs qui figure dans les registres ou au moyen d'un virement électronique effectué dans le compte de ces porteurs par l'entremise de la CDS. Par suite de l'envoi par la poste ou de la remise du chèque ou de la réalisation du virement électronique comme il est indiqué ci-dessus (et à la condition que ce chèque ait été honoré aux fins de paiement, s'il est présenté aux fins de paiement dans les six mois suivant sa date, selon le cas), tous les droits attestés par les reçus de souscription y afférents seront réglés, et ces reçus de souscription seront nuls et n'auront aucune valeur ni effet.

Les porteurs de reçus de souscription ne sont pas des porteurs de parts, et les reçus de souscription ne s'accompagnent d'aucun droit de vote dans Chartwell. Les porteurs de reçus de souscription ont le droit de recevoir des parts au moment de la remise de leurs reçus de souscription à l'agent pour les reçus de souscription ou de recevoir le prix de souscription à l'égard des reçus de souscription ainsi que tout paiement à titre d'intérêt ou de distributions, dans chaque cas, s'il y a lieu, comme il est décrit ci-dessus.

Certificats de reçus de souscription

Les reçus de souscription seront attestés par un ou plusieurs certificats de reçus de souscription immatriculés au nom de la CDS ou de son prête-nom et détenus par la CDS ou pour son compte, à titre de dépositaire des certificats de reçus de souscription (un « **certificat de reçus de souscription immatriculé au nom de la CDS** »).

Chaque souscripteur qui acquiert une participation véritable dans un reçu de souscription attesté par un certificat de reçus de souscription immatriculé au nom de la CDS recevra une confirmation d'achat du preneur ferme auprès de qui il a acheté la participation véritable, conformément aux pratiques et aux procédures du preneur ferme vendeur. L'inscription de la propriété et des transferts de reçus de souscription attestés par un certificat de reçus de souscription immatriculé au nom de la CDS peut être effectuée au moyen du système d'inscription en compte administré par la CDS ou par ses prête-noms (pour ce qui est des participations des adhérents de la CDS) et dans les registres des adhérents de la CDS (pour ce qui est des participations des personnes qui ne sont pas des adhérents de la CDS). La capacité d'un propriétaire d'une participation véritable dans un reçu de souscription attesté par un certificat de reçus de souscription immatriculé au nom de la CDS de mettre en gage ce reçu de souscription ou de prendre par ailleurs des mesures à l'égard de sa participation dans ce reçu de souscription (sauf par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée en raison de l'absence d'un certificat papier.

Ni Chartwell, ni les preneurs fermes, ni l'agent pour les reçus de souscription n'ont de responsabilité à l'égard de ce qui suit : a) tout aspect des registres liés à la propriété véritable des reçus de souscription détenus par la CDS ou des paiements y afférents, b) le maintien, la supervision et l'examen des registres liés aux reçus de souscription ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou relativement à la CDS qui figure dans le présent prospectus simplifié et qui se rapporte aux règles régissant la CDS, ou toute mesure devant être prise par la CDS ou à la demande d'un adhérent de la CDS. Les règles régissant la CDS prévoient qu'elle doit agir à titre de mandataire et de dépositaire pour les adhérents de la CDS. Par conséquent, les adhérents de la CDS doivent s'adresser seulement à la CDS, et un souscripteur qui acquiert une participation véritable dans les reçus de souscription attestés par un certificat de reçus de souscription immatriculé au nom de la CDS doit s'adresser seulement aux adhérents de la CDS pour ce qui est des paiements liés aux reçus de souscription effectués par Chartwell ou pour son compte à la CDS.

Droit contractuel de résolution

Aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, les souscripteurs initiaux des reçus de souscription aux termes du placement de reçus de souscription bénéficieront d'un droit contractuel de résolution non cessible, qu'ils pourront exercer à l'encontre de Chartwell après l'émission des parts à ces souscripteurs au moment de l'échange des reçus de souscription, afin de recevoir le prix de souscription payé pour ces reçus de souscription (y compris l'intérêt gagné et l'intérêt réputé) si le présent prospectus simplifié, ou toute modification de celui-ci, contient une présentation inexacte des faits (au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario)), à la condition toutefois que ce recours soit exercé dans les 180 jours suivant la clôture du placement de reçus de souscription, après quoi ce droit contractuel de résolution sera nul et sans effet. Ce droit contractuel de résolution est assujéti aux moyens de défense,

aux limites et aux autres dispositions décrites à la partie XXIII de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et s'ajoutera à tout autre droit ou recours dont les souscripteurs initiaux de reçus de souscription pourraient se prévaloir en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou de toute autre disposition législative. Ce droit contractuel de résolution prévu par la convention relative aux reçus de souscription ne s'applique que relativement à une présentation inexacte des faits (au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario)) et ne constitue pas un droit de résoudre une convention d'achat de titres dans un délai de deux jours ouvrables, comme il est prévu dans la législation sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada.

Limite relative au droit de propriété des non-résidents

Des non-résidents du Canada ne peuvent en aucun cas être les propriétaires véritables (ni avant ni après dilution) de plus de 49 % des parts, notamment par voie de conversion automatique des reçus de souscription en parts conformément à leurs modalités. L'agent pour les reçus de souscription peut, selon les directives de Chartwell, exiger des déclarations relativement aux territoires dont les propriétaires véritables des reçus de souscription sont résidents. Si Chartwell avise l'agent pour les reçus de souscription que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou que cette situation est imminente, Chartwell peut enjoindre l'agent pour les reçus de souscription d'en faire l'annonce publique et Chartwell pourrait lui donner la directive de n'inscrire aucun un transfert de reçus de souscription ni une émission de parts aux termes des reçus de souscription en faveur d'une telle personne, à moins que la personne remette une déclaration dans laquelle elle déclare qu'elle n'est pas un non-résident et qu'elle ne détient pas ses reçus de souscription et/ou ses parts, selon le cas, pour le bénéfice d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, Chartwell avise l'agent pour les reçus de souscription que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts sont des non-résidents, elle peut lui donner la directive d'envoyer un avis aux porteurs non résidents de reçus de souscription ou de parts et aux porteurs non résidents de reçus de souscription ou de parts au bénéfice de non-résidents, ou le leur envoyer elle-même, dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription des reçus de souscription ou des parts ou de toute autre manière que Chartwell peut considérer comme équitable et pratique, leur demandant de vendre leurs reçus de souscription ou leurs parts ou une partie de ceux-ci à un résident du Canada dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si, au cours de cette période, les porteurs de reçus de souscription ou les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre précisé de reçus de souscription ou de parts ou fourni à l'agent pour les reçus de souscription ou à Chartwell une preuve satisfaisante du fait qu'ils ne sont pas des non-résidents et qu'ils ne détiennent pas des reçus de souscription ni des parts pour le bénéfice d'un non-résident, Chartwell peut vendre ou racheter, ou donner à l'agent pour les reçus de souscription la directive de vendre ou racheter, pour le compte de ces porteurs de reçus de souscription ou de parts, ces reçus de souscription ou ces parts, selon le cas, et Chartwell ou l'agent pour les reçus de souscription, selon le cas, dispose du pouvoir de se substituer à ces porteurs pour les vendre ou les racheter. Entre-temps, ils doivent suspendre les droits rattachés à ces reçus de souscription ou à ces parts. Par suite d'une telle vente ou d'un tel rachat, les porteurs visés cessent d'être porteurs des reçus de souscription ou des parts, selon le cas, et leurs droits se limitent au droit de recevoir le produit net tiré de la vente ou du rachat sur remise des reçus de souscription ou des parts.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques des débentures. Un sommaire plus complet des caractéristiques des débentures figure dans la notice annuelle de Chartwell. Le présent résumé ne se veut pas exhaustif et il est assujéti aux modalités de la convention de fiducie (terme défini aux présentes) et il est donné sous réserve du texte intégral de ces modalités.

Généralités

Les débentures seront émises comme nouvelle série aux termes de la convention de fiducie datée du 28 novembre 2006 et d'un supplément à celle-ci devant être datée de la date de clôture du placement de débentures (la « **convention de fiducie** ») et conclue entre Chartwell et la Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire pour les débentures** »), à titre de fiduciaire.

Le capital global des débentures devant être émises s'élève à 120 000 000 \$ (135 000 000 \$ si l'option de surallocation des débentures est exercée intégralement). Chartwell peut, à l'occasion, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre des débentures supplémentaires de la même série ou d'une série différente aux termes de la convention de fiducie, en plus des débentures offertes aux termes des présentes.

Les débentures seront datées de la date de clôture du placement de débentures et la date à laquelle elles viennent à échéance correspond à la date d'échéance. 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 5,7 %. L'intérêt sera payable chaque semestre à terme échu le 31 mars et le 30 septembre, chaque année, à compter du 30 septembre 2012. Le premier versement d'intérêt comprendra l'intérêt couru à compter de la date de clôture du placement de débentures jusqu'au 30 septembre 2012, exclusivement.

Le 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 autorités 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, comme 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 autorités 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, elles ne sont pas garanties par une hypothèque, une mise en gage ou une autre charge et elles seront subordonnées à toutes les autres dettes de Chartwell, comme il est décrit à la rubrique « Description des débentures – Subordination ». La convention de fiducie 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 cessibles et pourront être remises pour conversion au siège social du fiduciaire pour les débentures à Toronto, en Ontario.

Des modifications ont été apportées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **LIR** ») visant à simplifier les conversions à impôt différé en sociétés de fiducie ou des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées (les « **EIPD** ») aux fins de la LIR. Bien que Chartwell n'ait pas l'intention, à l'heure actuelle, de procéder à une opération de conversion de fiducie de revenu (terme défini aux présentes) si elle devait se convertir en société (la « **société assurant la continuation** ») dans le futur dans le cadre d'une opération de conversion de fiducie de revenu, des rajustements pourraient être apportés aux modalités du privilège de conversion comme il est décrit ci-après à la rubrique « Droits de conversion ». Notamment, ces rajustements pourraient s'avérer nécessaires pour tenir compte du fait que les porteurs de parts, dans le cadre de l'opération de conversion de fiducie de revenu, pourraient recevoir des actions ou d'autres titres en échange, en contrepartie ou en substitution de leurs parts. Par conséquent,

comme il est davantage décrit ci-après, les débentures seraient rajustées dans ce cas de façon qu'elles puissent être exercées en échange du type et du montant de titres ou de biens de Chartwell ou de la société assurant la continuation que le porteurs de débentures aurait eu le droit de recevoir s'il avait été un porteur de parts au moment pertinent.

De plus, dans le cadre d'une opération de conversion de fiducie de revenu, les débentures pourraient devenir des débentures de la société assurant la continuation.

Subordination

La convention de fiducie prévoit que les débentures sont subordonnées, pour ce qui est du droit au remboursement du capital et au versement de l'intérêt, à toutes les dettes de rang supérieur, actuelles et futures, de Chartwell, et tel qu'il est exposé plus en détail dans la convention de fiducie. Aucun remboursement du capital (y compris au titre d'un rachat) ou versement d'intérêt sur les débentures ne peut être effectué a) si une dette de rang supérieur n'est pas réglée lorsqu'elle est exigible, lorsque le délai de grâce applicable à un tel défaut de paiement sur la dette de rang supérieur 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 b) si l'échéance d'une dette de rang supérieur a été avancée en raison d'un défaut, et que l'avancement de l'échéance n'a pas été annulé ou cette dette de rang supérieur n'a pas été réglée. Dès 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 rang supérieur de Chartwell devra avoir été réglée intégralement avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque ou une distribution de toute nature, que ce soit sous forme d'espèces, ou de biens ou de titres, pouvant être payé ou déclaré en de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt impayé couru sur celles-ci. Ni la convention de fiducie ni les débentures ne limiteront la capacité de Chartwell de contracter d'autres dettes, y compris des dettes ayant un rang supérieur aux débentures, ou d'hypothéquer des biens, de les mettre en gage ou de les grever d'une charge pour garantir une dette.

Les débentures constituent des obligations non garanties directes de Chartwell. Chaque débenture sera de rang égal à chaque autre débenture 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, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de débentures initiales ou à d'autres types d'obligations semblables de Chartwell.

Droits de 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) à la date d'échéance ou, si elle font l'objet d'un rachat avant cette date, le dernier jour ouvrable précédant la date fixée par Chartwell pour le rachat des débentures, au prix de conversion, soit un taux de conversion d'environ 90,9091 parts par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures, sous réserve de rajustements si certains événements se produisent en conformité avec la convention de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures sont exercés, Chartwell devra émettre 10 909 091 parts supplémentaires (12 272 727 parts si l'option de surallocation des débentures est exercée intégralement), 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 débentures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs qui convertissent leurs débentures 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 les porteurs de parts qui ont 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. Malgré les dispositions précédentes, aucune débenture ne sera convertie au cours de la période allant de la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres (terme défini à la rubrique « Description des débentures – Paiements ») précédant la date de versement de l'intérêt jusqu'à cette date de versement de l'intérêt, inclusivement, puisque les registres du fiduciaire pour les débentures seront fermés au cours de ces périodes.

Sous réserve de ses dispositions, la convention de fiducie prévoit le rajustement du prix de conversion dans certains cas, 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 (le « **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 clôture des registres, des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % de leur cours en vigueur (terme défini à la rubrique « Description des débentures – Remboursement 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 cas décrits aux clauses b), c) et d) précédentes si, sous réserve d'une approbation préalable des autorités de réglementation, les porteurs des débentures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable. Chartwell ne sera pas tenue 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 de Chartwell (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 transfert 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, y compris, dans chaque cas, dans le cadre d'une opération de conversion de fiducie de revenu (terme défini aux présentes), 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 transfert, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de débentures puisse exercer ces dernières pour obtenir le nombre et le type de titres ou de biens de Chartwell, ou de l'entité prorogée, remplaçante ou acheteuse, selon le cas, qu'il aurait eu le droit de recevoir 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 les débentures étaient convertibles avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, de la fusion, du regroupement, de l'arrangement, de la vente, du transfert, 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 cours en vigueur de cette fraction de part qui aurait été émise multiplié par le prix de conversion.

Aucune débenture ne peut être convertie pendant une opération de conversion de fiducie de revenu si l'émission de parts à la conversion en question devait empêcher Chartwell de liquider ses affaires sur une base d'impôt différé parce que d'autres personnes que la société assurant la continuation détiennent des parts ou si l'émission de parts devait par ailleurs avoir une incidence défavorable sur les incidences fiscales liées à l'opération de conversion de fiducie de revenu.

Rachat

Les débentures ne pourront être rachetées avant le 31 mars 2015. Du 31 mars 2015 au 31 mars 2017, 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 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 31 mars 2017 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 capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci, au cours de la période allant de la dernière date de versement de l'intérêt 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 pour les 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 TSX.

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 au moins à 66⅔ % a) des parts en circulation et b) des parts 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, sauf x) dans le cadre d'une opération effectuée dans le but, direct ou indirect, de se conformer à la définition de « fiducie de placement immobilier » ou de « FPI » prévue par une loi adoptée suivant le régime d'imposition des EIPD (terme défini aux présentes) ou en vue de sa mise en œuvre ou de permettre à Chartwell de devenir admissible à ce titre ou de respecter les exigences de cette définition ou y) lorsqu'une telle acquisition survient uniquement dans le cadre d'une opération de conversion de fiducie de revenu (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 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. Une « opération de conversion de fiducie de revenu » désigne une opération dans le cadre de laquelle Chartwell se convertit de fiducie de revenu en société et aucune personne ni aucun groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, après la réalisation de l'opération de conversion, obtient le contrôle ou l'une emprise sur les droits de vote se rattachant globalement au moins à 66⅔ % des actions comportant droit de vote de la société issue de la conversion.

Si des débentures correspondant au moins à 90 % du 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 tenue, 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 pour les 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 pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, la somme requise pour rembourser le 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 autorités de réglementation et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut (terme défini à la rubrique « Description des débentures – Cas de défaut ») qui se poursuit, choisir d'acquitter son obligation de rembourser la totalité ou une partie du 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 capital des débentures devant être rachetées ou qui viennent à échéance, selon le cas, par 95 % du 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 (terme défini 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 autorités de réglementation, d'émettre et de lancer des offres visant la vente 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 la convention de fiducie (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 pour les débentures. La convention de fiducie prévoit, si Chartwell choisit cette option, que le fiduciaire pour les débentures devra a) accepter le produit tiré de la vente de ces parts par Chartwell de la manière indiquée par Chartwell à sa seule appréciation, b) 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, c) remettre aux porteurs de débentures un produit suffisant pour acquitter les obligations de versement de l'intérêt de Chartwell et d) 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 seront pas touchés par le fait que Chartwell choisit ou non d'utiliser l'option de versement de l'intérêt sur les parts.

La convention de fiducie énonce la marche à suivre par Chartwell et le fiduciaire pour les 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 pour les 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

La convention de fiducie prévoit qu'un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») se produira à l'égard des débentures si certains événements décrits dans celle-ci ont lieu, y compris si l'un ou plusieurs des événements décrits ci-après ont lieu et se poursuivent à l'égard des débentures : a) l'omission pendant 15 jours de verser l'intérêt sur les débentures à l'échéance; b) l'omission de rembourser le capital ou de payer la prime, s'il y a lieu, sur les débentures, à la date d'échéance, au moment du rachat, par suite d'une déclaration de remboursement ou de versement anticipé ou autrement; c) Chartwell est en défaut à l'égard d'une condition ou d'un engagement important prévu par la convention de fiducie et omet de remédier à un tel défaut dans les 30 jours suivant la réception d'un avis à cet égard ou d) Chartwell devient faillie ou insolvable ou procède à une restructuration en vertu des lois sur la faillite ou l'insolvabilité. Si un cas de défaut se produit et se poursuit, le fiduciaire pour les débentures peut, à son gré, à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation, déclarer le capital de toutes les débentures en circulation (ainsi que la prime, s'il y a lieu) et l'intérêt sur celles-ci immédiatement exigibles. Il peut être renoncé à certains cas de défaut sur présentation d'une demande écrite par les porteurs de 66⅔ % du capital des débentures en circulation, par voie de résolution spéciale (terme défini aux présentes) ou par le fiduciaire pour les débentures dans certaines circonstances conformément aux modalités de la convention de fiducie.

Modification

Les droits des porteurs de débentures peuvent être modifiés conformément aux modalités de la convention de fiducie. À cette fin, entre autres, la convention de fiducie renfermera certaines dispositions aux termes desquelles les résolutions (les « **résolutions spéciales** ») adoptées aux assemblées des porteurs de débentures par les porteurs d'au moins 66⅔ % du 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 capital des débentures alors en circulation lieront tous les porteurs de débentures. Aux termes de la convention de fiducie, le fiduciaire pour les débentures a le droit d'apporter certaines modifications à la convention de fiducie, 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 la CDS ou par son remplaçant, 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 de la CDS ou de son prête-nom. Les souscripteurs de débentures représentées par des débentures globales ne recevront pas de débentures sous forme définitive; elles seront plutôt représentées 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 de la CDS (les « **adhérents** »). Chaque souscripteur d'une débenture représentée par une débenture globale recevra un avis d'exécution du ou des preneurs fermes auprès desquels la débenture est souscrite, conformément aux pratiques et aux procédures du 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. La CDS sera chargée d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour ses adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si la CDS avise Chartwell qu'elle ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si la CDS 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 pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si Chartwell décide, à sa seule appréciation, de mettre fin au système d'inscription 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

La convention de fiducie renferme des dispositions selon lesquelles, si une offre est présentée à l'égard de débentures qui constitue une offre d'achat visant à la mainmise des débentures au sens de *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), et qu'au moins 90 % du capital impayé des débentures (sauf les débentures détenues, à la date de l'offre visant à 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) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement 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 initiales au moyen de l'émission de parts ou autrement. Le fiduciaire pour les 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 pour les 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 pour les débentures fasse une annonce publique à cet égard et lui donne la directive de s'abstenir d'inscrire un transfert de débentures à quiconque, 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 au bénéfice d'un non-résident. Si, malgré ce qui précède, Chartwell avise le fiduciaire pour les débentures que les propriétaires véritables (avant ou après dilution) de plus de 49 % des parts sont des non-résidents, Chartwell peut donner au fiduciaire pour les débentures la directive d'envoyer un avis ou Chartwell peut envoyer 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 pour les débentures ou Chartwell puisse considérer équitable et possible, leur demandant de vendre leurs débentures ou parts ou une partie de celles-ci à un résident du Canada dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures ou les porteurs de parts qui reçoivent cet avis ne vendent pas le nombre de débentures ou de parts précis et ne fournissent pas au fiduciaire pour les 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 à l'intérieur de ce délai, Chartwell peut ou peut donner au fiduciaire pour les débentures la directive de vendre ou de racheter ces débentures ou parts, selon le cas, au nom de ce porteur de débentures ou de ce porteur de parts, et Chartwell ou le fiduciaire pour les débentures, selon le cas, aura reçu une procuration de ce porteur en ce sens et, dans l'intervalle, ils 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 de ces 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 la CDS ou ses prête-noms (à l'égard des participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (à l'égard des participations de personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que Chartwell ne choisisse, à sa seule appréciation, de préparer et de remettre des débentures définitives, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte de la CDS, mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures globales ou transférer autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte de la CDS.

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 en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits de débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des taxes ou impôts ou d'autres charges connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert, accompagné des 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 pour les débentures sélectionne des débentures devant être rachetées ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite 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 dont le rachat a été demandé ne sera inscrit.

Paielements

Les versements d'intérêt et les remboursements de capital sur chaque débenture globale seront versés à la CDS ou à son prête-nom, selon le cas, en tant que porteur inscrit de la débenture globale. Tant que la CDS ou son prête-nom est le propriétaire inscrit d'une débenture globale, la CDS ou son 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 la convention de fiducie 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 mars et 15 septembre 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 virement électronique de fonds le jour où l'intérêt est payable et seront remis à la CDS ou à son prête-nom, selon le cas.

Chartwell tient pour acquis que la CDS 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 de la CDS 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 à la CDS 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 virement électronique de fonds, si le porteur de la débenture définitive en convient ou si cela doit être fait selon les 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 figurant 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 pour les 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 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 ni aucune autre somme supplémentaire à cause de ce retard.

Droit de résolution contractuel

Aux termes de la convention de fiducie, les souscripteurs initiaux des débentures disposeront d'un droit contractuel de résolution à l'encontre de Chartwell à l'égard de la conversion des débentures. Ce droit permet aux souscripteurs initiaux de recevoir le montant payé à la conversion des débentures, au moment de la remise des parts obtenues dans le cadre de celle-ci, si le présent prospectus simplifié renferme une présentation inexacte des faits, dans la mesure où la conversion est effectuée et le droit de résolution est exercé dans les 180 jours suivant la date de souscription des débentures aux termes du présent prospectus simplifié. Le droit de résolution contractuel sera conforme aux droits de résolution prévus par la loi qui est décrit à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et s'ajoute aux autres droits ou recours que confère aux souscripteurs initiaux l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou une autre loi. Les souscripteurs initiaux sont également avisés que, dans certaines provinces, le droit prévu par la loi d'intenter une poursuite en vue d'obtenir des dommages-intérêts en raison de la présentation inexacte de faits dans un prospectus se limite au montant payé pour le titre convertible qui a été souscrit aux termes d'un prospectus. Par conséquent, un paiement additionnel effectué au moment de la conversion risque de ne pas pouvoir être récupéré dans le cadre d'une poursuite en dommages-intérêts. Le souscripteur devrait consulter les dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de sa province pour connaître les particularités de ces droits ou consulter un conseiller juridique.

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice et les ratios de couverture par le bénéfice pro forma sont calculés après consolidation pour la période close le 31 décembre 2011 et sont tirés des états financiers consolidés audités de Chartwell au 31 décembre 2011 et pour l'exercice clos à cette date. Les ratios de couverture par le bénéfice ne tiennent pas compte de tout bénéfice qui pourrait être tiré de l'affectation du produit net des placements ni des fonds en caisse ou des revenus annualisés tirés des propriétés acquises après le 31 décembre 2011, mais reflètent les économies de frais d'intérêt et de coûts liées au remboursement des obligations financières existantes de Chartwell. Les ratios de couverture par le bénéfice pro forma ont été préparés au 31 décembre 2011, après ajustement pour tenir compte de l'émission des débentures comme si l'émission avait eu lieu au début de la période de calcul et présument qu'aucun autre bénéfice additionnel ne serait tiré du produit net du placement de titres.

Les coûts d'emprunt de Chartwell pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011 se sont établis à environ 104,6 millions de dollars. Les coûts d'emprunt de Chartwell pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011, compte tenu de l'émission des débentures, se sont établis à environ 105,0 millions de dollars, en présumant que l'excédent des liquidités disponibles aux termes de l'émission des débentures après le rachat des débentures de série 2007-1 ait servi à rembourser une autre dette portant intérêt au taux de 5 %. Le bénéfice de Chartwell avant les coûts d'emprunt et les impôts pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011 s'est établi à environ 23,8 millions de dollars (compte tenu de l'incidence des charges afférentes au placement de débentures), soit des ratios de couverture par le bénéfice : a) de 0,23, selon les données historiques et b) de 0,23, compte tenu de l'émission des débentures, du remboursement des débentures de série 2007-1 et du remboursement de certains montants en cours aux termes de la facilité d'exploitation.

Le ratio de couverture par le bénéfice pro forma indiqué ci-dessus comprend une déduction au titre de l'amortissement d'environ 173,4 millions de dollars pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011. Si les ratios de couverture par le bénéfice devaient être ajustés pour réintégrer ces déductions autres qu'en trésorerie, le ratio de couverture par le bénéfice historique serait de 1,88 pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011 et le ratio de couverture par le bénéfice pro forma serait de 1,88 pour la période de douze mois close le 31 décembre 2011.

Selon les IFRS, les débentures seront classées dans le bilan à titre de passifs, et elles sont désignées comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net (au sens donné à cette expression dans les IFRS). Les profits et les pertes découlant de la réévaluation sont comptabilisés dans le profit ou la perte. Les charges financières et les coûts de transaction connexes sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme datée du 22 février 2012 intervenue entre Chartwell et les preneurs fermes (la « **convention de prise ferme** »), Chartwell a convenu d'émettre et de vendre un total de 23 175 000 reçus de souscription au prix de souscription payable en espèces à l'agent pour les reçus de souscription contre livraison des certificats représentant les reçus de souscription et des débentures d'un capital total de 120 000 000 \$ payables en espèces en faveur de Chartwell contre livraison des certificats de débentures globaux, au plus tard le 9 mars 2012. La livraison des titres offerts est assujettie à la condition que les preneurs fermes versent à Chartwell à la clôture 8,20 \$ par reçu de souscription et 1 000 \$ par débenture, pour une contrepartie totale de 310 035 000 \$, sous réserve du respect de toutes les exigences de la loi et des modalités de la convention de prise ferme.

La convention de prise ferme prévoit que, advenant un cas de résiliation survenant avant la clôture du placement, le placement de reçus de souscription sera annulé. Toutefois, le placement de débentures peut, sous réserve des modalités de la convention de prise ferme, se poursuivre dans un tel cas.

La convention de prise ferme prévoit que Chartwell a accepté de verser aux preneurs fermes une rémunération de 0,328 \$ par reçu de souscription et de 37,50 \$ par tranche de 1 000 \$ du capital des débentures en contrepartie de leur service dans le cadre des placements. La moitié de la rémunération des preneurs fermes relative aux reçus de souscription doit être versée à la clôture du placement de reçus de souscription et l'autre moitié à la clôture de l'acquisition. La rémunération des preneurs fermes devant être versée à l'égard des reçus de souscription à la clôture de l'acquisition sera prélevée sur les fonds entiercés aux termes de la convention relative aux reçus de souscription, conformément aux modalités de celles-ci. Si l'acquisition ne se conclut pas et les fonds entiercés sont remboursés aux souscripteurs de reçus de souscription, la rémunération des preneurs fermes relatives aux reçus de souscription se résumera uniquement à la part de 50 % devant être versée à la clôture du placement de reçus de souscription. La rémunération des preneurs fermes relative aux débentures doit être versée en totalité à la clôture du placement de débentures.

Chartwell a accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation des reçus de souscription, qui peut être exercée en totalité ou en partie à tout moment i) dans les 30 jours suivant la date de clôture du placement de reçus de souscription ou, si cette date est antérieure, ii) au plus tard au moment où survient un cas de résiliation, et qui leur permet de souscrire auprès de Chartwell jusqu'à 1 738 125 reçus de souscription additionnels conformément aux modalités décrites précédemment, uniquement en vue de couvrir les surallocations, le cas échéant. Si l'option de surallocation des reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la conclusion de l'acquisition, un nombre correspondant de parts sera émis à la place des reçus de souscription. Chartwell a également attribué aux preneurs fermes l'option de surallocation des débentures qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie et à tout moment jusqu'au 30^e jour après la date de clôture du placement de débentures et qui leur permet d'acheter auprès de Chartwell des débentures additionnelles jusqu'à concurrence d'un capital total de 15 000 000 \$ aux mêmes modalités que celles qui sont énoncées ci-dessus uniquement pour couvrir les surallocations, s'il y a lieu. Le présent prospectus simplifié autorise également l'octroi des options de surallocation et des reçus de souscription et des débentures devant être émis à l'exercice des options de surallocation, ainsi que des parts devant être émises à la place des reçus de souscription si l'option de surallocation des reçus de souscription est exercée en totalité ou en partie après la conclusion de l'acquisition. Le souscripteur qui acquiert des reçus de souscription ou des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes en fait l'acquisition aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit ultimement couverte ou non par l'exercice des options de surallocation ou par des acquisitions sur le marché secondaire.

Les obligations qui incombent aux 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 reçus de souscription ou des débentures offerts par le présent prospectus simplifié et de les payer si l'un de ces reçus de souscription ou débenture, selon le cas, est acheté 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 auprès du public dans chacune des provinces du Canada. Les titres offerts n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la Loi de 1933 ni d'aucune autre loi d'un État et ils ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations qui n'ont pas à respecter les exigences d'inscription prévues par ces lois. Les reçus de souscription peuvent être vendus aux États-Unis à des acheteurs institutionnels qualifiés (au sens donné à *qualified institutional buyers* dans la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933) selon la *Rule 144A* prise en application de la Loi de 1933 et conformément aux lois sur les valeurs mobilières des États. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts aux États-Unis ou en vertu des lois sur les valeurs mobilières des États. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes peuvent offrir et vendre les titres offerts à l'extérieur des États-Unis conformément au *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933. En outre, tant qu'une période de 40 jours ne s'est pas écoulée après le commencement des placements, une offre ou une vente de reçus de souscription 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 *Rule 144A* ou à une dispense en vertu de la Loi de 1933.

Conformément aux instructions générales de certaines commissions des valeurs mobilières ou autorités de réglementation, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement aux termes du présent prospectus simplifié, offrir d'acheter ni acheter des titres offerts autrement que conformément à la convention de prise ferme. Cette interdiction comporte certaines exceptions, notamment a) si l'offre ou l'achat est autorisé en vertu des Règles universelles d'intégrité du marché de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières et b) si l'offre ou l'achat est fait pour le compte d'un

client et que l'ordre n'a pas été sollicité durant la période de placement, pourvu que l'offre ou l'achat ne soit pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente relativement aux parts ou de faire monter leur cours.

Les preneurs fermes se proposent d'abord d'offrir les titres offerts au prix d'offre précisé sur la page couverture du présent prospectus simplifié. Après qu'ils auront fait des efforts raisonnables pour vendre la totalité des titres offerts à ce 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 des preneurs fermes sera diminuée du montant par lequel le prix global versé par les souscripteurs pour les titres offerts est inférieur au produit brut versé par les preneurs fermes à Chartwell.

La TSX a conditionnellement approuvé l'inscription des reçus de souscription, des débentures et des parts devant être émises en échange de reçus de souscription et de débentures à sa cote. L'inscription est subordonnée à l'obligation, pour Chartwell, de remplir toutes les conditions d'inscription de la TSX au plus tard le 21 mai 2012.

Le prix d'offre des reçus de souscription et des débentures et les modalités des placements ont été établis par voie de négociations entre Chartwell et les preneurs fermes.

Dans le cadre des placements, les preneurs fermes peuvent effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des titres offerts aux termes des présentes à des niveaux autres que ceux qui seraient autrement formés sur le marché libre, notamment a) des opérations de stabilisation; b) des ventes à découvert; c) des achats effectués en vue de couvrir des positions créées par des ventes à découvert; d) l'imposition d'offres d'achat de pénalité et e) des opérations visant à couvrir les positions à découvert du syndicat.

Les opérations de stabilisation consistent en des offres ou en des achats faits afin d'empêcher ou de retarder la diminution du cours des titres offerts pendant la durée des placements. Ces opérations peuvent également comprendre des ventes à découvert de titres offerts, qui entraînent la vente, par les preneurs fermes, d'un nombre plus élevé de titres offerts que le nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre des placements. Des ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeurs d'un nombre qui n'est pas supérieur aux options de surallocation, ou peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », qui sont des positions vendeurs supérieures à ce nombre.

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert couverte en exerçant, en totalité ou en partie, les options de surallocation ou en achetant des titres offerts sur le marché libre. Pour prendre cette décision, les preneurs fermes tiendront compte, notamment, du cours des titres offerts disponibles aux fins d'achat sur le marché libre comparativement au prix auquel ils peuvent acheter des titres offerts grâce aux options de surallocation.

Les preneurs fermes peuvent dénouer une position à découvert non couverte en achetant des titres offerts sur le marché libre. Il est plus probable qu'une position à découvert non couverte se crée si les preneurs fermes craignent qu'une pression à la baisse puisse s'exercer sur le cours des titres offerts sur le marché libre et avoir un effet défavorable pour les investisseurs qui acquièrent des titres dans le cadre des placements.

Par suite de ces activités, le cours des titres offerts aux termes des présentes peut être supérieur au cours qui pourrait par ailleurs se former sur le marché libre. Les preneurs fermes peuvent interrompre ces activités à tout moment. Les preneurs fermes peuvent effectuer ces opérations à la TSX, sur le marché hors cote ou ailleurs.

Les souscriptions de titres offerts seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de fermer les registres de souscription à tout temps sans préavis. Les reçus de souscription seront représentés par un ou plusieurs certificats de reçus de souscription immatriculés au nom de la CDS ou de son prête-nom et détenus par la CDS ou pour son compte, à titre de dépositaire des certificats de reçus de souscription. Se reporter à la rubrique « Description des reçus de souscription □ Certificats de reçus de souscription ». Des certificats sous forme d'inscription en compte représentant les débentures seront délivrés sous forme nominative à la CDS ou à son prête-nom en tant que débenture sous forme nominative et définitive et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture du placement de débentures. Les titulaires de participation véritable dans les débentures n'auront pas droit à des certificats physiques attestant leur propriété de débentures, sauf dans certains cas décrits à la rubrique « Description des débentures □ Système d'inscription en compte ». La clôture des placements devrait avoir lieu vers le 9 mars 2012 ou à une date ultérieure convenue entre Chartwell et les preneurs fermes, mais au plus tard le 16 mars 2012.

Chartwell a convenu, tant que 90 jours ne se sont pas écoulés après la date de clôture du placement, de ne pas, sans le consentement écrit préalable de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., agissant au nom des preneurs fermes, consentement qui ne peut lui être refusé sans motif raisonnable, créer, émettre, offrir ou vendre des titres offerts ou des titres échangeables contre des parts ou convertibles en pareilles parts, ni annoncer son intention de faire ce qui précède, sauf en ce qui a trait a) aux parts émises à l'exercice de reçus de souscription et à la conversion de débentures; b) aux parts qui sont offertes dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions, du régime de droits différés à des parts (le « **RDDP** ») ou du régime incitatif à long terme (le « **RILT** ») de Chartwell en place ou à la suite de l'échange de parts de société en commandite de catégorie B de Chartwell Master Care LP (les « **parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell** »); c) aux parts émises dans le cadre d'une acquisition ou d'une opération de fusion à laquelle Chartwell et/ou l'une de ses filiales peuvent être partie; d) aux parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell émises dans le cadre de l'acquisition de résidences pour personnes âgées et e) aux parts émises à l'exercice des droits de conversion afférents aux débentures de série 2007-1.

Pour que Chartwell maintienne son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la LIR, elle ne doit pas être établie ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents du Canada au sens de la LIR. Par conséquent, des non-résidents du Canada (au sens de la LIR) ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (avant ou après dilution) et les fiduciaires doivent informer l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de Chartwell, l'agent pour les reçus de souscription et le fiduciaire pour les débentures d'une telle interdiction. Pour une description de la façon dont le niveau de propriétés canadiennes des parts, des reçus de souscription et des débentures est surveillé et maintenu, se reporter aux rubriques « Description des reçus de souscription □ Limite relative au droit de propriété des non-résidents » et « Description des débentures □ Limite relative au droit de propriété des non-résidents ».

RELATIONS ENTRE CHARTWELL ET CERTAINS DES PRENEURS FERMES

Trois des preneurs fermes dans le cadre du placement, soit RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et Scotia Capitaux Inc. sont des filiales en propriété exclusive de trois banques canadiennes qui consentent des prêts à Chartwell aux termes de la facilité d'exploitation (les « **prêteurs** »). Chartwell a l'intention d'affecter une partie du produit net tiré du placement de débentures au remboursement d'un montant d'environ 37 millions de dollars impayé aux termes de la facilité d'exploitation, que Chartwell a utilisé dans le cadre de l'opération avec ING. Par conséquent, dans le cadre du placement, Chartwell peut être considérée comme un « émetteur associé » à RBC Dominion valeurs mobilières Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc. et à Scotia Capitaux Inc., respectivement, au sens de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada. En date

du présent prospectus simplifié, Chartwell avait prélevé environ 75 millions de dollars sur la facilité d'exploitation, ce qui comprend les 15 millions de dollars en dépôt effectué dans le cadre de l'acquisition.

La facilité d'exploitation contient des déclarations, engagements et restrictions et prévoit des cas de défaut habituels pour ce type de convention. À la date des présentes, l'exploitant est en conformité, à tous égards importants, avec les modalités de la facilité d'exploitation et la situation financière de Chartwell et la valeur de la sûreté attribuée aux prêteurs aux termes de cette facilité d'exploitation n'ont pas changé de façon importante depuis le renouvellement de la facilité d'exploitation. La facilité d'exploitation est garantie, notamment, par des hypothèques de premier et de deuxième rang grevant 20 résidences pour personnes âgées.

Au cours de 2006 et de 2007, Chartwell a obtenu une renonciation des prêteurs aux termes de la facilité d'exploitation à la règle qui limite les distributions à 100 % du bénéfice distribuable sur une base annuelle pour les exercices 2006 et 2007. En 2009, Chartwell a obtenu une renonciation des prêteurs aux termes de la facilité d'exploitation à l'égard de l'engagement relatif à la couverture du service de la dette et de l'engagement relatif au ratio de versement de des distributions dont il est question dans la facilité d'exploitation.

Certains des preneurs fermes sont des filiales en propriété exclusive de banques canadiennes qui ont également accordé du financement hypothécaire à Chartwell garanti par certains actifs de Chartwell.

RBC Dominion valeurs mobilières Inc., un des preneurs fermes dans le cadre des placements, est une filiale en propriété exclusive d'une banque canadienne, qui est le prêteur de Chartwell aux termes du prêt-relais. Chartwell a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement de reçus de souscription et une somme d'environ 28 millions de dollars qui sera prélevée sur le prêt-relais au règlement de sa part du prix d'achat des établissements détenus en copropriété. RBC Dominion valeurs mobilières Inc. agit également en qualité de conseiller financier exclusif de Chartwell dans le cadre de l'acquisition et a le droit de toucher une rémunération à ce titre.

La décision des preneurs fermes de prendre ferme les placements a été prise de façon indépendante des banques qui sont leurs sociétés mères et ces banques n'ont pas participé à l'établissement des modalités des placements. Les modalités des placements ont été établies uniquement par voie de négociations entre Chartwell et les preneurs fermes. Les preneurs fermes ne toucheront, dans le cadre des placements, aucun autre avantage qu'une tranche de la rémunération payable par Chartwell aux preneurs fermes. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

DESCRIPTION DES PARTS

Le texte suivant résume les caractéristiques importantes des parts. Un sommaire plus détaillé des caractéristiques des parts figure dans la notice annuelle.

Parts

La déclaration de fiducie prévoit l'émission d'un nombre illimité de parts. En date du 1^{er} mars 2012, 145 165 282 parts étaient émises et en circulation. Chaque part représente une participation indivise proportionnelle d'un porteur de parts dans Chartwell. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir de droit de propriété à l'égard de l'un des actifs de Chartwell. Chaque part entière confère le droit d'exprimer une voix à toute assemblée des porteurs de parts et de participer au prorata à toute distribution versée par Chartwell aux porteurs de parts, qu'il s'agisse de distributions du 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 restent après l'acquittement de ses dettes. Les parts seront entièrement libérées lorsqu'elles seront émises (à moins qu'elles ne soient émises sous forme de reçus de versement) et sont cessibles.

Limite relative au droit de propriété des non-résidents

Pour que Chartwell maintienne son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la LIR, elle ne doit pas être établie ou maintenue principalement à l'avantage de non-résidents du Canada au sens de la LIR. Par conséquent, des non-résidents du Canada (au sens de la LIR) ne peuvent à aucun moment être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (avant ou après dilution) et les fiduciaires de Chartwell doivent informer l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de Chartwell d'une telle interdiction. Les fiduciaires de Chartwell peuvent exiger des déclarations quant au lieu de résidence des propriétaires véritables des parts. La déclaration de fiducie prévoit un mécanisme afin de permettre aux fiduciaires de Chartwell d'exiger que toute personne qui est le porteur ou le propriétaire véritable de parts détenues en contravention de cette interdiction vende ces parts. Au moment de la vente de ces parts, le porteur de parts perdra tout droit à l'égard de celles-ci et conservera uniquement à leur égard le droit de recevoir le produit net tiré de cette vente.

Achats de parts

Chartwell peut, à l'occasion, acheter des parts conformément à la législation en valeurs mobilières applicable, aux règles prescrites par les bourses ou aux instructions des autorités 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 aux exigences de ces lois.

Distributions

La déclaration de fiducie de Chartwell permet aux fiduciaires de Chartwell de déterminer, à leur gré, le bénéfice de Chartwell devant être distribué aux porteurs de parts, pourvu que Chartwell tire de ses placements des rendements correspondant à ces distributions. Chartwell a l'intention de faire en sorte que les distributions annuelles correspondent au moins à 70 % de ses fonds provenant des activités opérationnelles ajustés pour un exercice donné, selon le rapport de gestion de l'exercice pertinent.

L'exploitant est la source principale des flux de trésorerie aux fins du financement des distributions et de leur versement. Le huitième contrat de société modifié et mis à jour de Chartwell Master Care LP daté du 19 mai 2011 oblige cette dernière à distribuer toutes ses liquidités, quelle qu'en soit la source (sauf le produit tiré de la souscription de parts de catégorie A de S.E.C. Chartwell ou de parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell), sous réserve de certaines priorités et d'une certaine manière. CSH Trust utilisera la totalité de sa quote-part des distributions versées par Chartwell Master Care LP, après déduction des frais, pour verser l'intérêt sur les billets à vue subordonnés et non garantis de série 1 portant intérêt de CSH Trust émis en faveur de Chartwell à la clôture du premier appel public à l'épargne de Chartwell (les « **billets de fiducie de série 1** ») et, dans la mesure où sa quote-part des distributions est supérieure à cet intérêt ou aux autres coûts ou 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 aux porteurs de parts des distributions suffisamment élevées pour ne pas avoir à payer de 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. 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. Se reporter à la rubrique « Chartwell, CSH Trust et Master LP – Régime de réinvestissement des distributions » de la notice annuelle pour de plus amples renseignements au sujet du régime de réinvestissement des distributions.

De décembre 2003 à février 2005, Chartwell a versé sur les parts des distributions de 0,0854 \$ par part, par mois. De mars 2005 à février 2008, des distributions de 0,08875 \$ par part, par mois et de mars 2008 à juillet 2009, Chartwell a versé des distributions de 0,06167 \$ par part, par mois. Au mois d'août 2009, Chartwell a ramené ses distributions à 0,0450 \$ par part, par mois.

Information continue

En se conformant à ses obligations à titre d'émetteur assujéti, Chartwell s'est engagée envers les autorités de réglementation des valeurs mobilières compétentes à traiter Chartwell Master Care LP comme une de ses filiales. Toutefois, si les normes IFRS interdisent la consolidation de l'information financière de Chartwell Master Care LP et de Chartwell, et tant que Chartwell Master Care LP (y compris n'importe quel de ses intérêts commerciaux importants) représentera un actif important de Chartwell, Chartwell fournira aux porteurs de parts des états financiers distincts pour Chartwell Master Care LP (y compris l'information sur ses intérêts commerciaux importants). En outre, Chartwell s'est engagée, tant qu'elle sera un émetteur assujéti, à prendre les mesures appropriées pour exiger que chaque personne qui serait considérée comme un initié de Chartwell Master Care LP, si cette dernière était un émetteur assujéti, a) dépose des déclarations d'initié concernant les opérations sur les parts (y compris les titres échangeables contre de telles parts) et b) se conforme aux interdictions d'opérations d'initiés prévues par la loi. De plus, chaque année, Chartwell attestera qu'elle a respecté ses engagements et déposera une attestation à cet égard sur SEDAR simultanément au dépôt de ses états financiers annuels.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Dans la présente rubrique, on entend par Chartwell, Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust. De l'avis d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., conseillers juridiques de Chartwell, et de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. conseillers juridiques des preneurs fermes (collectivement, les « **conseillers juridiques** »), le texte suivant constitue un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables en vertu de la LIR à un porteur qui acquiert, à titre de propriétaire véritable, des reçus de souscription et/ou des débentures dans le cadre des placements et à un porteur qui acquiert, à titre de propriété véritable, des parts à l'échange de reçus de souscription ou à la conversion, au rachat ou au remboursement de débentures acquises par le porteur dans le cadre des placements (collectivement, les « **titres** »). Le présent résumé s'applique au porteur qui, à tout moment pertinent, aux fins de l'application de la LIR et du *Règlement de l'impôt sur le revenu* (le « **Règlement** »), i) est, ou est réputé être, résident du Canada, ii) n'a pas de lien de dépendance avec Chartwell et n'est pas affilié à Chartwell et iii) détient des titres à titre d'immobilisations (un « **porteur** »). De façon générale, les titres seront réputés être des immobilisations pour un porteur si le porteur n'en fait pas l'acquisition ou ne les détient pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou dans le cadre d'une opération comportant un risque ou d'une affaire de caractère commercial. Certains porteurs pourraient avoir le droit de faire, ou pourraient avoir déjà fait, le choix irrévocable permis en vertu du paragraphe 39(4) de la LIR, qui pourrait faire en sorte que soient réputés être des immobilisations les parts ou les débentures (et tous les autres « titres canadiens » au sens de la LIR) qui leur appartiennent au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait et toutes les années d'imposition ultérieures. Les porteurs dont les parts ou les débentures pourraient par ailleurs ne pas être considérées comme des immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant ce choix.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur i) qui est une « institution financière déterminée », ii) qui est une « institution financière » aux fins de certaines règles connues comme étant les règles d'évaluation à la valeur du marché, iii) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » ou iv) qui produit ses « résultats fiscaux canadiens » dans une autre devise que le dollar canadien, au sens attribué à chaque terme dans la LIR. De tels porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Le présent résumé est fondé i) sur les faits indiqués dans le présent prospectus simplifié (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi) et les attestations quant à certains faits, ii) les dispositions actuelles de la LIR et du Règlement en vigueur à la date des présentes et iii) l'interprétation donnée par les conseillers juridiques aux politiques administratives et aux pratiques de cotisation actuelles de l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») publiées par écrit avant la date des présentes. Le présent résumé tient compte de l'ensemble des propositions de modification de la LIR et du Règlement annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « **modifications proposées** ») et tient pour acquis que l'ensemble des modifications proposées seront adoptées telles qu'elles ont été proposées. Toutefois, rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées dans la forme qu'elles ont été proposées ni qu'elles seront adoptées. Le présent résumé 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 de mesures législatives, administratives ou judiciaires, ni ne tient compte de lois et de considérations fiscales d'une province, d'un territoire ou d'un autre territoire étranger, qui peuvent être différentes de celles qui sont abordées aux présentes.

Le présent résumé n'est que de nature générale, il ne constitue pas un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur en particulier et il ne vise pas à l'être. Le présent résumé n'épuise pas toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes. Par conséquent, les porteurs de titres devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité concernant leurs propres situations particulières.

Régime d'imposition des EIPD

La LIR prévoit un régime d'imposition spécial (le « **régime d'imposition des EIPD** ») applicable aux fiducies intermédiaires de placement déterminées (terme défini dans la LIR). Aux termes du régime d'imposition des EIPD, une fiducie intermédiaire de placement déterminée est imposable à l'égard de certaines distributions qui sont attribuables aux « gains hors portefeuille » de cette fiducie (en règle générale, le revenu (sauf certains dividendes) provenant de « biens hors portefeuille » ou les gains en capital réalisés sur ceux-ci, qui ne comprennent pas certains placements dans des entités qui ne sont pas des entités canadiennes) à un taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition fédéral et provincial combiné qui s'applique aux sociétés à l'égard de certains types de revenus. Une fiducie intermédiaire de placement déterminée n'aura habituellement pas d'impôt à payer sur les distributions qui sont versées sous forme de remboursement de capital. Le montant d'une distribution à l'égard de laquelle cet impôt est payable par la fiducie intermédiaire de placement déterminée sera généralement aussi imposé entre les mains du porteur de parts comme s'il s'agissait d'un dividende imposable reçu d'une société canadienne imposable. Un tel dividende, s'il est reçu par un particulier résident du Canada, sera assujéti aux règles usuelles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables à un « dividende déterminé » aux fins du régime de crédit d'impôt pour dividendes bonifié. Le régime d'imposition des EIPD ne s'applique pas aux FPI qui satisfont à certains critères concernant la nature de leurs revenu et placements (l'« **exception applicable aux FPI** »).

Application à Chartwell

Chartwell est une fiducie intermédiaire de placement déterminée qui n'est pas visée par l'exception applicable aux FPI. Par conséquent, Chartwell est assujettie au régime d'imposition des EIPD. Les conseillers juridiques ont été avisés du fait que Chartwell ne prévoit pas payer de l'impôt en vertu du régime d'imposition des EIPD à l'égard de ses années d'imposition 2012 et 2013, selon les estimations actuelles compte tenu des placements et des opérations envisagées dans le cadre des placements. Les conseillers juridiques ont été avisés que Chartwell estime qu'elle devra payer environ 4,3 millions de dollars (environ 0,025 \$ par part suivant la conclusion des placements) d'impôts en vertu du régime d'imposition des EIPD, selon les estimations actuelles compte tenu des placements et des opérations envisagées dans le cadre des placements, à l'égard de son année d'imposition 2014. Se reporter à la rubrique « Structure du capital consolidée pro forma » pour connaître le nombre de parts pro forma qui seront en circulation après la conclusion des placements.

Situation de Chartwell

Fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse selon laquelle Chartwell est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la LIR) au moment des placements et le demeurera à tout moment pertinent. Cette hypothèse est fondée sur une attestation de Chartwell concernant certains faits. Si Chartwell ne parvient pas à devenir admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement », les incidences fiscales décrites ci-après seraient à certains égards très différentes.

Imposition de Chartwell

L'année d'imposition de Chartwell correspond à l'année civile. Au cours de chaque année d'imposition, Chartwell sera assujettie à l'impôt prévu à la partie I de la LIR, comme il est indiqué ci-dessus à la rubrique « Régime d'imposition des EIPD », généralement à l'égard des distributions versées par Chartwell durant l'année qui sont attribuables aux « gains hors portefeuille » (au sens de la LIR) de Chartwell pour l'année. De plus, au cours de chaque année d'imposition, Chartwell devra payer l'impôt prévu à la Partie I de la LIR sur son revenu imposable pour l'année qui n'est pas attribuable à des « gains hors portefeuille » (au sens de la LIR), y compris les gains en capital nets réalisés imposables découlant de la disposition d'autres biens que des biens hors portefeuille et de dividendes imposables, moins la tranche de ceux-ci qu'elle déduit relativement aux sommes versées ou devant être versées, ou réputées être versées ou devant être versées, dans l'année aux porteurs de parts. Une somme sera considérée comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition si elle est versée au porteur de parts au cours de l'année ou si le porteur de parts a le droit d'en exiger le versement au cours de l'année.

Revenu et gains

Le revenu de Chartwell sera calculé en vertu de la LIR 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 versé ou payable à Chartwell au cours de l'année relativement aux parts de CSH Trust ainsi que l'intérêt sur les billets de fiducie de série 1 et sur d'autres prêts consentis par Chartwell et qui court en faveur de Chartwell jusqu'à la fin de l'année ou qu'elle peut recevoir ou qu'elle reçoit avant la fin de l'année, sauf dans la mesure où cet intérêt a été inclus dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition antérieure.

En règle générale, Chartwell ne sera pas assujettie à l'impôt à l'égard de toute somme reçue à titre de remboursement du capital relativement à des prêts consentis par celle-ci à ses filiales. Chartwell ne sera généralement pas assujettie non plus à l'impôt sur les sommes reçues à titre de distributions sur les parts de CSH Trust qui sont supérieures au revenu de CSH Trust et qui sont payés ou payables par CSH Trust à Chartwell au cours d'une année, lesquelles sommes réduiront généralement le prix de base rajusté des parts de CSH Trust pour Chartwell. Si, par suite de ce qui précède, le prix de base rajusté des parts de CSH Trust pour Chartwell est 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 pour 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 versée ou payable à Chartwell conservera son caractère et sera traitée à ce titre entre les mains de Chartwell aux fins de la LIR.

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 (collectivement, les « **billets de fiducie** ») 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 aux frais de disposition raisonnables.

Déductions du revenu

Dans le calcul de son revenu, Chartwell peut déduire des frais administratifs raisonnables et d'autres frais qu'elle a engagés afin de gagner un revenu, sous réserve des dispositions applicables de la LIR. Chartwell peut également déduire de son revenu de l'année une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre des titres aux termes des placements. La tranche des frais d'émission que Chartwell peut déduire au cours d'une année d'imposition correspond à 20 % du montant total des frais d'émission engagés par Chartwell.

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, que Chartwell a payé ou doit payer 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 d'impôt), et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de Chartwell, sera payable dans l'année aux porteurs de parts, en espèces ou en parts. Les sommes payables aux porteurs de parts, que ce soit sous forme d'espèces ou de parts, pourront, sous réserve de l'analyse fournie ci-dessus à la rubrique « Régime d'imposition des EIPD », généralement être déduites par Chartwell dans le calcul de son revenu.

Chartwell aura le droit, à chaque année d'imposition, de réduire (ou de recevoir un remboursement à cet égard) son impôt à payer, le cas échéant, sur ses gains en capital nets réalisés

imposables d'un montant calculé en vertu de la LIR 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 compenser entièrement l'impôt à payer par Chartwell pour l'année d'imposition en question par suite d'un échange de parts de CSH Trust et de billets de fiducie de série 1 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 des gains en capital réalisés par Chartwell à l'occasion d'un rachat en nature de parts peut, à l'appréciation des fiduciaires de Chartwell, être considérée comme payée ou payable aux porteurs de parts qui demandent le rachat et, le cas échéant, être attribuée sous forme de gains en capital imposables à ces porteurs de parts. Sous réserve de l'analyse fournie ci-dessus à la rubrique « Régime d'imposition des EIPD », tout somme ainsi versée ou payable doit être incluse 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 LIR à ce propos.

Imposition de Chartwell Master Care LP

Les conseillers juridiques ont été avisés qu'aucun des titres de participation de Chartwell Master Care LP n'est inscrit à la cote d'une bourse ou d'un autre marché public ni détenu par des personnes ou des sociétés de personnes autres que des sociétés canadiennes imposables ou des « filiales exclues » (terme défini dans la LIR). Ainsi, Chartwell Master Care LP sera une « filiale exclue » (terme défini dans la LIR) et ne sera donc pas assujettie au régime d'imposition des EIPD.

L'exercice de Chartwell Master Care LP correspond à l'année civile. Chartwell Master Care LP ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la LIR. Chaque associé de Chartwell Master Care LP, y compris CSH Trust, sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu ou de la perte de Chartwell Master Care LP pour son exercice terminé pendant l'année d'imposition de l'associé ou dont la fin coïncide avec l'année d'imposition de l'associé, 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 Chartwell Master Care LP sera calculé pour chaque exercice comme si Chartwell Master Care LP était une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de Chartwell Master Care LP, des déductions seront demandées relativement à ses frais administratifs et autres frais raisonnables engagés afin de gagner un revenu, de même que les déductions pour amortissement. Le revenu (y compris les gains en capital imposables) ou la perte de Chartwell Master Care LP pour un exercice sera attribué aux associés de Chartwell Master Care LP, y compris CSH Trust, selon leur quote-part respective de ce revenu ou de cette perte, sous réserve des règles détaillées de la LIR à ce propos. Si Chartwell Master Care LP émet des parts dans le cadre des placements, elle peut également déduire de son revenu pour l'année une partie des frais raisonnables qu'elle a engagés pour émettre ces parts. La partie de ces frais d'émission déductible par Chartwell Master Care LP au cours d'une année d'imposition correspond à 20 % du total des frais d'émission engagés par Chartwell Master Care LP.

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

Imposition de CSH Trust

Les conseillers juridiques ont été avisés qu'aucun des titres de participation de CHS Trust n'est inscrit à la cote d'une bourse ou d'un autre marché public ni détenus par des personnes autres que Chartwell. Ainsi, CSH Trust sera une « filiale exclue » (terme défini dans la LIR) et ne sera donc pas assujettie au régime d'imposition des EIPD.

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 LIR 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. Le revenu de CSH Trust comprendra sa quote-part du revenu de Chartwell Master Care 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 Chartwell Master Care LP au cours d'un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans Chartwell Master Care LP correspondant au montant de cet excédent. Si, de ce fait, le prix de base rajusté pour CSH de ses parts de Chartwell Master Care LP était par ailleurs un montant négatif, CSH Trust sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif, et le prix de base rajusté pour CHS Trust de ses parts dans Chartwell Master Care LP sera alors de zéro. Si Chartwell Master Care 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 LIR.

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. Les conseillers juridiques ont été informés que CSH Trust a l'intention de distribuer à Chartwell un montant suffisant et de déduire dans le calcul de son revenu aux fins de la LIR 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, 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 LIR. Toutefois, CSH Trust peut, dans certaines circonstances, devoir payer un impôt minimum de remplacement. Les conseillers juridiques ont été avisés que CSH Trust ne s'attend pas à devoir payer d'impôt minimum de remplacement, selon les estimations actuelles compte tenu des placements et des opérations envisagées dans le cadre des placements, à l'égard de son année d'imposition 2012. Les conseillers juridiques ont été avisés que CSH Trust estime qu'elle devra payer, selon les estimations actuelles compte tenu des placements et des opérations envisagées dans le cadre des placements, un impôt minimum de remplacement d'environ 0,8 million de dollars (environ 0,005 \$ par part suivant la conclusion des placements) à l'égard de son année d'imposition 2013 et d'environ 1,3 million de dollars (environ 0,008 \$ par part suivant la conclusion des placements) en impôt minimum de remplacement à l'égard de son année d'imposition 2014. Se reporter à la rubrique « Structure du capital consolidée pro forma » pour connaître le nombre de parts pro forma qui seront en circulation après la conclusion des placements.

Imposition de Chartwell Canco

Chartwell Master Care USA Inc. (« **Chartwell USCO** ») sera une « société étrangère affiliée » et une « société étrangère affiliée contrôlée » de Chartwell Master Care Canada Inc. (« **Chartwell Canco** ») aux fins de la LIR. 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 LIR, 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 » majoré calculée en conformité avec la LIR, que Chartwell Canco 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, ce 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 fédérale des États-Unis payable par Chartwell Canco à l'égard de ce dividende, sous réserve des dispositions détaillées de la LIR.

Tous les autres dividendes versés par Chartwell USCO à Chartwell Canco seront inclus dans le calcul du revenu de Chartwell Canco en vertu de la LIR. Toutefois, dans la mesure où Chartwell Canco reçoit de Chartwell USCO un dividende qui est jugé avoir été versé à partir du « surplus exonéré », du « surplus hybride » ou du « surplus antérieur à l'acquisition » de Chartwell USCO à l'égard de Chartwell Canco aux fins de la LIR, une déduction correspondante pourra être effectuée dans le calcul du revenu imposable de Chartwell Canco, mais la déduction disponible à l'égard d'une partie d'un dividende qui est réputé être versé sur le « surplus hybride » de Chartwell USCO sera limité à la moitié de la partie du dividende en question. 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 est réduit au point de devenir un montant négatif, Chartwell Canco sera réputée avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant négatif et le prix de base rajusté des actions de Chartwell USCO détenues par Chartwell Canco 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, le montant du dividende sera inclus dans le revenu de Chartwell Canco et Chartwell Canco aura généralement droit à des déductions majorées pour le montant de tout impôt étranger sous-jacent applicable au dividende et au montant de la retenue fiscale des États-Unis applicable au dividende, sous réserve des dispositions détaillées de la LIR. Des déductions majorées similaires s'appliquent à l'égard des dividendes versés sur le « surplus hybride » de Chartwell USCO, même si les déductions en question seront réduites en raison de la disponibilité d'une déduction pour la moitié de la partie du dividende versé sur le « surplus hybride », comme il est décrit ci-dessus. Dans la mesure où l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis des sociétés 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 (se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales des États-Unis – Incidences 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 LIR à l'égard de cet impôt fédéral des États-Unis.

Imposition des porteurs de reçus de souscription

Échange de reçus de souscription

Un porteur ne réalisera aucun gain et ne subira aucune perte à l'échange d'un reçu de souscription contre une part attesté par celui-ci. Le coût, pour un porteur, d'une part acquise à l'échange d'un reçu de souscription correspondra à la somme que le porteur aura versé pour le reçu de souscription, déduction faite de la somme que Chartwell a versée au porteur en guise de réduction du prix d'achat de la part, selon le cas. Le prix de base rajusté des parts d'un porteur sera établi en établissant la moyenne du coût des

parts acquises à l'échange de reçus de souscription combiné au prix de base rajusté des autres parts, le cas échéant, que détient le porteur à titre d'immobilisations au moment de l'échange.

Autres dispositions de reçus de souscription

Une disposition réelle ou réputée par un porteur d'un reçu de souscription, sauf dans le cadre de son échange contre une part, fera généralement en sorte que le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition sur le total du prix de base rajusté du reçu de souscription pour le porteur et des coûts raisonnables de disposition. Le coût d'un reçu de souscription pour un porteur correspondra habituellement au montant qui aura été payé pour celui-ci, majoré des coûts raisonnables d'acquisition. Le prix de base rajusté d'un reçu de souscription pour un porteur tiendra compte du coût moyen des reçus de souscription du porteur. L'imposition des gains en capital et des pertes en capital est décrite ci-après à la rubrique « Imposition des porteurs de parts □ Gains en capital et pertes en capital ».

Impôt minimum de remplacement

De façon générale, les gains en capital réalisés à la disposition de reçus de souscription par un porteur de reçus de souscription peuvent faire augmenter l'impôt minimum de remplacement que doit payer le porteur.

Montants reçus par les porteurs de reçus de souscription

Les reçus de souscription seront échangés contre des parts à la clôture de l'acquisition et un porteur d'un reçu de souscription pourra recevoir une part et le paiement de rajustement pour les reçus de souscription, le cas échéant. Le paiement de rajustement pour les reçus de souscription comprendra la quote-part du porteur de l'intérêt gagné. L'imposition de l'intérêt est décrit ci-après à la rubrique « Remboursement du prix d'émission et de l'intérêt ». Si la somme de l'intérêt est inférieure au paiement de rajustement pour les reçus de souscription, Chartwell versera la différence au porteur sous forme de réduction du prix d'achat des parts du porteur. Le porteur ne sera pas tenu d'inclure dans son revenu le montant de la réduction du prix d'achat, mais ce montant réduira le coût, pour le porteur, des parts qu'il aura acquises à l'échange des reçus de souscription.

Remboursement du prix d'émission et de l'intérêt

Si l'acquisition ne se conclue pas parce qu'un cas de résiliation est survenu, les porteurs de reçus de souscription pourront recevoir un montant correspondant au prix d'émission des reçus de souscription et leur quote-part de l'intérêt gagné et de l'intérêt réputé. De façon générale, le porteur ne réalisera aucun revenu ni gain et ne subira aucune perte si le prix d'émission lui est remboursé.

Si un porteur a le droit de recevoir sa quote-part de l'intérêt gagné ou de l'intérêt réputé (y compris l'intérêt gagné qui est inclus dans le montant d'un paiement de rajustement pour les reçus de souscription qui a été payé au porteur en question), le porteur qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire, devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt couru ou réputé avoir couru en faveur du porteur sur les fonds entiers jusqu'à la fin de l'année d'imposition du porteur ou l'intérêt que le porteur doit recevoir ou qu'il a reçu avant la fin de l'année d'imposition en question, sauf dans la mesure où l'intérêt en question était compris dans le calcul du revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure. Les autres porteurs qui ont le droit de recevoir leur quote-part de l'intérêt gagné ou de l'intérêt réputé (y compris l'intérêt gagné qui est inclus dans le montant du paiement de rajustement pour les reçus de souscription qui leur a été payé) devront

inclure dans leur revenu pour une année d'imposition l'intérêt qu'ils ont reçu ou qu'ils doivent recevoir pour cette année d'imposition, selon la formule employée habituellement par le porteur pour calculer son revenu, dans la mesure où l'intérêt n'était pas compris dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition antérieure.

Imposition des porteurs de débentures

Imposition de l'intérêt sur les débentures

Le porteur de débentures qui est une société, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société ou une société de personnes est bénéficiaire devra inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures qui a couru en sa faveur (ou qui est réputé avoir couru en sa faveur) jusqu'à la fin de l'année d'imposition ou qu'il peut recevoir ou qu'il a reçu avant la fin de cette année d'imposition, notamment à la conversion, au rachat ou au remboursement à l'échéance, sauf dans la mesure où l'intérêt était compris dans le calcul du revenu du porteur pour une année d'imposition antérieure.

Les autres porteurs devront inclure dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition la totalité de l'intérêt sur les débentures qu'ils auront reçu ou pourront recevoir pour cette année d'imposition (selon la formule habituellement employée par les porteurs pour calculer leur revenu), sauf dans la mesure où ils ont inclus l'intérêt dans le calcul de leur revenu pour une année d'imposition antérieure.

À la conversion, au rachat ou au remboursement d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de la conversion, du rachat ou du remboursement et qui serait par ailleurs payable après cette date sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant a été inclus dans le calcul du revenu du porteur pour cette année d'imposition ou pour une année d'imposition antérieure. À la disposition réelle ou réputée d'une débenture (à l'exception de la conversion, du rachat ou du remboursement à l'échéance), l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de disposition et qui n'est pas encore exigible sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant a par ailleurs été inclus dans le revenu du porteur.

Exercice du privilège de conversion

Le porteur de débentures qui convertit une débenture en parts aux termes du privilège de conversion sera considéré comme ayant disposé de la débenture contre un produit de disposition correspondant au total de la juste valeur marchande des parts ainsi acquises au moment de l'acquisition et du montant des espèces reçu au lieu de fractions de part, déduction faite de tout montant inclus dans le revenu du porteur à titre d'intérêt. Le porteur peut réaliser un gain en capital ou subir une perte en capital calculé comme il est décrit ci-après à la rubrique « Autres dispositions de débentures ». Le coût pour le porteur des parts ainsi acquises correspondra à la juste valeur marchande de celles-ci au moment de l'acquisition, et le prix de base rajusté de ces parts pour le porteur correspondra à la moyenne de ce coût et du prix de base rajusté de toutes les autres parts détenues par le porteur à titre d'immobilisations tout juste avant l'acquisition.

Rachat ou remboursement des débentures

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 comme ayant disposé de la débenture contre un produit de disposition correspondant au montant reçu par le porteur (sauf le montant reçu à titre d'intérêt, notamment les primes réputées constituer de l'intérêt, comme il est décrit ci-après) au moment du rachat ou du remboursement (que ce

soit en espèces ou sous forme de parts). Si le porteur reçoit des parts au rachat ou au remboursement, il sera réputé recevoir le produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des parts ainsi reçues au moment du rachat ou du remboursement et la somme en espèces reçue à la place de fractions de part. Le porteur peut réaliser le gain en capital ou subir la perte en capital qui est calculé de la façon décrite ci-après à la rubrique « Autres dispositions de débentures ». Le coût des parts ainsi reçues pour le porteur correspondra également à la juste valeur marchande en question et devra être ajouté au prix de base rajusté de toutes les autres parts détenues à titre d'immobilisations afin d'établir une moyenne pour le calcul du prix de base rajusté des parts.

Le montant de toute prime versée par Chartwell à un porteur au moment du rachat de débentures avant l'échéance, qu'il soit payé en espèces ou sous forme de parts, sera généralement réputé constituer de l'intérêt reçu à ce moment-là par le porteur, si Chartwell verse cette prime par suite du fait que Chartwell a remboursé les débentures avant leur échéance et dans la mesure où cette prime peut raisonnablement être considérée comme liée à l'intérêt ou ne pas dépasser la valeur au moment du rachat de l'intérêt qui, n'eût été du remboursement, aurait été payé ou payable par Chartwell sur les débentures pour les années d'imposition de Chartwell se terminant après le moment du rachat ou autre disposition réelle ou réputée.

Autres dispositions de débentures

La disposition réelle ou réputée d'une débenture par un porteur fera généralement en sorte que le porteur réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition sur le total du prix de base rajusté de la débenture pour le porteur et des frais raisonnables de disposition. L'imposition des gains en capital et des pertes en capital est traitée ci-après à la rubrique « Imposition des porteurs de parts – Gains en capital et pertes en capital ».

À la disposition réelle ou réputée d'une débenture, l'intérêt couru mais non encore exigible sur celle-ci jusqu'à la date de disposition sera inclus dans le calcul du revenu du porteur, sauf dans la mesure où ce montant a par ailleurs été inclus dans le revenu du porteur, mais sera exclu du calcul du produit de disposition de la débenture revenant au porteur.

Impôt minimum de remplacement

De façon générale, les gains en capital réalisés à la disposition de débentures par un porteur de débentures peuvent faire augmenter l'impôt minimum de remplacement que doit payer le porteur.

Imposition des porteurs de parts

Distributions

Si une distribution effectuée par Chartwell en faveur des porteurs entraîne l'assujettissement de Chartwell au régime d'imposition des EIPD, le montant de la distribution reçue (en espèces, sous forme de parts additionnelles ou autrement) par un porteur sera réputé être un dividende d'une société canadienne imposable, dividende qui sera réputé être un « dividende déterminé » aux fins du régime de crédit d'impôt pour dividendes bonifié décrit ci-après. Ce dividende, s'il est reçu par une société, sera inclus dans le calcul du revenu de la société et sera généralement déductible dans le calcul de son revenu imposable. 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 (sauf le revenu qui est assujéti à l'impôt sous le régime

d'imposition des EIPD) pour l'année d'imposition de Chartwell se terminant au plus tard au même moment que l'année d'imposition du porteur, y compris les gains en capital nets réalisés imposables, qui est payée ou payable 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 LIR. Le régime fiscal des gains en capital est décrit ci-après. Les dividendes imposables seront assujettis aux dispositions en matière de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes applicables de la LIR pour les dividendes reçus de sociétés canadiennes imposables. Des règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes bonifiées s'appliquent à certains « dividendes déterminés » payables par une société résidente du Canada. Un dividende serait admissible au régime de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes bonifié si la personne qui le reçoit obtient un avis écrit indiquant que le dividende constitue un « dividende déterminé ».

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 bénéfice net de Chartwell qui est payé ou payable à un porteur au cours de l'année visée (autrement que sous forme de produit de 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 réalisé par le 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 au 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 bénéfice net de Chartwell sera distribué chaque mois, l'acheteur d'une part peut être imposé sur la partie du bénéfice net de Chartwell accumulée ou réalisée par celle-ci 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 de la tranche des gains en capital cumulée ou réalisée 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 partir du revenu ou des 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 en tant qu'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 cette dernière 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 considéré comme payé 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 le rachat et faisait en sorte que Chartwell serait assujettie à l'impôt prévu par le régime d'imposition des EIPD, le porteur sera réputé avoir reçu un dividende d'une société canadienne imposable, qui sera réputé être un dividende déterminé aux fins du régime de crédit d'impôt pour dividendes bonifié décrit ci-dessus. Autrement, le porteur sera tenu d'inclure ce revenu et la tranche imposable d'un tel gain en capital ainsi attribuée par Chartwell dans son revenu. Le coût pour un porteur de tout billet de fiducie ou autre bien de Chartwell transféré par cette dernière au porteur au rachat de parts correspondra à la juste valeur au marché de ce billet ou de ce bien au moment du transfert moins, dans le cas d'un billet de fiducie, l'intérêt couru 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 LIR mais, dans la mesure où l'ajout de cet intérêt se rapporte à l'intérêt couru jusqu'à la date de l'acquisition du billet de fiducie par le 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 LIR et sous réserve de celles-ci.

Impôt minimum de remplacement

De façon générale, les gains en capital réalisés à la disposition de parts par un porteur de parts peuvent faire augmenter l'impôt minimum de remplacement que doit payer le porteur.

Admissibilité aux fins de placement

Les reçus de souscription, s'ils sont émis à la date des présentes, constitueraient des placements admissibles en vertu de la LIR et du Règlement pour les régimes enregistré d'épargne-retraite (les « **REER** »), les fonds enregistrés de revenu de retraite (les « **FERR** »), les régimes de participation différés aux bénéfices, les régimes enregistrés d'épargne-études, les comptes d'épargne libre d'impôt (les « **CELI** ») et les régimes enregistrés d'épargne-invalidité (collectivement, les « **régimes** »), dans la mesure où les reçus de souscription sont inscrits à la cote d'une bourse de valeur désignée (qui comprend actuellement la TSX) ou Chartwell constitue une fiducie de fonds commun de placement à la date des

présentes et chaque personne qui est un rentier, un bénéficiaire, un employeur ou un participant visé par un régime en particulier n'a pas de lien de dépendance avec Chartwell et n'est pas Chartwell elle-même. Les débentures, si elles sont émises à la date des présentes, constitueraient des placements admissibles pour les régimes si i) Chartwell est une fiducie de fonds commun de placement à la date des présentes et, à ce moment-là, les parts sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la TSX) ou ii) les débentures sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la TSX) (mais les débentures ne sont pas des placements admissibles pour une fiducie régie par un régime de participation différé aux bénéfices dans le cadre duquel l'employeur est Chartwell). Les parts de Chartwell acquises à l'échange de reçus de souscription ou dans le cadre d'une conversion, d'un rachat ou d'un remboursement d'une débenture constitueront des placements admissibles pour les régimes si Chartwell est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la LIR ou les parts sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la TSX) à ce moment-là.

Dans le cas d'un CELI, d'un REER ou d'un FERR, si le titulaire du CELI ou le rentier du REER ou du FERR, selon le cas, n'a pas de lien de dépendance avec Chartwell, n'a pas de « participation notable » (au sens de la LIR) dans Chartwell et n'a pas de « participation notable » (au sens de la LIR) dans une société, une société de personnes ou une fiducie qui a un lien de dépendance avec Chartwell, les titres ne constitueront pas des placements interdits en vertu de la LIR pour le CELI, le REER ou le FERR. Les rentiers d'une fiducie régie par un REER ou un FERR et les titulaires de fiducies régies par un CELI devraient consulter leurs propres conseillers pour s'assurer que les titres ne constitueraient pas des placements interdits dans leur situation particulière.

Les billets de fiducie de série 2 et de série 3 ou tout autre bien reçu par suite d'un rachat en nature de parts par Chartwell pourraient ne pas être des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait entraîner des incidences 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 en fiscalité avant de décider d'exercer les droits de rachat rattachés aux parts.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES DES ÉTATS-UNIS

Le texte qui suit traite des incidences fiscales fédérales des États-Unis importantes pour les porteurs non américains (terme défini aux présentes) découlant i) de la propriété et de la disposition de parts émises en faveur du porteur en échange de reçus de souscription qui sont acquis dans le cadre du placement de reçus de souscription et ii) de la propriété et de la disposition de débentures acquises dans le cadre du placement de débentures et de parts acquises à la conversion, au rachat ou au remboursement de débentures. L'examen est fondé sur la législation fédérale existante des États-Unis en matière d'impôt 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 des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu qui pourraient être importants pour certains investisseurs 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 les débentures dans le cadre d'un stockage, d'une opération de couverture, d'une conversion, d'une vente réputée ou d'une autre opération sur titres intégrée, aux fins de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu, opérations 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 a) les incidences de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu pour un porteur non américain qui i) exploite un commerce ou une entreprise aux États-Unis, ii) est un particulier étranger non-résident qui est présent aux États-Unis pendant 183 jours ou plus durant l'année d'imposition, iii) est une société par actions qui exerce ses activités par l'entremise d'une

succursale aux États-Unis ou iv) est propriétaire (après l'application des règles d'attribution spéciales) de plus de 5 % des parts, ni sur b) les incidences des lois fiscales locales ou d'un État des États-Unis, ou d'un autre pays. De plus, le présent examen ne porte pas sur les incidences fiscales fédérales des États-Unis qui s'appliquent à un porteur non américain en matière de propriété, de disposition ou d'échange de reçus de souscription. Le présent résumé s'adresse aux investisseurs qui détiendront les parts ou les 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 souscripteurs éventuels de consulter son conseiller fiscal pour connaître les incidences, aux termes de la législation fédérale, d'un État ou locale des États-Unis et de la législation autre que celle des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu et d'autres formes de taxation, découlant de l'acquisition, de la propriété et de la disposition de reçus de souscription, de débentures et de parts dans sa situation.

Pour les besoins du présent examen, un « **porteur non américain** » est un propriétaire véritable de parts ou de débentures qui, au sens de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu, n'est pas : a) un particulier qui est un citoyen ou un résident des États-Unis, b) 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, c) une succession dont le revenu doit être inclus dans son revenu brut aux termes de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu, quelle qu'en soit la source, ou d) une fiducie i) dont l'administration est soumise à la surveillance principale d'un tribunal des États-Unis et pour laquelle une ou plusieurs personnes des États-Unis ont droit de regard sur toutes les décisions importantes, ou ii) qui a choisi autrement d'être considérée comme une personne 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 des États-Unis en matière d'impôt 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 aux fins de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu de consulter leurs conseillers fiscaux.

EN CONFORMITÉ AVEC LA CIRCULAIRE 230 DU TREASURY DEPARTMENT DES ÉTATS-UNIS, LES INVESTISSEURS SONT AVISÉS PAR LES PRÉSENTES DE CE QUI SUIT : A) NUL NE PEUT SE FONDER SUR L'EXAMEN DES QUESTIONS FISCALES FÉDÉRALES DES ÉTATS-UNIS FIGURANT DANS LE PRÉSENT PROSPECTUS, ET NOUS NE PRÉSENTONS PAS UN TEL EXAMEN DANS LE BUT QU'UNE PERSONNE SE FONDE SUR CELUI-CI, DANS L'INTENTION D'ÉVITER DES PÉNALITÉS POUVANT LUI ÊTRE IMPOSÉES AUX TERMES DU CODE; B) UN TEL EXAMEN EST FOURNI DANS LES PRÉSENTES POUR LES BESOINS DE LA PROMOTION OU DE LA COMMERCIALISATION (AU SENS DONNÉ AUX TERMES *PROMOTION* ET *MARKETING* DANS LA CIRCULAIRE 230) DES REÇUS DE SOUSCRIPTION OU DES DÉBENTURES ET DES PARTS SOUS-JACENTS ET C) LES INVESTISSEURS DEVRAIENT CONSULTER UN CONSEILLER FISCAL INDÉPENDANT QUANT À LEUR SITUATION PARTICULIÈRE.

Généralités

Tel qu'il est mentionné ci-après, les billets subordonnés émis par Chartwell USCO à Chartwell (les « **billets américains** ») sont assortis de toutes les caractéristiques formelles propres à un passif et, par conséquent, Chartwell USCO et Chartwell ont toutes deux l'intention de considérer ce billet comme faisant partie du passif pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Pour de plus

amples renseignements sur les billets américains, se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour les porteurs non américains – Applicabilité de la dispense relative aux retenues fiscales aux intérêts versés sur les billets américains ». En outre, comme il est décrit ci-après, le billet émis par Chartwell USCO et détenu par Chartwell Master Care LP (le « **billet de S.E.C. Chartwell** ») est assorti des caractéristiques d'une créance et, ainsi, Chartwell USCO et Chartwell Master Care LP ont l'intention de traiter ce billet comme une créance (*indebtedness*) aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Pour de plus amples renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences fiscales pour Chartwell ». Il est tenu pour acquis, pour la suite de l'exposé, que les billets américains et le billet de S.E.C. Chartwell sont traités comme un passif pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis.

Incidences 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 fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu sa quote-part des revenus, des gains, des pertes et des déductions générés par ses sociétés affiliées des États-Unis en aval.

Les distributions que verse Chartwell USCO sur son capital social détenu par Chartwell Canco, à partir de ses bénéfices et profits (*earnings and profits*) courants et cumulés, déterminés conformément aux principes fiscaux fédéraux des États-Unis, seront traitées comme des dividendes et assujetties à une retenue fiscale fédérale des États-Unis, sous réserve d'une réduction éventuelle conformément aux termes de la Convention fiscale Canada – États-Unis (la « **Convention** »). Sous réserve de l'analyse présentée ci-après (se reporter à la rubrique « Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts »), 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. La question de savoir si Chartwell Canco a droit ou non à un taux de retenue fiscale réduit à l'égard d'un dividende reçu de Chartwell USCO sera une détermination de fait qui dépendra, notamment, de son acceptabilité future et continue en tant que personne admissible au sens de la Convention au moment où la distribution doit être versée. Rien ne garantit qu'une distribution particulière versée par Chartwell USCO à Chartwell Canco sera traitée comme un dividende aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis et qu'un tel dividende sera assujetti à un taux de retenue fiscale réduit aux termes de la Convention.

En règle générale, étant donné que Chartwell USCO est probablement considérée comme une société de portefeuille immobilière des États-Unis (*United States real property holding corporation*) aux fins de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt 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 (ou de toute distribution effectuée par Chartwell USCO en faveur de Chartwell Canco qui excède les bénéfices et profits courants et cumulés de Chartwell USCO et le prix de base de ces actions pour Chartwell Canco aux États-Unis) soit assujetti à l'impôt fédéral des États-Unis sur les sociétés, conformément aux règles fiscales fédérales des États-Unis applicables à la disposition d'actions de sociétés de portefeuille immobilières des États-Unis.

Comme il est indiqué ci-dessus, Chartwell USCO a émis le billet de S.E.C. Chartwell d'un capital total de 32,5 millions de dollars détenu par Chartwell Master Care LP. Chartwell USCO et Chartwell Master Care LP ont l'intention de traiter ce billet comme une « créance » aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. La décision de classer un instrument comme une « dette » ou un actif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis est fondée sur l'ensemble des faits et des circonstances. Rien ne garantit que la qualification du billet de S.E.C. Chartwell à titre de créance ne sera pas contestée avec succès par l'IRS. Si le billet de S.E.C. Chartwell devait être considéré comme un actif plutôt qu'une créance aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, le traitement fiscal fédéral des États-Unis de Chartwell Master

Care LP à l'égard de ce billet serait similaire à celui qui est décrit ci-dessus dans le cadre de la propriété de Chartwell Canco d'actions de Chartwell USCO. Dans ce cas, le remboursement du capital et le versement de l'intérêt sur le billet de S.E.C. Chartwell pourrait faire l'objet d'une retenue d'impôt aux États-Unis applicable aux dividendes et pourrait être assujéti aux règles fiscales fédérales des États-Unis qui s'appliquent à la disposition d'actions d'une société de portefeuille immobilier des États-Unis, ce qui réduirait le montant net des distributions que Chartwell pourrait recevoir de Chartwell USCO.

L'imposition d'un impôt sur le revenu des sociétés fédéral des États-Unis sur les bénéfices générés par Chartwell USCO et de l'impôt fédéral ou d'une retenue d'impôt fédérale des États-Unis sur les distributions versées par Chartwell USCO sur son capital social détenu par Chartwell Canco ou sur les versements qu'effectue Chartwell USCO sur le billet de S.E.C. Chartwell ou les billets américains réduira le montant net des distributions que Chartwell pourrait recevoir de Chartwell USCO. En revanche, les flux de trésorerie générés par Chartwell USCO qui pourraient ultimement être mis à la disposition de Chartwell aux fins de distribution seront inférieurs au montant des flux de trésorerie qui aurait été disponible en l'absence d'impôt fédéral des États-Unis sur les bénéfices générés et les distributions effectuées par Chartwell USCO.

Incidences fiscales pour les porteurs non américains

Généralités

Chartwell a choisi d'être considérée comme une société de personnes (*partnership*) au sens de la législation fédérale des États-Unis en matière d'impôt sur le revenu. Étant donné que les parts seront émises dans le public, Chartwell sera sans doute assujéti 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*) (comme elle est décrite 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*) aux fins 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, le revenu admissible comprend 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 américains émis par Chartwell USCO et des distributions reçues de Chartwell Master Care 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 considérée comme une société par actions (*corporation*) pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. De plus, Chartwell peut décider de modifier sa classification fiscale afin de se classer parmi les sociétés par actions (plutôt que parmi les sociétés de personnes) pour les besoins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Si Chartwell est considérée comme une société par actions et qu'elle ne peut bénéficier des avantages conférés par la Convention au cours d'une année d'imposition donnée, la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille (comme elle est décrite ci-après) ne serait pas applicable et les intérêts créditeurs reçus par Chartwell sur les billets américains seraient assujéti à une retenue fiscale des États-Unis de 30 %.

Distributions aux porteurs de parts

Chartwell, Chartwell Master Care LP, CSH Trust et Chartwell Canco ont l'intention d'exercer leurs activités de façon à ne pas être considérées comme des entités exploitant un commerce ou une entreprise aux États-Unis. Si Chartwell n'exploite pas ou n'est pas considérée 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, en supposant que la Convention ou la dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille s'applique aux fins de l'élimination de la retenue fiscale des États-Unis à l'égard de l'intérêt versé par Chartwell USCO sur les billets américains et sous réserve de l'analyse présentée ci-après (se reporter à la rubrique « Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts »), les porteurs non américains ne devraient pas, du seul fait qu'ils détiennent des parts, avoir à payer de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, ni à déposer une déclaration de revenus fédérale aux États-Unis à l'égard de leur quote-part des distributions reçues à partir du revenu de Chartwell.

Vente, échange, retrait ou autre disposition de parts

Un porteur non américain ne devrait généralement pas avoir à payer de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis sur un gain réalisé par suite de la vente, de l'échange ou d'une autre disposition d'une part.

Applicabilité de la dispense relative aux retenues fiscales aux intérêts versés sur les billets américains

Si Chartwell est considérée comme une société de personnes et si les billets américains sont considérés comme un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, les porteurs de parts peuvent être considérés comme les propriétaires véritables des intérêts versés par Chartwell USCO sur les billets américains. La question de savoir si un instrument fait partie du passif ou de l'actif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis est tranchée en tenant compte de tous les faits et circonstances. Les billets américains ont toutes les caractéristiques conventionnelles d'un passif, de sorte que Chartwell USCO et Chartwell ont toutes deux décidé de les considérer comme un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Toutefois, rien ne garantit que l'IRS ne réussira pas à contester cette décision.

Si les billets américains étaient considérés comme un actif plutôt qu'un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, les versements d'intérêt déclarés sur les billets américains seraient, en règle générale, considérés comme des dividendes versés à partir des bénéfices et profits courants ou cumulés, déterminés conformément aux principes fiscaux fédéraux des États-Unis. De tels versements d'intérêt déclarés sur les billets américains pourraient être assujettis à une retenue fiscale des États-Unis de 30 %, sous réserve d'une réduction éventuelle de ce taux (sous réserve de l'analyse présentée ci-après à la rubrique « Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts ») conformément aux termes de la Convention, comme il est indiqué ci-dessus sous le titre « Incidences fiscales pour Chartwell ». De plus, les remboursements de capital ou les versements d'intérêt sur les billets américains ou le gain réalisé à la disposition de parts attribuables aux billets américains pourraient être assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis en vertu des règles en matière d'impôt sur le revenu fédérales des États-Unis applicables à la disposition d'actions d'une société qui détient des immeubles aux États-Unis (*real property holding corporation*). Les porteurs non américains devraient consulter leur conseiller en fiscalité au sujet des incidences fiscales découlant de la possibilité que les billets américains ne soient pas considérés comme un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis (se reporter à la rubrique « Facteurs de risque – Questions liées à la fiscalité – Risques liés à la fiscalité des États-Unis »), y compris les règles en matière d'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis applicables aux sociétés de

portefeuille immobilières des États-Unis. Nous supposons dans le reste du présent examen que les billets américains seront considérés comme un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis.

Sous réserve de l'analyse présentée ci-après (se reporter à la rubrique « Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts »), Chartwell entend adopter la position selon laquelle l'intérêt qui lui est versé aux termes des billets américains sera généralement admissible à une dispense des retenues fiscales des États-Unis en vertu de la Convention. Chartwell pourra bénéficier de cette dispense en vertu de la Convention selon, notamment, qu'elle est une « personne admissible » au sens de la Convention au moment où cet intérêt est versé. Rien ne garantit que Chartwell pourra bénéficier des avantages conférés par la Convention au moment où Chartwell USCO effectuera des versements d'intérêt conformément aux billets américains. Si Chartwell ne peut bénéficier des avantages conférés par la Convention, elle 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, sous réserve de l'analyse présentée ci-après (se reporter à la rubrique « Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts »), s'ils sont attribuables à un porteur non américain satisfaisant aux exigences suivantes (la « **dispense relative aux intérêts tirés d'un portefeuille** » ou « **Portfolio Interest Exemption** ») :

- a) le porteur i) 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, ii) n'est pas une société sous contrôle étranger reliée à Chartwell USCO en raison de la propriété de ses actions aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, et iii) n'est pas une banque décrite à l'article 881(c)(3)(A) du Code;
- b) soit : i) 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 une personne des États-Unis (*U.S. person*) (au sens du Code) et donne son nom et son adresse; ii) 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 une personne 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 iii) certains autres documents requis sont fournis, dans chaque cas, dans la mesure où les documents en question sont fournis dans les délais prescrits par les règlements applicables de l'IRS.

Si Chartwell ne peut bénéficier des avantages conférés par la Convention et qu'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 tranche de tous les intérêts que verse Chartwell USCO à Chartwell sur les billets américains qui revient au porteur non américain sera assujettie à une retenue fiscale des États-Unis de 30 % aux fins de l'impôt sur le revenu des États-Unis (sous réserve d'une réduction conformément à une autre convention fiscale des États-Unis applicable). Si Chartwell détermine qu'elle ne peut bénéficier des avantages conférés par la Convention et qu'elle apprend qu'un porteur ne satisfait pas aux exigences énoncées ci-dessus, Chartwell USCO a l'intention de retenir 30 % de la tranche des intérêts qu'elle verse à Chartwell sur les billets américains qui revient à ce porteur.

Classement des débetures à titre de créance ou d'actif

Rien ne garantit que les débetures sont classées de façon appropriée en tant que créance de Chartwell aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis. Si les débetures sont traitées comme une dette aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, le versement de l'intérêt reçu sur les

débetures ne devrait pas faire l'objet d'une retenue d'impôt aux États-Unis. Par ailleurs, si l'IRS devait qualifier les débetures comme un actif plutôt que comme une créance, les porteurs de débetures seraient traités comme des porteurs de parts et les incidences fiscales fédérales des États-Unis qui s'appliquent aux porteurs de parts s'appliqueraient également aux porteurs de débetures.

Propriété, disposition et conversion de débetures

Un porteur non américain ne devrait pas être tenu d'inclure dans son revenu brut aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis le revenu ou les gains découlant de la propriété ou de la disposition de débetures ou de la conversion de débetures en parts, à moins que le porteur soit un particulier qui demeure aux États-Unis pendant une ou plusieurs périodes totalisant au moins 183 jours au cours de l'année d'imposition où a lieu la disposition et que certaines autres conditions soient respectées.

Retenue fiscale de réserve et information devant être divulguée

Une retenue fiscale de réserve, dont le taux se situe actuellement à 28 %, peut s'appliquer à des distributions versées sur les billets américains, les débetures ou les parts si le porteur de parts : a) n'établit pas en bonne et due forme qu'il a droit à une dispense à l'égard de cette retenue; b) ne donne pas ou ne confirme pas son numéro d'identification de contribuable exact à Chartwell de la manière requise; c) 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 d) dans certains cas, manque à son obligation de déclarer qu'il a reçu un avis de l'IRS l'informant qu'il est assujéti 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 des États-Unis à payer par le porteur de parts, à la condition que celui-ci fournisse l'information exigée à l'IRS.

Chartwell et Chartwell USCO déclareront à l'IRS, lorsque cela est nécessaire, le montant des intérêts versés sur les billets américains, les dividendes versés sur les actions ordinaires de Chartwell USCO et les versements effectués à l'égard des débetures ou des parts au cours de chaque année civile, ainsi que le montant de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis retenu, le cas échéant, à l'égard de ces versements.

Exigences additionnelles concernant la retenue d'impôts

En vertu de la législation fiscale fédérale des États-Unis adoptée en 2010 et des dernières lignes directrices administratives, une retenue d'impôt de 30 % est imposée sur certains « paiements pouvant être visés par une retenue » effectuée en faveur d'une « institution financière étrangère » (au sens attribué aux expressions *withholdable payments* et *foreign financial institution* dans la législation) ou de certaines autres entités qui ne sont pas des entités des États-Unis. À cette fin, les paiements pouvant être visés par une retenue comprennent les versements d'intérêt et de dividendes de sources situées aux États-Unis (comme un dividende ou un intérêt versé par une société des États-Unis) ainsi que le produit brut tiré de la vente d'un bien de nature à produire un intérêt ou un dividende de sources situées aux États-Unis. De façon générale, cette retenue d'impôt n'est toutefois pas requise si l'institution financière étrangère ou l'autre entité qui n'est pas une entité des États-Unis, selon le cas, respecte les exigences de communication de l'information et de certification et les autres exigences prévues par cette législation. Dans le cas d'une institution financière étrangère, le respect de ces exigences obligerait généralement cette entité notamment à déclarer les « comptes » (qui, selon le sens qui est attribué au terme *accounts*

dans la législation, peut comprendre des parts et des débentures) détenus par certaines personnes des États-Unis ou entités étrangères appartenant à une entité des États-Unis et à communiquer certains renseignements sur ces comptes aux autorités fiscales des États-Unis chaque année. Bien que cette législation prévoit que les règles de retenue d'impôt s'appliquent aux paiements pouvant être visés par une retenue effectués après le 31 décembre 2012, des règlements proposés émanant du Treasury Department qui ont été publiés dernièrement prévoient que les dispositions en matière de retenues décrites ci-dessus s'appliqueront à un dividende, à un intérêt et à des paiements similaires provenant de sources situées aux États-Unis qui sont effectués à compter du 1^{er} janvier 2014 et à d'autres paiements pouvant être visés par une retenue à compter du 1^{er} janvier 2015. De plus, les règlements proposés émanant du Treasury Department indiquent que la retenue pourrait également s'appliquer à une partie des versements intermédiaires (*passthru*) effectués par certaines institutions financières étrangères à compter du 1^{er} janvier 2017. Aux fins de ces règles, les versements intermédiaires désignent généralement certains versements assimilables à des versements susceptibles de faire l'objet d'une retenue.

Dans certains cas, cette retenue d'impôt peut s'appliquer aux distributions de Chartwell USCO à l'égard de ses actions ainsi qu'aux versements de Chartwell USCO à l'égard du billet de S.E.C. Chartwell et des billets américains. En outre, la retenue d'impôt pourrait éventuellement s'appliquer aux versements effectués par Chartwell à l'égard des parts et des débentures. L'application éventuelle de ces règles en matière de retenues d'impôt fait l'objet d'incertitude et l'IRS devrait publier d'autres lignes directrices dans le futur concernant leur application. Chaque porteur non américain éventuel devrait consulter son conseiller en fiscalité indépendant concernant les incidences éventuelles de ces règles en matière de retenues d'impôt à l'égard d'un placement dans des reçus de souscription et/ou des débentures.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Régime de réinvestissement des distributions

Chartwell distribue des parts une fois par mois aux porteurs de parts existants qui choisissent de réinvestir leurs distributions mensuelles dans des parts conformément au régime de réinvestissement des distributions. Depuis le 1^{er} mars 2011, Chartwell a émis 1 951 850 parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions. Les parts distribuées aux termes du régime de réinvestissement des distributions sont émises à un prix correspondant au cours de clôture moyen pondéré des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse qui précède immédiatement la date de versement des distributions appropriée. Les porteurs de parts qui participent au régime de réinvestissement des distributions reçoivent en prime, à chaque réinvestissement, une distribution supplémentaire correspondant à 3,0 % du montant de la distribution réinvestie sous forme de parts supplémentaires.

Régime incitatif à long terme

Aux termes du RILT, les fiduciaires, administrateurs, dirigeants et employés de Chartwell ont le droit de recevoir des parts aux termes du RILT. Le tableau ci-après indique les parts attribuées par Chartwell aux termes du RILT depuis le 1^{er} mars 2011. Se reporter à la circulaire de sollicitation de procurations de Chartwell datée du 11 avril 2011 qui a été préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Chartwell tenue le 19 mai 2011, pour de plus amples renseignements.

Date	Titre	Prix par titre ¹⁾	Nombre de titres
19 avril 2011	Parts aux termes du RILT	8,82 \$	138 483
27 septembre 2011	Parts aux termes du RILT	7,07 \$	28 500

Note :

- 1) Le prix auquel les parts reçues aux termes du RILT sont émises correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pour la période de 20 jours de bourse prenant fin immédiatement avant l'octroi de parts aux termes du RILT ou à un prix supérieur établi par le conseil d'administration de Chartwell Master Care Corporation.

Parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell

Aux termes d'une convention d'échange, les porteurs de parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell de Chartwell Master Care LP ont le droit d'exiger que Chartwell, CSH Trust et Chartwell Master Care LP échangent indirectement des parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell contre des parts à raison d'une contre une, sous réserve d'un rajustement du ratio d'échange dans certaines circonstances. Depuis le 1^{er} mars 2011, aucune part de catégorie B de S.E.C. Chartwell n'a été émise et Chartwell a émis 33 127 parts à l'échange de parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell. Le tableau ci-après indique les échanges de parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell effectués dans les 12 mois qui ont précédé la date du présent prospectus simplifié. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Master LP » de la notice annuelle de Chartwell pour de plus amples renseignements.

Date	Titre	Prix par titre	Nombre de titres
8 mars 2011	Parts	s. o.	5 000

Débentures convertibles

Conformément aux modalités de la première convention complémentaire datée du 20 avril 2007 relative à la convention de fiducie (la « **convention relative aux débentures de série 2007-1** ») qui régit les modalités de débentures subordonnées, non garanties et convertibles à 5,9 % d'un capital global de 75 000 000 \$ de Chartwell échéant le 1^{er} mai 2012 (les « **débentures de série 2007-1** »), les débentures de série 2007-1 sont convertibles en parts, comme il est plus amplement décrit dans la convention relative aux débentures de série 2007-1. Depuis le 1^{er} mars 2011, Chartwell n'a émis aucune part à la conversion de débenture de série 2007-1. Se reporter à la rubrique « Description des débentures » de la notice annuelle pour de plus amples renseignements.

Comme il en a été question à la rubrique « Emploi du produit » ci-dessus, Chartwell a l'intention d'affecter une partie du produit net tiré du placement de débentures au rachat de la totalité des débentures de série 2007-1 émises et en circulation. Conformément à la convention de fiducie, Chartwell a remis à la Société de fiducie Computershare du Canada, à titre de fiduciaire pour les débentures de série 2007-1, un avis concernant le rachat de la totalité des débentures de série 2007-1 émises et en circulation. Chartwell a l'intention de racheter la totalité des débentures de série 2007-1 vers le 19 mars 2012 en espèces. L'intérêt couru et impayé sera versé en espèces à la date de rachat.

Régime de droits différés à des parts

Chartwell a un RDDP aux termes duquel elle attribue des droits différés à des parts aux fiduciaires. Des parts sont émises en faveur des participants au RDDP à l'acquisition des droits différés à des parts, sauf s'ils sont différés conformément aux modalités du RDDP. Depuis le 1^{er} mars 2011, Chartwell a attribué 127 451 droits différés à des parts et 19 676 droits différés à des parts à l'égard d'équivalents de distributions, dont aucun n'a encore été acquis. Le tableau suivant indique le nombre de droits différés à des parts attribués par Chartwell aux termes du RDDP et les équivalents de distributions

correspondants au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié. Se reporter à la rubrique « Rémunération des fiduciaires et des administrateurs □ Régime de droits différés à des parts » de la circulaire de sollicitation de procurations de Chartwell datée du 11 avril 2011, qui a été préparée dans le cadre de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts de Chartwell tenue le 19 mai 2011 pour de plus amples renseignements.

Date	Titre	Prix par titre ¹⁾	Nombre de titres ²⁾
<i>Attributions trimestrielles de droits différés à des parts</i>			
Pour le trimestre terminé le 31 mars 2011	Parts	8,85 \$	25 708
Pour le trimestre terminé le 30 juin 2011	Parts	8,23 \$	42 219
Pour le trimestre terminé le 30 septembre 2011	Parts	7,54 \$	28 402
Pour le trimestre terminé le 31 décembre 2011	Parts	8,59 \$	31 122
<i>Équivalents de distributions³⁾</i>			
Février 2011	Parts	8,30 \$	1 138
Mars 2011	Parts	8,26 \$	1 151
Avril 2011	Parts	8,83 \$	1 212
Mai 2011	Parts	8,77 \$	1 227
Juin 2011	Parts	8,05 \$	1 344
Juillet 2011	Parts	8,09 \$	1 580
Août 2011	Parts	7,05 \$	1 824
Septembre 2011	Parts	6,79 \$	1 905
Octobre 2011	Parts	7,03 \$	2 035
Novembre 2011	Parts	7,51 \$	1 915
Décembre 2011	Parts	8,11 \$	1 784
Janvier 2012	Parts	8,65 \$	1 845
Février 2012	Parts	8,65 \$	1 845

Notes :

- 1) Le prix auquel les droits différés à des parts sont émis correspond au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la TSX pour la période de cinq jours de bourse prenant fin immédiatement avant l'attribution de droits différés à des parts (la « **juste valeur marchande** »). Les droits différés à des parts sont attribués le dernier jour de chaque trimestre.
- 2) On établit le nombre de droits différés à des parts devant être émis à chaque date d'attribution en divisant le montant de la rémunération qu'un participant a choisi de différer conformément au RDDP par la juste valeur marchande.
- 3) Lorsque Chartwell déclare une distribution mensuelle à l'égard des parts, les participants au régime de droits différés à des parts se voient attribuer un nombre de droits différés à des parts supplémentaires déterminé par la division : a) du montant obtenu par la multiplication du montant de la distribution mensuelle par part par le nombre de droits différés à des parts inscrits au compte du participant, par b) la juste valeur marchande.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CSH.UN ». Le tableau suivant présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes de clôture des parts ainsi que le volume total des opérations effectuées sur celles-ci à la TSX.

	Parts à la TSX		Volume (Nombre)
	Haut (\$ CA)	Bas (\$ CA)	
2011			
Février 2011	9,01 \$	8,07 \$	7 221 674
Mars 2011	9,37 \$	8,11 \$	6 724 702
Avril 2011	9,19 \$	8,58 \$	4 603 617
Mai 2011	9,07 \$	8,65 \$	3 096 776
Juin 2011	8,68 \$	7,84 \$	4 503 226
Juillet 2011	8,46 \$	7,76 \$	4 295 997

	Parts à la TSX		Volume (Nombre)
	Haut (\$ CA)	Bas (\$ CA)	
Août 2011	7,89 \$	6,85 \$	9 242 986
Septembre 2011	7,84 \$	6,45 \$	7 086 908
Octobre 2011	7,90 \$	6,90 \$	5 289 073
Novembre 2011	8,22 \$	7,30 \$	6 262 579
Décembre 2011	8,83 \$	7,95 \$	5 026 027
2012			
Janvier 2012	9,06 \$	8,48 \$	3 685 792
Février 2012	9,17 \$	8,27 \$	8 852 328
Mars 2012 (pour le 1 ^{er} mars 2012 seulement)	9,30 \$	9,12 \$	255 078

Les débetures de série 2007-1 sont inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « CSH.DB.A ». Le tableau ci-après présente, pour les périodes indiquées, les cours extrêmes de clôture des débetures de série 2007-1 ainsi que le volume total des opérations effectuées sur celles-ci à la TSX.

	Débetures de série 2007-1 à la TSX		Volume (Nombre)
	Haut (\$ CA)	Bas (\$ CA)	
2011			
Février 2011	102,45 \$	100,75 \$	4 440
Mars 2011	103,50 \$	101,25 \$	3 000
Avril 2011	101,25 \$	100,75 \$	5 580
Mai 2011	101,25 \$	100,60 \$	28 330
Juin 2011	101,35 \$	100,50 \$	7 500
Juillet 2011	102,00 \$	100,50 \$	4 340
Août 2011	101,50 \$	100,70 \$	5 540
Septembre 2011	101,25 \$	100,50 \$	3 230
Octobre 2011	101,60 \$	100,00 \$	6 860
Novembre 2011	101,00 \$	100,30 \$	11 410
Décembre 2011	101,90 \$	100,57 \$	24 630
2012			
Janvier 2012	101,00 \$	100,51 \$	4 960
Février 2012	100,66 \$	100,02 \$	8 650
Mars 2012 (pour le 1 ^{er} mars 2012 seulement)	100,01 \$	100,01 \$	100

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les parts ou les débetures comporte un certain nombre de risques, dont ceux qui sont énumérés dans la notice annuelle ainsi que le rapport de gestion de Chartwell pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011 ainsi que dans le présent prospectus simplifié (y compris l'information qui y est intégrée par renvoi). Il est recommandé aux souscripteurs éventuels de sopeser soigneusement ces risques avant de souscrire les titres offerts.

Risques liés aux placements

La clôture du placement de reçus de souscription et du placement de débentures ne dépend pas l'une de l'autre

La clôture du placement de reçus de souscription et du placement de débentures ne dépend pas l'une de l'autre. Par conséquent, Chartwell peut procéder à la clôture du placement de reçus de souscription ou du placement de débentures ou des deux. Les souscripteurs de reçus de souscription ne devraient pas tenir pour acquis que le placement de débentures se conclura. Les souscripteurs de débentures ne devraient pas tenir pour acquis que l'acquisition sera conclue et que toutes les conditions préalables à l'échange automatique de reçus de souscription contre des parts seront remplies. Se reporter aux rubriques « Description des reçus de souscription □ Aperçu » et « Facteurs de risque □ Risques liés à l'acquisition □ Incapacité possible de conclure l'acquisition ».

Absence de marché public pour la négociation des titres offerts

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres offerts. Rien ne garantit qu'un marché actif et liquide se développera pour la négociation des titres offerts après la conclusion des placements ou, s'il se développe, que ce marché sera durable. Si un marché public actif ne se développe pas ou n'est pas maintenu, les investisseurs pourraient avoir de la difficulté à vendre leurs titres offerts.

Marché ayant une incidence sur le cours des titres offerts

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres offerts. Chartwell a demandé l'inscription des titres offerts à la cote de la TSX. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide sera créé ou maintenu pour la négociation des titres offerts. Le fait qu'aucun marché actif ou liquide ne soit créé ou maintenu pour la négociation des titres offerts pourrait avoir un effet défavorable sur leur cours. Le cours des titres offerts dépend de nombreux facteurs, notamment de leur liquidité, des taux d'intérêt 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 débentures en circulation en émettant des parts ou en remboursant le capital des débentures en circulation à l'échéance au moyen de l'émission de parts additionnelles. En conséquence, la participation des porteurs de parts pourrait être diluée et les porteurs de débentures pourraient recevoir des parts plutôt que le remboursement de leur capital et le versement de l'intérêt en espèces. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Mode de paiement ».

Risque de crédit touchant les débentures, dette de rang prioritaire et absence de protection conférée par un engagement

L'éventualité que les souscripteurs des débentures touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures dépendra de la santé financière et de la solvabilité de Chartwell. En outre, les débentures sont des obligations non garanties de Chartwell subordonnées quant au droit de paiement à toutes les dettes actuelles et futures de rang supérieur 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 débentures qu'une fois qu'elle aura réglé intégralement ses dettes garanties et de rang prioritaire. De tels paiements pourraient faire en sorte que le reliquat de l'actif de Chartwell soit insuffisant pour acquitter les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures alors en circulation. Les débentures sont également, dans les faits, subordonnées aux demandes de règlement des créanciers des filiales de Chartwell (y compris les fournisseurs), sauf si Chartwell est un créancier de ces filiales de rang au moins égal aux autres créanciers. La convention de fiducie n'interdit pas

à Chartwell ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de rang supérieur) 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. La convention de fiducie ne contient aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débentures dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait Chartwell.

Conversion de débentures 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 lesquels la débenture pouvait être convertie immédiatement avant l'opération. Cette modification pourrait réduire sensiblement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures 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. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Droits de conversion ».

Valeur du privilège de conversion

À la survenance d'un changement de contrôle de Chartwell, les porteurs de débentures auront le droit d'exiger que Chartwell rachète les débentures moyennant un montant correspondant à 101 % du capital des débentures, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci jusqu'à la date de rachat. Si les porteurs de débentures détenant au moins 90 % des débentures exercent leur droit d'exiger que Chartwell rachète les débentures, Chartwell pourrait acquérir les débentures restantes aux mêmes conditions. Dans un tel cas, le privilège de conversion lié aux débentures serait éliminé, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur une partie ou l'ensemble des porteurs de débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Droit de vente en cas de changement de contrôle ».

Rachat avant l'échéance

Les débentures peuvent être rachetées, au gré de Chartwell, en totalité à tout moment ou en partie à l'occasion, après le 31 mars 2015, sous réserve de certaines conditions pour les rachats survenant avant la date d'échéance, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci (se reporter à la rubrique « Description des débentures □ Rachat »). Les porteurs de débentures devraient tenir pour acquis que cette option de rachat sera exercée si Chartwell est en mesure d'obtenir un refinancement à un taux d'intérêt inférieur ou s'il est par ailleurs dans l'intérêt de Chartwell de racheter les débentures. Les porteurs de débentures dont les débentures sont rachetées n'auraient pas le droit de participer à toute appréciation du cours des débentures ou des parts sous-jacentes et ils pourraient ne pas pouvoir réinvestir le produit du rachat dans des titres offrant un taux de rendement attendu comparable à celui des débentures avec un niveau de risque comparable.

Incapacité de Chartwell d'acheter les débentures en cas de changement de contrôle

Chartwell pourrait être tenue d'acheter la totalité des débentures en circulation en cas de changement de contrôle. Toutefois, il est possible qu'à la suite d'un changement de contrôle Chartwell ne dispose pas de fonds suffisants à ce moment-là pour effectuer l'achat requis de débentures en circulation ou que des restrictions contenues dans d'autres ententes ou dettes actuelles ou futures limitent ces achats. L'incapacité de Chartwell d'acheter les débentures constituerait un cas de défaut aux termes de la convention de fiducie, ce qui pourrait également constituer un défaut aux termes des autres dettes de Chartwell au moment en cause. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Droit de vente en cas de changement de contrôle ».

Remboursement en nature du capital au rachat ou à l'échéance

À son gré, Chartwell peut, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours et sous réserve de l'approbation requise des autorités de réglementation et à moins que soit survenu et se poursuive un cas de défaut, décider de s'acquitter de son obligation de remboursement, en totalité ou en partie, du capital des débentures qui doivent être rachetées ou de remboursement du capital non-remboursé aux termes de celles-ci au moyen de l'émission et de la livraison de parts librement négociables en faveur des porteurs de débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures – Mode de paiement – Remboursement du capital au rachat ou à l'échéance ». Ainsi, les porteurs de parts pourraient subir une dilution et les porteurs de débentures pourraient recevoir des parts plutôt que de l'argent à l'échéance.

Échec du programme de disposition aux États-Unis annoncé antérieurement

Dans le cadre du programme de disposition d'établissements aux États-Unis de Chartwell annoncé antérieurement, Chartwell étudie la possibilité de se départir de certains de ses établissements situés aux États-Unis (le « **programme de disposition aux États-Unis** »). Le programme de disposition aux États-Unis est une disposition éventuelle d'environ 3 200 unités répartis dans 11 États. La direction est d'avis que l'attention accrue que porte Chartwell aux marchés canadiens augmentera la stabilité de ses revenus, procurera une économie d'échelle et des synergies d'exploitations accrues et réduira les risques liés à l'exploitation et au change afférents à son portefeuille aux États-Unis. Rien ne garantit que Chartwell sera en mesure de conclure la disposition d'un établissement aux États-Unis ni que, si elle se conclut, les avantages prévus du programme de disposition aux États-Unis se réaliseront de façon conforme aux attentes actuelles. Par conséquent, les souscripteurs de titres offerts ne devraient pas tenir pour acquis que Chartwell pourra accomplir le programme de disposition aux États-Unis ni qu'elle pourra réaliser les avantages prévus du programme de disposition aux États-Unis.

Risques liés à l'acquisition

Incapacité possible de conclure l'acquisition

La conclusion de l'acquisition a pour condition le respect de certaines conditions de clôture, notamment le fait qu'il ne survienne aucun changement défavorable important après la signature de la convention d'acquisition et l'exigence d'obtenir l'autorisation prévue en vertu de la *Loi sur la concurrence* (Canada) et, au besoin, l'approbation prévue en vertu de la *Loi sur l'investissement Canada*. En ce qui concerne les créances hypothécaires, l'obtention de l'approbation des prêteurs relativement à la prise en charge des créances hypothécaires est nécessaire, mais ne constitue pas une condition à la clôture de l'acquisition. Si cette approbation n'est pas obtenue, Chartwell pourrait devoir refinancer les créances en cours relativement aux établissements détenus en copropriété et peut-être même devoir payer certaines pénalités connexes. Par conséquent, rien ne garantit que l'acquisition sera conclue ou, le cas échéant, qu'elle le sera selon des modalités qui sont exactement les mêmes que celles qui sont indiquées dans le présent prospectus. Chartwell pourrait être tenue de vendre un ou plusieurs établissements détenus en copropriété ou de s'en départir autrement afin de satisfaire aux exigences des autorités ou sinon de renoncer à des conditions de clôture. Si l'acquisition n'est pas conclue au plus tard à l'heure limite, la souscription attestée par chaque reçu de souscription sera automatiquement résiliée et annulée, et chaque reçu de souscription donnera à son porteur le droit de recevoir un montant correspondant au plein montant du prix de souscription ainsi que sa quote-part de l'intérêt gagné et de l'intérêt réputé, déduction faite des retenues d'impôt applicables, le cas échéant. Par conséquent, les porteurs des titres offerts n'auraient pas le droit de participer à toute appréciation du cours des parts. De plus, les porteurs de reçus de souscription ne pourraient pas utiliser les fonds consacrés à l'acquisition des reçus de souscription pour profiter de toute autre occasion de placement jusqu'à ce que ces fonds leur reviennent. Si la conclusion de

l'acquisition n'a pas lieu comme il est prévu, Chartwell ne réalisera pas les avantages décrits dans le présent prospectus simplifié et elle pourrait en subir les conséquences défavorables, notamment la perte de la confiance des investisseurs. La conclusion de l'acquisition ne constitue pas une condition au placement de débentures

Risques liés à l'intégration des établissements visés par l'acquisition au portefeuille existant de Chartwell

Afin de tirer les avantages de l'acquisition décrite dans le présent prospectus simplifié, Chartwell s'en remettra à sa capacité à conserver le personnel, à regrouper les fonctions et à intégrer les activités, les procédures et le personnel rapidement de façon efficace et à profiter des occasions de croissance prévues découlant du regroupement des établissements visés par l'acquisition et des activités connexes à ceux de Chartwell. L'intégration des établissements visés par l'acquisition et des activités connexes nécessite l'engagement de la direction, du temps et des ressources, ce qui pourrait accaparer l'attention de la direction et les ressources qui pourraient être affectées à d'autres occasions stratégiques et aux activités d'exploitation pendant le processus. Le processus d'intégration pourrait perturber les activités courantes et les relations avec les clients et nuire à la capacité de Chartwell de réaliser les avantages prévus de l'acquisition.

Impossibilité éventuelle d'obtenir les résultats prévus dans le cadre de l'acquisition

La déclaration de fiducie prévoit que Chartwell n'achètera pas de participation dans un bien immobilier auprès d'une entité qu'elle ne contrôle pas, à moins que les fiduciaires estiment que cet achat n'aura pas d'effet dilutif sur les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés par part de Chartwell (après dilution), calculés par les fiduciaires à leur gré. Bien que les fiduciaires estiment, en fonction d'une analyse que leur a fournie la direction et des conseillers professionnels (ainsi que d'autres renseignements réputés appropriés et suffisants à ces fins), que l'acquisition n'a pas d'effet dilutif sur les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés de Chartwell par part, après dilution, cette conclusion ne doit pas être considérée comme une garantie à l'égard de rendements ou de résultats futurs. Si l'acquisition ne permet pas de réaliser les résultats auxquels s'attend Chartwell, l'acquisition pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le plan d'affaires de Chartwell ainsi que sur Chartwell et ses résultats financiers.

Prise en charge d'obligations

Chartwell prendra en charge des obligations découlant de l'entreprise, des activités ou des actifs de Chartwell, ou s'y rapportant, et acceptera d'indemniser les vendeurs à cet égard, entre autres. Chartwell pourrait prendre en charge des obligations inconnues, qui pourraient être importantes. Se reporter à la rubrique « L'acquisition ».

Les établissements visés par l'acquisition seront assujettis aux risques liés à la copropriété

Chartwell a constitué la copropriété avec HCN en vue d'acquérir et de gérer les établissements détenus en copropriété. Dans cette optique, Chartwell se fie à ce que HCN remplisse ses engagements et s'acquitte de ses obligations aux termes de la convention-cadre et de la convention de gestion. Il se peut que HCN ne soit pas en mesure de s'acquitter de ses obligations aux termes de la convention-cadre et/ou de la convention de gestion ou qu'elle ne soit pas disposée à s'en acquitter. Dans ce cas, cette situation pourrait nuire aux activités de Chartwell. Ces risques pourraient entraîner une réduction ou l'élimination des avantages économiques que Chartwell tirerait de la copropriété.

Chartwell pourrait devoir engager des dépenses en immobilisations importantes liées aux établissements détenus en copropriété

Le rajustement du prix d'achat d'environ 19 millions de dollars prévu dans la convention d'acquisition concernant les dépenses en immobilisations différées liées aux établissements détenus en copropriété risque d'être insuffisant pour accomplir adéquatement les travaux prévus de rénovation et de mises à niveau des établissements détenus en copropriété nécessaires pour que ces établissements respectent les normes de Chartwell. De plus, des vices cachés pourraient être découverts pendant les travaux de mise à niveau ou d'entretien des établissements détenus en copropriété et faire en sorte que Chartwell ait à engager des coûts additionnels imprévus.

La réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net pourrait être insuffisante

La réserve pour le cautionnement du bénéfice opérationnel net de 6 millions de dollars d'une durée d'un an à compter de la clôture de l'acquisition concernant les établissements The Royalcliffe et Scarlett Heights risque d'être insuffisante, sur le plan de la somme ou de la durée, pour que ces deux établissements puissent atteindre un taux d'occupation stable de 95 %. Si les établissements The Royalcliffe et Scarlett Heights ne se sont pas pleinement stabilisés à la fin de la durée d'un an du cautionnement du bénéfice opérationnel net ou si la somme du cautionnement est insuffisante pour maintenir un bénéfice opérationnel net stable pour ces deux établissements pendant la durée du cautionnement, l'effet dilutif qui en découlera sur les fonds provenant des activités opérationnelles ajustés pourrait nuire à la capacité de Chartwell de verser des distributions sur ses parts.

Risques d'ordre environnemental liés aux établissements visés par l'acquisition

Bien que Chartwell et HCN aient obtenu des rapports d'évaluation environnementale de phase 1 et, dans certains cas, de phase 2 concernant les établissements visés par l'acquisition, d'autres études sont entreprises concernant six des établissements visés par l'acquisition. La convention d'acquisition renferme des dispositions prévoyant que Chartwell et HCN doivent poursuivre les évaluations environnementales afin d'établir si des travaux devront être entrepris pour remettre en état les six établissements visés par l'acquisition conformément aux normes applicables et à la déclaration de fiducie. La convention d'acquisition prévoit également un rajustement maximum du prix d'achat en faveur de Chartwell et de HCN de 3 millions de dollars au titre des coûts de remise en état à la charge du vendeur. Rien ne garantit que ce montant suffira à combler les coûts engagés par Chartwell et HCN pour exécuter les travaux de remise en état requis, que tous les coûts liés à la remise en état que Chartwell et HCN jugent nécessaires ou souhaitables respecteront le cadre des dispositions relatives aux coûts de remise en état à la charge du vendeur et qu'il ne sera pas déterminé que des travaux de remise en état additionnels sont requis après les délais fixés dans la convention d'acquisition. Les coûts additionnels ou les réclamations faites contre Chartwell en excédent de ce montant pourraient nuire aux avantages que Chartwell prévoit tirer de l'acquisition et/ou aux résultats ou à la situation financière de Chartwell, ou alors nuire, dans certain cas, à la capacité de financement ou de vente des établissements visés par l'acquisition.

Limites d'indemnisation

Les déclarations faites et les garanties données par les vendeurs sont limitées, ce qui pourrait avoir une incidence sur les demandes d'indemnisation que Chartwell et HCN pourraient avoir le droit de faire. De plus, rien ne garantit que Chartwell et HCN pourraient récupérer quoi que ce soit auprès des vendeurs en cas de manquement des vendeurs à leurs déclarations, à leurs garanties ou à leurs engagements aux termes de la convention d'acquisition puisque la somme entières en guise de garantie pour l'indemnisation se limite à 35 millions de dollars (sous réserve d'un rajustement relativement aux

montants prévus au titre des questions d'ordre environnemental et d'autres questions qui peuvent être portés au crédit de Chartwell et de HCN à la clôture de l'acquisition), ce qui risque d'être insuffisant pour verser à Chartwell et HCN les demandes d'indemnisation qu'elles pourraient faire. En outre, la somme entières sera répartie parmi tous les vendeurs et il se peut que les sommes réclamées à un vendeur en particulier surpasse le montant des fonds entières attribués au vendeur. Ainsi, Chartwell et HCN risquent de ne pas recevoir toute l'indemnisation demandée. Les réclamations portant sur un manquement à une déclaration ou une garantie doivent être faites dans les 12 mois suivant la clôture de l'acquisition. Les souscripteurs de titres offerts aux termes du présent prospectus simplifié n'auront pas le droit d'intenter eux-mêmes une poursuite en cas de violation de la convention d'acquisition.

De plus, il pourrait exister des obligations que Chartwell et HCN n'ont pas été en mesure de découvrir ou de quantifier lors de leur vérification diligente et qui pourraient nuire aux activités, à la situation financière et aux perspectives d'avenir de Chartwell. Les déclarations et garanties des vendeurs, et les indemnisations connexes, risquent de ne pas pouvoir servir à indemniser Chartwell et HCN dans le cas de ces obligations.

Questions liées à la fiscalité

Risques liés à la fiscalité canadienne

Selon le régime d'imposition des EIPD, Chartwell constitue une fiducie intermédiaire de placement déterminée qui n'est pas admissible à l'exception applicable aux FPI. Par conséquent, Chartwell doit payer l'impôt sur certaines distributions qui sont attribuables à ses « gains hors portefeuille » à un taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition fédéral et provincial combiné qui s'applique aux sociétés à l'égard de certains types de revenus. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Régime d'imposition des EIPD ». Une augmentation de l'impôt que Chartwell doit payer en vertu du régime d'imposition des EIPD pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la somme de l'encaisse distribuable disponible. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Application à Chartwell ».

En vertu de la LIR, CSH Trust pourrait, dans certains cas, devoir payer un impôt minimum de remplacement. Toute augmentation de l'impôt minimum de remplacement que CSH Trust doit payer pourrait avoir une incidence sur les sommes que CSH Trust distribue à Chartwell et ainsi toucher de façon défavorable importante le montant de l'encaisse distribuable disponible de Chartwell. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes – Imposition de CSH Trust ».

Les billets de fiducie de série 2 et de série 3 ou les autres biens reçus au moment d'un rachat en nature de parts par Chartwell pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour les régimes, ce qui pourrait entraîner des incidences défavorables pour le régime ou son titulaire ou rentier si le régime devait acquérir de tels billets. Par conséquent, les régimes qui sont propriétaires de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité avant de prendre la décision d'exercer le droit de rachat rattaché aux parts.

Risques liés à la fiscalité des États-Unis

Il y a un risque que les billets américains ou le billet de S.E.C. Chartwell soient considérés comme un actif plutôt qu'un passif aux fins de l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis, auquel cas les intérêts sur ces billets, qui seraient autrement déductibles, seraient, en fait, considérés comme des distributions non déductibles, qui pourraient être assujetties à une retenue d'impôt des États-Unis de 30 %. Le risque d'une telle situation serait accru si le prêteur pertinent n'exerçait pas ses droits de créancier à l'égard des billets comme le ferait un prêteur sans lien de dépendance. De plus, même si les billets américains et le billet de

S.E.C. Chartwell sont reconnus comme un passif, il est possible que le taux d'intérêt des billets américains soit jugé supérieur au taux consenti par un prêteur sans lien de dépendance. Dans un tel cas, les intérêts en sus des intérêts devant être consentis par un prêteur sans lien de dépendance 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 pourrait accroître son revenu imposable et, par conséquent, l'impôt sur le revenu fédéral des États-Unis 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 disponibles aux fins de versement de l'intérêt sur les débentures et de distribution sur les parts. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales des États-Unis ».

Dilution

Chartwell a l'intention d'affecter la totalité du produit net tiré du placement de reçus de souscription (après la libération des fonds entiers par l'agent pour les reçus de souscription), déduction faite de sa part de la rémunération des preneurs fermes et des frais attribuables au placement, au financement, en partie, du prix d'achat des établissements détenus en copropriété. Chartwell a l'intention d'affecter la totalité du produit net tiré du placement de débentures, déduction faite de sa part de la rémunération des preneurs fermes et des frais liés au placement, au remboursement de la totalité des débentures de série 2007-1 émises et en circulation (que Chartwell pourrait racheter à compter du 1^{er} mai 2011 à leur valeur nominale), au remboursement du solde d'environ 37 millions de dollars sur la facilité d'exploitation et aux fins générales de la fiducie. Une omission ou un retard dans l'affectation du produit net tiré des placements de cette façon fera en sorte que Chartwell conservera une partie ou la totalité du produit net tiré des placements plus longtemps que prévu ou jusqu'à ce qu'il soit affecté à d'autres besoins de la fiducie. Dans la mesure où le produit net tiré des placements n'est pas investi, les placements entraîneront une dilution, par part, des mesures du rendement financier de Chartwell.

POURSUITES

À la connaissance de la direction de Chartwell et de l'exploitant, Chartwell et l'exploitant ne sont visés par aucune poursuite importante en cours ou imminente.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique liées aux titres offerts aux termes des présentes seront tranchées par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour le compte de Chartwell et par Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L., pour le compte des preneurs fermes. En date du 2 mars 2012, les associés et les avocats salariés d'Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l., collectivement, et les associés et les avocats salariés de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L., collectivement, avaient respectivement la propriété effective, directement ou indirectement, de moins de 1 % des parts en circulation. De plus, à la connaissance de Chartwell, en date du 2 mars 2012, le cabinet 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.

AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES, AGENT POUR LES REÇUS DE SOUSCRIPTION ET FIDUCIAIRE POUR LES DÉBENTURES

Les auditeurs de Chartwell sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. La Société de fiducie Computershare du Canada, à son bureau principal de Toronto, en Ontario est l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts et sera l'agent pour les reçus de souscription et le fiduciaire pour les débentures.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

CONSENTEMENT DES AUDITEURS

Nous avons lu le prospectus simplifié daté du 2 mars 2012 relatif à la vente et à l'émission de 23 175 000 reçus de souscription, ainsi que de débentures subordonnées, non garanties et convertibles à 5,7 % d'un montant en capital total de 120 millions de dollars de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell »). Nous nous sommes conformés aux normes généralement reconnues du Canada concernant l'intervention des auditeurs sur des documents de placement.

Nous consentons à ce que soit intégré par renvoi dans le prospectus simplifié susmentionné notre rapport aux porteurs de parts de Chartwell portant sur les états financiers consolidés de Chartwell, qui comprennent les bilans consolidés au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010, ainsi que les états consolidés du résultat global, des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et des flux de trésorerie pour chacun des exercices compris dans la période de deux ans close le 31 décembre 2011, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Notre rapport est daté du 1^{er} mars 2012.

(signé) KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

Le 2 mars 2012

ATTESTATION DE CHARTWELL

Le 2 mars 2012

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada.

(signé) BRENT BINIONS
Président et chef de la direction

(signé) VLAD VOLODARSKI
Chef des finances

Pour le compte des fiduciaires

(signé) CHARLES MOSES
Fiduciaire

(signé) SIDNEY P.H. ROBINSON
Fiduciaire

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 2 mars 2012

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de toutes les provinces du Canada.

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) CAROLYN A. BLAIR

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) ALLAN KIMBERLEY

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) JONATHAN LI

SCOTIA CAPITAUX INC.

Par : (signé) STEPHEN SENDER

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) GLEN HIRSH

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) ARMEN FARIAN

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) JUSTIN BOSA

GMP VALEURS MOBILIÈRES S.E.C.

Par : (signé) ANDREW KIGUEL

