



CHARTwell
Résidences pour retraités

Dédiés à votre
MIEUX-ETRE



Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

RAPPORT DE GESTION

2016

RAPPORT DE GESTION

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Table des matières

APERÇU DES ACTIVITÉS	2	SITUATION FINANCIÈRE	28
STRATÉGIE COMMERCIALE	4	LIQUIDITÉS ET ENGAGEMENTS FINANCIERS	29
PERSPECTIVES POUR 2017	6	Liquidités	29
ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS	8	Stratégie à l'égard du financement	32
COENTREPRISES	13	Dépenses en immobilisations	35
RÉSULTATS D'EXPLOITATION CONSOLIDÉS.....	15	Obligations contractuelles et garanties.....	37
Faits saillants.....	15	Analyse des flux de trésorerie.....	38
Faits saillants du portefeuille de propriétés comparables	18	Distributions	38
Sommaire du résultat d'exploitation net	19	SOMMAIRE DES PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	40
Produits tirés des honoraires de gestion	20	Principales informations financières annuelles.....	40
Prêts et créances et intérêts connexes	20	Informations financières trimestrielles.....	41
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie	20	ACTIVITÉS ABANDONNÉES	42
Charges financières.....	21	MESURES NON CONFORMES AUX PCGR.....	44
Autres produits (charges)	22	MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES.....	59
Autres éléments.....	23	CONTRÔLES ET PROCÉDURES	61
SOMMAIRES DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION PAR SECTEUR.....	24	INFORMATIONS PROSPECTIVES ET RISQUES ET INCERTITUDES	62
Résidences pour retraités	24		
Établissements de soins de longue durée	26		

Chartwell résidences pour retraités (« Chartwell » ou la « fiducie ») a préparé le présent rapport de gestion en vue de fournir à ses investisseurs actuels et éventuels des renseignements pouvant les aider à comprendre les résultats financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Ce rapport de gestion doit être lu à la lumière des états financiers consolidés audités de Chartwell pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 ainsi que des notes y afférentes (les « états financiers »). Ces documents se trouvent sur le site Web de Chartwell au www.chartwell.com. Un complément d'information sur Chartwell, dont sa notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, se trouve sur le site SEDAR au www.sedar.com.

L'analyse figurant dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements dont la direction disposait en date du 23 février 2017.

À moins d'indication contraire dictée par le contexte, les termes « Chartwell », « nous », « nos », « notre » ou la « fiducie » désignent Chartwell résidences pour retraités et ses filiales. Afin de faciliter la consultation du présent document, les termes « Chartwell » et la « fiducie » sont utilisés pour désigner la propriété et l'exploitation des activités liées aux résidences pour retraités et aux soins de longue durée, ainsi que les activités de gestion pour le compte de tiers propriétaires. Des filiales de la fiducie sont les propriétaires directs et exploitants de ces résidences.

Dans le présent document, « T1 » désigne le trimestre clos le 31 mars, « T2 », le trimestre clos le 30 juin, « T3 », le trimestre clos le 30 septembre et « T4 », le trimestre clos le 31 décembre 2016, « 2016 » désigne l'année civile 2016, « 2015 » désigne l'année civile 2015, « 2014 », l'année civile 2014 et « cumul », le cumul de l'exercice jusqu'à ce jour.

Sauf indication contraire, les résultats de l'exercice 2016 et du quatrième trimestre de 2016 sont comparés aux résultats de l'exercice 2015 et du quatrième trimestre de 2015, respectivement.

Dans le présent document, nous utilisons plusieurs indicateurs de performance qui ne sont pas définis par les principes comptables généralement reconnus (les « PCGR »), tels que les fonds provenant des activités d'exploitation (les « FPAE »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « FPAEA »), le résultat d'exploitation net (le « REN »), le REN des propriétés, les produits tirés des propriétés, les charges d'exploitation directes des propriétés, le rendement des propriétés comparables, les charges générales et administratives en pourcentage des produits, le ratio de couverture des intérêts, la valeur comptable brute ajustée, le ratio d'endettement, le BAIIA ajusté, le ratio de la dette nette au BAIIA ajusté, les distributions déclarées en pourcentage du total des FPAEA, les coûts d'aménagement estimés, le rendement sans levier attendu, la participation de Chartwell et tout montant par part connexe visant à mesurer, comparer ou expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière de la fiducie (collectivement, les « mesures non conformes aux PCGR »). Ces mesures non conformes aux PCGR n'ont pas de définition normalisée prescrite par les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres entités cotées en bourse. Veuillez vous reporter aux rubriques « Coentreprises » et « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

Les résultats d'exploitation de nos activités américaines (le « portefeuille américain »), que nous avons cédées en 2015, sont présentés en activités abandonnées tout au long du présent rapport de gestion.

Le mot dollar désigne le dollar canadien, à moins d'indication contraire. Les montants en dollars américains sont désignés par la mention \$ US.

Le présent rapport de gestion renferme des informations prospectives qui reflètent les attentes, les estimations et les prévisions de la direction quant aux résultats, au rendement, aux réalisations, aux perspectives et aux occasions futures de Chartwell et du secteur des résidences pour personnes âgées en date du présent rapport de gestion. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Informations prospectives et risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

Aperçu des activités

Chartwell est une fiducie à capital variable sans personnalité morale, régie par les lois de la province d'Ontario. Nous possédons et gérons indirectement un portefeuille de villages de retraités tous situés au Canada, lesquels offrent une gamme complète de soins.

Gamme de soins :

- Vie autonome (« VA ») – Appartements, maisons de ville et bungalows pour les aînés avec possibilité de services de repas, d'entretien ménager et de buanderie, mais sans services de soins personnels, ni assistance personnelle.
- Soins et services aux activités de la vie quotidienne (« SSAVQ ») – Appartements, maisons de ville et bungalows pour les aînés offrant des services de repas, d'entretien ménager et de buanderie avec accès à des services de soins personnels sur place.
- Vie semi-autonome (« VSA ») – Appartements pour les aînés offrant des services de soins personnels de base inclus dans les frais de service, situés dans une aile, sur un étage ou dans un immeuble distinct. Des soins additionnels peuvent être ajoutés aux soins de base.
- Unité de soins pour perte cognitive (« USPC ») – Appartements pour les aînés avec services de soins personnels de base pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou toute autre forme de démence dans une aile, sur un étage ou dans un immeuble distinct ou sécurisé.
- Soins de longue durée (« SLD ») – Accès à des services infirmiers en tout temps ou à une supervision dans un contexte sécurisé, à des services de soutien se rapportant aux activités quotidiennes et à un niveau élevé de soins personnels. L'admission dans ces établissements et le financement de ces services sont supervisés par les organismes gouvernementaux locaux de chaque province.

Notre vision... Être dédiés à votre mieux-être

Notre mission...

- Offrir aux retraités un style de vie heureux, sain et valorisant.
- Offrir la tranquillité d'esprit aux proches de nos résidents.
- Attirer et fidéliser les employés qui font la différence dans la vie de nos résidents.

Nos valeurs...

Respect - Nous honorons et célébrons les retraités

Empathie - Nous croyons que la compassion est contagieuse

Service supérieur - Nous offrons des services de qualité supérieure

Performance - Nous croyons à l'atteinte et la reconnaissance des résultats

Éducation - Nous encourageons l'apprentissage continu

Contribution - Nous valorisons l'engagement à la famille Chartwell

Transparence - Nous croyons à l'importance de tenir nos promesses et faire les choses avec diligence

La composition du portefeuille de résidences pour aînés dont nous étions le propriétaire ou le gestionnaire dans nos deux secteurs d'exploitation en date du 31 décembre 2016 est la suivante :

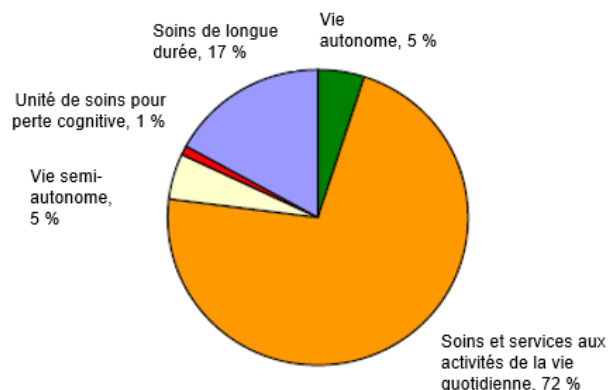
	Résidences pour retraités		Établissements de soins de longue durée		Total	
	Résidences	Appartements/lits	Résidences	Appartements/lits	Résidences	Appartements/lits
Propriétés détenues : ¹⁾						
Propriétés détenues en propriété exclusive – en exploitation	109	13 536	24	3 133	133	16 669
Détenues en partie – en exploitation ²⁾	46	8 217	–	–	46	8 217
Total des propriétés détenues	155	21 753	24	3 133	179	24 886
Résidences gérées	5	947	4	608	9	1 555
Total	160	22 700	28	3 741	188	26 441

1) Lorsqu'une résidence offre plus d'un type de soins, elle est classée en fonction du principal type de soins fournis, de la nature des permis et du financement reçu ainsi que des responsabilités de la gestion interne.

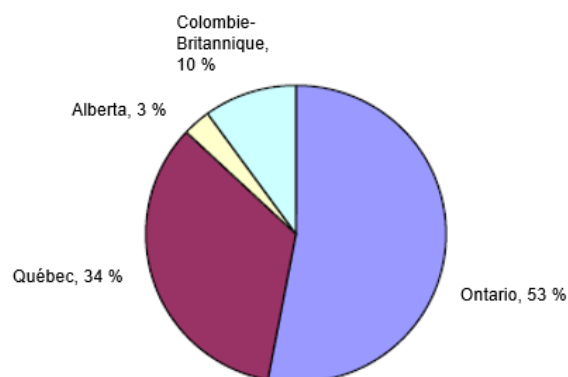
2) Notre participation dans ces résidences se chiffre à 50 % (7 858 appartements), sauf en ce qui concerne trois résidences pour retraités (359 appartements) et un immeuble de cabinets de médecin, dans lesquels nous détenons une participation de 85 %.

Composition du portefeuille d'appartements détenus selon la participation de Chartwell au 31 décembre 2016

Répartition par type de soins



Répartition par région



Stratégie commerciale

Notre stratégie commerciale se concentre essentiellement sur la prestation de soins de qualité et de services exceptionnels à nos résidents, ce qui, à notre avis, nous permettra de réaliser une croissance durable de nos FPAEA par part et une création de valeur à long terme pour nos porteurs de parts. Voici un sommaire de nos principaux objectifs stratégiques.

Accroître l'apport de notre portefeuille de propriétés principal :

- en offrant un service de qualité supérieure et en élargissant notre gamme de services à nos résidents afin de préserver leur satisfaction ou de l'accroître;
- en améliorant la reconnaissance de la marque;
- en investissant dans des programmes novateurs de marketing et de vente afin d'augmenter l'affluence de clients prospectifs et les taux de conclusion de ventes et d'occupation;
- en gérant les tarifs de location afin de nous assurer que nos propriétés occupent une position concurrentielle sur le marché;
- en atténuant les pressions inflationnistes sur nos charges d'exploitation au moyen de mesures de gestion de certains fournisseurs et de contrôle des coûts;

Maintenir une solide situation financière :

- en maintenant des liquidités suffisantes pour poursuivre nos priorités stratégiques;
- en échelonnant les échéances des emprunts pour réduire les risques financiers et de taux d'intérêt;
- en finançant nos propriétés au moyen de dettes à long terme tout en gérant les charges d'intérêts;

Améliorer la qualité et l'efficacité de nos services de soutien organisationnel :

- en implémentant des solutions de technologie de l'information pour mieux comprendre nos clients, communiquer avec nos employés et réduire le temps voué aux tâches administratives sur le terrain;
- en passant régulièrement en revue nos processus administratifs et opérationnels afin d'accroître l'efficacité et d'améliorer les services de soutien organisationnel fournis à nos équipes d'intervention.

Accroître la valeur de notre portefeuille immobilier :

- en gérant notre portefeuille immobilier et nos actifs individuels pour maximiser la valeur à long terme au moyen de l'analyse de marché et de la recherche, de la planification conservatrice, du repositionnement stratégique et des dessaisissements d'immobilisations.
- en aménageant des résidences pour personnes âgées novatrices, modernes, spécifiques au marché et efficaces, qui demeurent concurrentielles à long terme.
- agrandir notre portefeuille immobilier en acquérant de nouvelles propriétés pour consolider ce secteur fragmenté.

Voici un sommaire des progrès réalisés à l'égard de la mise en œuvre de notre stratégie jusqu'à ce jour :

Accroître l'apport de notre portefeuille immobilier principal	• L'accent placé sur l'amélioration de l'expérience des résidents a engendré de meilleurs résultats. • Le REN des propriétés comparables¹⁾ a augmenté de 13,3 millions de dollars ou de 6,6 % en 2016. • Le taux d'occupation des propriétés comparables s'est amélioré de 1,1 point de pourcentage pour s'établir à 93,6 % en 2016.
Maintenir une solide situation financière	• Au 31 décembre 2016, nous disposions de fonds en caisse²⁾ de 38,3 millions de dollars et d'une capacité d'emprunt inutilisée de 73,8 millions de dollars aux termes de nos facilités de crédit. • Le ratio de couverture des intérêts³⁾ s'est amélioré pour s'établir à 3,51 fois en 2016, contre 2,84 fois en 2015. • Le ratio de la dette nette au BAIIA ajusté³⁾ était de 7,2 fois au 31 décembre 2016, contre 7,6 fois au 31 décembre 2015. • Le ratio d'endettement³⁾ était de 48,9 % au 31 décembre 2016, comparativement à 49,7 % au 31 décembre 2015.
Améliorer la qualité et l'efficacité de nos services de soutien organisationnel	• Mise sur pied de centres de service de soutien organisationnel interne « À votre service » pour améliorer les systèmes d'information et le soutien à nos équipes d'intervention en ce qui a trait au processus opérationnel. • Fin de la mise en œuvre de la première phase de notre système de gestion du capital humain.
Accroître la valeur de notre portefeuille immobilier	• Réalisation de cinq acquisitions totalisant 211,7 millions de dollars.⁴⁾ • Poursuite des travaux liés à nos projets d'aménagement de 2 332 appartements, avec neuf projets en cours de construction et quatre à l'étape du préaménagement.⁵⁾

1) Non conforme aux PCGR; se reporter aux rubriques « Sommaire du résultat d'exploitation net » et « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

2) Non conforme aux PCGR; comprend la participation de Chartwell dans un investissement de 8,2 millions de dollars comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence. Se reporter à la rubrique « Coentreprises » du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

3) Non conforme aux PCGR ; se reporter aux rubriques « Liquidités et engagements financiers » et « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

4) Compte non tenu des ajustements de comptabilisation.

5) Comprend les projets de Batimo et de Signature Living.

Perspectives pour 2017

La conjoncture économique au Canada demeure hostile, caractérisée par un repli soutenu dans les régions dont l'économie dépend du pétrole et par l'incertitude liée aux politiques commerciales de la nouvelle administration américaine. Notre exposition au marché albertain se limite à sept propriétés (755 appartements) et ces propriétés continuent d'afficher de forts taux d'occupation. Le ralentissement économique actuel a engendré des occasions de croissance dans la province.

En raison de la conjoncture économique incertaine, nous ne prévoyons pas une forte croissance des taux d'intérêt en 2017 et les hausses, s'il en est, seront progressives. Cela devrait être positif pour notre capacité à financer de nouvelles acquisitions et de nouveaux aménagements et pour le refinancement de nos emprunts arrivant à échéance.

Bien que nous nous attendions à un ralentissement de la montée des prix des habitations en raison des diverses initiatives gouvernementales, nous n'entrevoions pas de perturbations majeures sur le marché. Cet état du marché de l'habitation devrait continuer de soutenir la capacité de nos clients potentiels à vendre leur propriété avant d'emménager dans une résidence pour retraités.

Les activités d'aménagement de résidences pour aînés ont augmenté, un nombre croissant de nouveaux produits arrivant sur nos marchés en 2017 et 2018. Nous sommes d'avis que l'incidence à long terme de ces projets d'aménagement sera atténuée par l'accroissement projeté du nombre de personnes âgées en 2017 et par la suite. Nous croyons également que la qualité des services et des soins que nous offrons à nos résidents, la force de notre marque à l'échelle du pays, ainsi que la qualité de notre portefeuille immobilier dans son ensemble nous permettront de nous démarquer de ces nouvelles propriétés.

Résidences pour retraités

Nous prévoyons afficher une croissance modérée du résultat d'exploitation net grâce à l'amélioration des taux d'occupation, à une hausse des loyers suivant les conditions du marché concurrentiel et à l'apport sur un exercice complet des propriétés acquises en 2016 dans notre secteur résidences pour retraités.

Nous sommes d'avis que les sommes que nous injectons sur une base régulière dans la marque, le marketing et les initiatives de vente ont permis et continueront de permettre d'accroître la reconnaissance du nom Chartwell, les visites de clients potentiels de nos résidences, ainsi que nos taux d'occupation. Bien que nous nous concentrons sur l'amélioration de l'expérience client à nos résidences, nous continuons d'accroître nos produits, notamment les produits tirés de nouveaux soins et services. Nous continuerons de nous concentrer sur la gestion des coûts pouvant être contrôlés notamment au moyen de l'examen en cours de l'efficacité de nos activités et des programmes de centralisation des achats et de gestion de l'énergie, tout en améliorant la qualité des biens et services offerts aux résidents.

- En Ontario, notre taux d'occupation des propriétés comparables s'est amélioré, passant de 87,6 % en 2015 à 88,8 % en 2016, alors que la croissance de la nouvelle offre concordait davantage avec la croissance de la population d'aînés et que les marchés ont continué à absorber l'offre excédentaire. Bien qu'il se puisse que la nouvelle offre à venir ait une incidence défavorable à court terme sur les taux d'occupation de certains marchés, dans l'ensemble, nous nous attendons à des améliorations additionnelles en 2017 et à un taux de croissance des locations d'environ 3,0 % pour notre portefeuille ontarien.
- Notre portefeuille de l'Ouest canadien a présenté une performance exceptionnellement solide en 2016, le taux d'occupation des propriétés comparables ayant atteint 96,9 % au quatrième trimestre de 2016. Bien que les nouveaux aménagements puissent avoir une incidence défavorable à court terme sur les taux d'occupation de certains marchés, dans l'ensemble, nous nous attendons à conserver de forts taux d'occupation dans l'Ouest canadien, avec une croissance moyenne des locations de 3,0 % pour 2017.

- Au Québec, un certain nombre de promoteurs d'envergure ont annoncé d'importants projets d'aménagement pluriannuels. Nous poursuivons également nos activités d'aménagement dans la province en partenariat avec Batimo Inc. (« Batimo »). Nous sommes d'avis que cette croissance prévue de l'offre reflète les importantes tendances démographiques et les augmentations de la demande en résultant, ainsi que de l'offre existante. Les taux d'occupation de notre portefeuille au Québec se sont améliorés, passant de 93,5 % en 2015 à 94,5 % en 2016. Nous prévoyons maintenir des taux d'occupation élevés au sein de notre portefeuille du Québec, avec une croissance moyenne des locations d'environ 2,5 % en 2017.

Établissements de soins de longue durée

En 2016, le REN des propriétés comparables de nos établissements de soins de longue durée a reculé de 0,2 %, essentiellement en raison de la baisse des produits accessoires. Nos taux d'occupation sont demeurés élevés, à 98,4 % en 2016. Nous prévoyons une performance stable et des taux d'occupation élevés en 2017, car il y a plus de 25 000 personnes sur la liste d'attente pour des établissements de soins de longue durée en Ontario. Nous poursuivons notre travail auprès de l'association sectorielle et du gouvernement de l'Ontario pour l'élaboration d'un programme de réaménagement viable pour le reste des lits de catégories B et C dans la province. Neuf de nos propriétés, comptant 876 lits, sont assujetties au réaménagement.

Charges générales, charges administratives et charges de fiducie

Nous continuons d'investir dans notre plateforme de gestion pour offrir un soutien organisationnel amélioré à nos équipes d'intervention et pour procéder à une dotation en personnel adéquate par suite de l'importante augmentation de nos activités d'acquisition et d'aménagement au cours des deux dernières années. Nous poursuivrons ces investissements en 2017, afin de soutenir l'implémentation de nouveaux systèmes de gestion de l'information, ainsi que la hausse prévue des activités d'aménagement. Parallèlement, nous poursuivrons nos examens de l'efficacité des processus organisationnels et de nos pratiques d'achat de biens et services pour atténuer les pressions inflationnistes exercées sur nos charges générales et administratives.

Aménagement

L'aménagement continue d'être l'une de nos principales stratégies de croissance. En 2016, en partenariat avec Batimo, nous avons terminé la construction de deux projets de 441 appartements au Québec. Nous prévoyons acquérir une participation de 85 % dans ces projets lorsque les propriétés auront atteint un taux d'occupation stable.

À l'heure actuelle, notre programme d'aménagement consiste en 13 projets totalisant 2 332 appartements qui en sont à diverses étapes d'aménagement. Nous continuons de rechercher et d'évaluer d'autres possibilités, y compris les possibilités d'aménagement sur les terrains dont nous sommes propriétaires et dont le potentiel estimé d'aménagement et de réaménagement est de plus de 2 800 appartements additionnels.

Acquisitions

En 2016, nous avons acquis des participations dans cinq propriétés. En outre, au premier trimestre de 2017, nous avons procédé à l'acquisition d'une propriété de 107 appartements et avons conclu une entente visant l'acquisition d'une autre propriété de 66 appartements. Nous évaluons à l'heure actuelle un certain nombre d'autres acquisitions éventuelles sur nos principaux marchés et continuons de chercher proactivement des occasions additionnelles d'ajouter des propriétés plus récentes, bien situées et bien construites à notre portefeuille.

Sorties

Dans le cadre des examens en cours de notre portefeuille immobilier, nous pourrions repérer des actifs qui ne correspondent plus à l'orientation stratégique de notre société en raison de leur âge, de leur emplacement ou d'autres caractéristiques. En 2016, nous avons complété la vente de trois propriétés secondaires et, au premier trimestre de 2017, nous avons conclu une entente visant la vente d'une autre propriété au Québec.

Imposition

En 2016, 36,7 % de nos distributions ont été classées à titre de remboursement de capital, 58,2 % à titre de dividendes en capital non imposable et 5,1 % à titre de dividende non admissible. Selon nos prévisions actuelles, nous prévoyons avoir suffisamment de déductions et de reports de pertes en avant pour éliminer tout impôt d'entité intermédiaire de placement déterminée (« EPID ») pour 2017.

Distributions

Le 23 février 2017, nous avons annoncé notre troisième augmentation annuelle consécutive des distributions mensuelles. Les distributions mensuelles en trésorerie augmenteront de 2,5 %, passant de 0,046818 \$ par part (0,561816 \$ sur une base annualisée) à 0,048 \$ par part (0,5760 \$ sur une base annualisée) avec prise d'effet pour la distribution du 31 mars 2017 payable le 17 avril 2017.

Événements importants

Les événements qui suivent ont eu une incidence importante sur nos résultats financiers de 2016 ou pourraient avoir des répercussions sur nos résultats futurs.

Aménagement

Conformément à notre stratégie visant l'aménagement novateur de résidences pour aînés modernes, spécifiques au marché et efficaces qui demeurent concurrentielles à long terme, nous maintenons un solide programme interne d'aménagement. Nous concluons également des partenariats avec d'autres promoteurs de renom pour accéder à des sites intéressants sur des marchés en effervescence.

En 2016, Batimo, en partenariat avec Chartwell, a terminé la construction de la résidence pour retraités de 343 appartements Chartwell Le Teasdale à Terrebonne et la résidence pour retraités de 98 appartements Les Monarques Phase II à Saint-Eustache, au Québec. Chartwell a consenti un prêt mezzanine de 5,9 millions de dollars pour la résidence Chartwell Le Teasdale, gère la location de ces deux résidences et prévoit acquérir une participation de 85 % dans les deux propriétés à la stabilisation des taux d'occupation au quatrième trimestre de 2017 pour Chartwell Le Teasdale et au troisième trimestre de 2018 pour Chartwell Les Monarques Phase II.

Le tableau suivant présente un sommaire des projets à diverses étapes de leur réalisation à la date du présent rapport de gestion :

Projet	Emplacement	Appartements /lits	Type d'appartement	État actuel du projet	Coûts d'aménagement estimés ¹⁾ (en millions de dollars)	Coûts engagés au 31 décembre 2016 ²⁾ (en millions de dollars)	Date de parachèvement actuellement prévue	Date de stabilisation prévue	Rendement sans levier attendu ³⁾
Chartwell Waterford Retirement Residence	Oakville, Ont.	128	SSAVQ / USPC	Construction	43,6	10,9	T3 2017	T3 2019	8,3 %
Chartwell Carlton Gardens Retirement Residence	Burnaby, C.-B.	105	VA	Construction	38,4	6,6	T4 2017	T4 2019	7,7 %
Chartwell Malaspina Gardens Care Residence	Nanaimo, C.-B.	136	SLD	Construction	27,5	15,2	T2 2017	T2 2017	8,8 %
Chartwell Bankside Apartments	Kitchener, Ont.	58	VA	Construction	18,6	2,1	T2 2018	T3 2019	7,3 %
The Sumach by Chartwell ⁴⁾	Toronto, Ont.	332	VA	Construction	45,4	10,1	T2 2018	T2 2020	6,9 %
Chartwell Meadowbrook Village	Lively, Ont.	55	VA / SSAVQ	Préaménagement	17,4	0,2	T2 2018	T2 2019	8,9 %
Chartwell Wescott Retirement Residence	Edmonton, Alb.	137	SSAVQ / USPC	Préaménagement	45,4	4,7	T3 2018	T4 2020	7,2 %
Chartwell Guildwood Retirement Residence ⁵⁾	Scarborough, Ont.	170	SSAVQ / USPC	Préaménagement	56,0	0,5	T2 2019	T4 2020	8,4 %
		1 121			292,3	50,3			
Projets de Batimo ⁶⁾									
Chartwell L'Unique Phase III ⁷⁾	Saint-Eustache, Qc	163	SSAVQ	Construction	S.O.	S.O.	T1 2017	T3 2018	S.O.
Chartwell Le Prescott	Vaudreuil, Qc	290	SSAVQ	Construction	S.O.	S.O.	T2 2017	T4 2018	S.O.
Chartwell Le Montcalm	Candiac, Qc	283	SSAVQ	Construction	S.O.	S.O.	T4 2017	T2 2019	S.O.
Chartwell Saint-Gabriel	Saint-Hubert, Qc	310	SSAVQ / AL	Préaménagement	S.O.	S.O.	T2 2018	T3 2019	S.O.
		1 046							
Projet de Signature Living									
Centennial Place Retirement Residence Phase I ⁸⁾	Kingston, Ont.	165	SSAVQ / VSA	Construction	30,0	0,1	T2 2018	T3 2021	7,1 %
		2 332			322,3	50,4			

- 1) Non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Coûts d'aménagement estimés » du présent rapport de gestion.
- 2) Non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.
- 3) Non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – rendement sans levier attendu » du présent rapport de gestion.
- 4) Chartwell détient une participation de 45 % dans ce projet et en gère la préouverture et la location.
- 5) Réaménagement de la résidence existante de 83 appartements en résidence de 170 appartements. Chartwell détient une participation de 50 % dans ce projet.
- 6) Chartwell gère la préouverture et la location de ces projets de Batimo et prévoit acquérir une participation de 85 % dans ces projets après stabilisation des taux d'occupation.
- 7) Chartwell a consenti un prêt mezzanine de 2,7 millions de dollars pour ce projet le 5 juillet 2016.
- 8) Le site comprend les terrains excédentaires pour l'éventuel aménagement de 84 appartements additionnels. Chartwell détient une participation de 60 % dans ce projet et Signature Living et ses sociétés affiliées détiennent la participation résiduelle de 40 % et assurent les services liés à l'aménagement et à l'exploitation. Chartwell prévoit faire l'acquisition de la participation résiduelle de 40 % après la stabilisation des taux d'occupation.

Le tableau suivant présente un sommaire des occasions d'aménagement additionnelles sur les terrains que nous possédons. Bien qu'un certain nombre de ces projets d'aménagement en soient à un stade avancé des études de faisabilité, d'autres ont un horizon d'aménagement à plus long terme et, dans certains cas, leur approbation peut être assujettie à de nombreuses exigences à l'échelle municipale.

Résidence	Emplacement	Participation, en %	Superficie du terrain inoccupé (en acres)	Nombre estimé d'appartements potentiels ¹⁾	Valeur comptable du terrain ²⁾ (en millions de dollars)
Résidence pour retraités Chartwell Cité-Jardin	Gatineau, Qc	100	3,4	600	8,6
Chartwell Crescent Gardens Retirement Community	Surrey, C.-B.	100	2,6	184	4,9
Chartwell Hartford Retirement Residence	Morrisburg, Ont.	100	1,8	94	—
Chartwell Montgomery Village Retirement Residence	Orangeville, Ont.	100	1,5	120	1,0
Chartwell Muskoka Traditions Retirement Residence	Huntsville, Ont.	100	0,4	36	0,9
Chartwell Ridgepoint Retirement Residence	Kamloops, C.-B.	100	4,5	135	1,6
Chartwell Sainte-Marthe résidence pour retraités	Saint-Hyacinthe, Qc	100	0,8	70	0,7
Chartwell Thunder Bay Retirement Residence	Thunder Bay, Ont.	100	1,2	9	—
Chartwell Wedgewood Retirement Residence	Brockville, Ont.	100	0,5	54	0,6
Chartwell Woodhaven Long Term Care Residence ³⁾	Markham, Ont.	100	1,4	108	—
Résidence pour retraités Chartwell Belcourt	Ottawa, Ont.	50	0,2	31	0,3
Résidence pour retraités Chartwell Domaine des Trembles	Gatineau, Qc	50	1,5	182	1,2
Résidence pour retraités Chartwell Héritage	Ottawa, Ont.	50	0,6	160	0,5
Chartwell Kingsville Retirement Residence	Kingsville, Ont.	50	1,6	55	0,3
Résidence pour retraités Chartwell Manoir Pointe-aux-Trembles ⁴⁾	Montréal, Qc	50	4,7	72	—
Résidence pour retraités Chartwell Manoir Saint-Jérôme	Saint-Jérôme, Qc	50	6,0	668	0,3
Résidence pour retraités Chartwell Notre-Dame Victoriaville	Victoriaville, Qc	50	1,1	66	0,1
Chartwell Royal Marquis Retirement Residence	Windsor, Ont.	50	0,6	45	0,4
Chartwell Royalcliffe Retirement Residence	London, Ont.	50	1,3	197	1,1
Total ⁵⁾			35,7	2 886	22,5

1) Les nombres d'appartements potentiels qui seront aménagés sont des estimations et sont sujets à changement selon la conjoncture du marché et les processus d'approbation municipaux.

2) Selon la participation de Chartwell.

3) Terrains loués

4) Réaménagement potentiel d'une résidence de 247 appartements en résidence de 319 appartements; la superficie est pour l'ensemble du site.

5) Compte non tenu d'un montant de 0,6 million de dollars de terrains acquis pour faciliter le réaménagement de deux établissements de soins de longue durée en Ontario.

Acquisitions

Le 15 mars 2016, nous avons acquis une participation en propriété exclusive dans la résidence Duke of Devonshire Retirement Residence de 105 appartements, laquelle est située à Ottawa, en Ontario (renommée « Chartwell Duke of Devonshire Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture et l'ajustement à la valeur de marché de l'emprunt hypothécaire était de 63,7 millions de dollars. Le prix d'achat a été réglé par la reprise d'un emprunt hypothécaire de 33,4 millions de dollars portant intérêt à 4,41 % et arrivant à échéance le 1^{er} septembre 2024, le solde résiduel étant réglé en espèces. Nous avons comptabilisé un ajustement de l'emprunt hypothécaire à la valeur de marché de 2,5 millions de dollars en ce qui concerne l'emprunt hypothécaire repris.

Le 21 avril 2016, nous avons fait l'acquisition, auprès de notre coentrepreneur, de toutes les actions en circulation d'une société qui détient une participation de 50 % dans la résidence Chartwell Kamloops Retirement Residence de 97 appartements (« Kamloops ») située à Kamloops, en Colombie-Britannique. Le prix d'achat était de 5,9 millions de dollars, ce qui représente la valeur convenue de la participation de 50 % dans Kamloops de 11,1 millions de dollars, déduction faite de la part de 5,2 millions de dollars de la société dans l'emprunt hypothécaire. L'emprunt hypothécaire repris porte intérêt à 3,95 % et arrive à échéance le 1^{er} octobre 2019. Nous avons comptabilisé un ajustement à la valeur de marché de 0,2 million de dollars, un montant de 1,0 million de dollars au titre du goodwill et un passif d'impôt différé de 1,5 million de dollars lié à cette transaction.

Le 2 mai 2016, nous avons fait l'acquisition d'une participation en propriété exclusive dans la résidence Wedgewood Retirement Resort, une résidence de 109 appartements située à Brockville, en Ontario (renommée « Chartwell Wedgewood Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture et l'ajustement de l'emprunt hypothécaire à la valeur de marché s'est établi à 37,1 millions de dollars. Le prix d'achat a été réglé par la reprise d'un emprunt hypothécaire de 19,8 millions de dollars portant intérêt à 4,29 % et échéant le 1^{er} avril 2017, le solde étant réglé en espèces. Nous avons comptabilisé un ajustement à la valeur de marché de l'emprunt hypothécaire de 0,3 million de dollars en ce qui a trait à l'emprunt hypothécaire repris.

Le 2 juin 2016, nous avons acquis une participation en propriété exclusive dans la résidence Lord Lansdowne Retirement Residence de 127 appartements située à Ottawa, en Ontario (renommée « Chartwell Lord Lansdowne Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture et l'ajustement de l'emprunt hypothécaire à la valeur de marché s'est établi à 68,4 millions de dollars. Le prix d'achat a été réglé par la reprise d'un emprunt hypothécaire de 22,1 millions de dollars portant intérêt à 4,56 % et arrivant à échéance le 1^{er} mars 2020, le solde étant réglé en trésorerie. Nous avons comptabilisé un ajustement à la valeur de marché de l'emprunt hypothécaire de 2,0 millions de dollars en ce qui a trait à l'emprunt hypothécaire repris.

Le 1^{er} septembre 2016, nous avons acquis une participation en propriété exclusive dans la résidence Tiffin House Retirement Residence de 121 appartements située à Midland, en Ontario (renommée « Chartwell Tiffin Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture s'est chiffré à 31,5 millions de dollars et a été réglé en trésorerie.

Le 9 janvier 2017, nous avons conclu une entente définitive visant l'acquisition de la résidence Hilldale Gardens Retirement Residence de 66 appartements située à Thunder Bay, en Ontario (qui sera renommée « Chartwell Hilldale Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture se chiffre à 6,9 millions de dollars et sera réglé en trésorerie et la clôture devrait avoir lieu en mars 2017.

Le 1^{er} février 2017, nous avons acquis une participation exclusive dans la résidence The Orchards Retirement Residence de 107 appartements située à Vineland, en Ontario (renommée « Chartwell Orchards Retirement Residence » après l'acquisition). Le prix d'achat avant les coûts de clôture s'est élevé à 22,0 millions de dollars et a été réglé en trésorerie.

Le tableau suivant présente un sommaire des acquisitions conclues en 2016 :

(en milliers de dollars, sauf les propriétés et appartements/lits)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	2016	2015
Nombre de propriétés	1	3	1	–	5	13
Nombre d'appartements/de lits	105	333	121	–	559	1 772
Prix d'achat contractuel, compte non tenu de la contrepartie différée	63 650	116 600	31 501	–	211 751	585 211
<i>Ajustements de comptabilisation :</i>						
Valeur actualisée estimée de la contrepartie différée	–	–	–	–	–	1 506
Passif d'impôt repris ¹⁾	–	1 518	–	–	1 518	8 216
Évaluation des parts de catégorie B	–	–	–	–	–	136
Ajustement à la valeur de marché d'emprunts hypothécaires	2 516	2 469	–	–	4 985	7 212
Prix d'achat ajusté	66 166	120 587	31 501	–	218 254	602 281
<i>Financé comme suit :</i>						
Trésorerie	30 251	69 440	31 501	–	131 192	488 198
Acquittement de prêts mezzanines	–	–	–	–	–	1 455
Reprise d'emprunts hypothécaires – montants contractuels	33 399	47 160	–	–	80 559	80 558
Emprunt hypothécaire à la valeur de marché	2 516	2 469	–	–	4 985	7 212
Part de catégorie B	–	–	–	–	–	15 136
Valeur actualisée estimée de la contrepartie différée	–	–	–	–	–	1 506
Passif d'impôt différé	–	1 518	–	–	1 518	8 216
Total	66 166	120 587	31 501	–	218 254	602 281

1) Le montant du deuxième trimestre de 2016 comprend un montant de un million de dollars comptabilisé au titre du goodwill.

Sorties

Le 3 mai 2016, nous avons informé les résidents de la résidence pour retraités Castel Royal, une résidence pour retraités de 250 appartements située à Montréal, au Québec, que nous cesserions l'exploitation de la propriété en mai 2017. Au premier trimestre de 2017, nous avons convenu une entente visant la vente de la propriété. Le prix de vente est de 23,5 millions de dollars, dont une tranche de 2,5 millions de dollars sera entiercée pour une durée de deux ans suivant la conclusion afin de contribuer au revenu locatif de l'acheteur et à certaines dépenses de rénovation. La transaction devrait être conclue au deuxième trimestre de 2017. Un de nos administrateurs est également un dirigeant et un administrateur de l'acheteur et n'a pas pris part aux discussions ni aux décisions relatives à cette mise en vente.

Le 27 juin 2016, nous avons conclu la vente de trois résidences pour retraités secondaires au Québec. Des emprunts hypothécaires totalisant 17,9 millions de dollars portant intérêt au taux moyen pondéré de 3,99 % ont été repris par l'acheteur à la conclusion de la transaction. Selon les modalités de la transaction, un montant de 1,7 million de dollars était payable à l'acheteur à la satisfaction de certaines conditions après la clôture, dont un montant de 0,9 million de dollars a été libéré à ce jour.

Rachat des débentures convertibles à 5,7 %

Comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Liquidités et engagements en capital – Débentures convertibles » du présent rapport de gestion, nous avons racheté la totalité de nos débentures convertibles à 5,7 % le 16 mai 2016.

Financement des immobilisations à recevoir

Au premier trimestre de 2016, nous avons été avisés de hausses du financement des immobilisations pour trois établissements de soins de longue durée réaménagés, soit de 15,48 \$ par lit par jour à 18,83 \$ par lit par jour, rétroactives à la date de parachèvement. Ainsi, nous avons comptabilisé une somme additionnelle de 5,0 millions de dollars de financement des immobilisations à recevoir, et une réduction correspondante du coût des immobilisations corporelles.

Coentreprises

L'IFRS 11, *Coentreprises* exige que certaines coentreprises qui étaient auparavant comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle soient désormais comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Aux termes de l'IFRS 11, pour Chartwell, la comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence est obligatoire lorsqu'une participation dans une coentreprise est détenue par une entité juridique distincte, comme une société à responsabilité limitée ou une société; toutefois, lorsqu'une participation est détenue directement, la méthode de la consolidation proportionnelle continue de s'appliquer.

Le tableau suivant présente un sommaire de nos coentreprises et des méthodes comptables connexes :

Coentreprises	Nombre de propriétés	Appartements/lits	Participation de Chartwell	Méthode de comptabilisation
Chartwell-Welltower Landlord ¹⁾	38	7 354	50 %	Consolidation proportionnelle
Chartwell-Welltower Operator ¹⁾	Comme ci-dessus	Comme ci-dessus	50 %	Mise en équivalence
Batimo	4	359	85 %	Consolidation proportionnelle
Oakville	1	147	50 %	Mise en équivalence
Constantia	1	121	50 %	Mise en équivalence
Riverside	1	138	50 %	Consolidation proportionnelle
Churchill	1	98	50 %	Consolidation proportionnelle
Clair Hills ²⁾	1	120	Se reporter à la note ²⁾	Mise en équivalence
Oak Ridges ²⁾	1	129	Se reporter à la note ²⁾	Mise en équivalence
The Sumach	1	332	45 %	Consolidation proportionnelle

1) Chartwell détient une participation directe dans la propriété, mais sa participation dans les activités est détenue par l'entremise d'entités juridiques distinctes.

2) Chartwell détient une participation exclusive dans les parts de catégorie C de ces sociétés à responsabilité limitée. Certaines sociétés affiliées des vendeurs détiennent une participation exclusive dans les parts de catégorie R.

Le 21 avril 2016, nous avons fait l'acquisition de la participation restante de 50 % dans Kamloops. Avant cette acquisition, nous comptabilisions Kamloops selon la méthode de la consolidation proportionnelle.

Au deuxième trimestre de 2016, nous avons conclu une nouvelle coentreprise avec Welltower Inc. (« Welltower ») et avec Daniels Corporation (« Daniels ») visant l'aménagement de The Sumach by Chartwell (« The Sumach »), un immeuble de 332 appartements à Toronto, en Ontario. Welltower et Chartwell détiennent chacune une participation de 45 % et Daniels détient une participation de 10 %. The Sumach est comptabilisé selon la méthode de la consolidation proportionnelle.

Dans l'ensemble de ce document, les montants présentés « selon la participation de Chartwell », une mesure non conforme aux PCGR, représentent la quote-part de Chartwell dans notre portefeuille global d'investissements, sauf les activités abandonnées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Participation de Chartwell » du présent rapport de gestion pour obtenir une description détaillée de cette mesure et des rapprochements des participations de Chartwell avec le mode de présentation aux termes des IFRS.

Nous sommes d'avis que présenter les résultats d'exploitation et les résultats financiers de nos coentreprises selon la participation de Chartwell, une mesure non conforme aux PCGR, offre de l'information utile aux éventuels investisseurs actuels et futurs pour les aider à comprendre notre performance financière en faisant preuve de transparence quant aux produits réalisés, aux dépenses engagées, ainsi qu'aux actifs et passifs détenus dans des coentreprises. La direction utilise cette mesure pour la prise de décisions stratégiques et opérationnelles au niveau du portefeuille.

Résultats d'exploitation consolidés

Faits saillants

Le tableau qui suit présente un sommaire des principales mesures de performance d'exploitation et de performance financière :

(en milliers de dollars, sauf les taux d'occupation et les montants par part)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Bénéfice net (perte nette) – activités poursuivies	12 826	(1 361)	14 187	(710)	12 139	(12 849)
Total du résultat global	15 053	562	14 491	4 796	357 579	(352 783)
Produits tirés des services fournis aux résidents ¹⁾	213 350	201 686	11 664	834 733	750 127	84 606
Taux d'occupation moyen pondéré – portefeuille de propriétés comparables ²⁾	93,7 %	93,7 %	–	93,6 %	92,5 %	1,1 pp
REN des propriétés comparables ³⁾	52 702	51 568	1 134	214 160	200 871	13 289
FPAEA - activités poursuivies ⁴⁾	40 660	36 252	4 408	162 206	118 483	43 723
FPAEA par part après dilution - activités poursuivies ⁵⁾	0,21	0,20	0,01	0,85	0,66	0,19
Total des FPAEA ⁴⁾	40 660	36 252	4 408	162 206	134 781	27 425
Total des FPAEA par part après dilution ⁵⁾	0,21	0,20	0,01	0,85	0,75	0,10
FPAE – activités poursuivies ⁶⁾	43 767	38 484	5 283	172 637	128 303	44 334
FPAE par part après dilution – activités poursuivies ⁵⁾	0,23	0,21	0,02	0,91	0,71	0,20
Total des FPAE ⁶⁾	43 767	38 484	5 283	172 637	146 317	26 320
Total des FPAE par part après dilution ⁵⁾	0,23	0,21	0,02	0,91	0,81	0,10
Distributions déclarées ⁷⁾	27 221	24 735	2 486	106 089	97 917	8 172
Distributions déclarées par part ⁵⁾	0,14	0,14	–	0,56	0,55	0,01
Distributions déclarées en pourcentage des FPAEA ⁸⁾	66,9 %	68,2 %	(1,3 pp)	65,4 %	72,6 %	(7,2 pp)

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell. Les produits tirés des services fournis aux résidents, selon les états financiers, se chiffraient à 714,4 millions de dollars et à 182,7 millions de dollars en 2016 et pour le quatrième trimestre de 2016, respectivement (643,9 millions de dollars et 173,4 millions de dollars en 2015 et au quatrième trimestre de 2015, respectivement). Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Coentreprises » du présent rapport de gestion pour obtenir le détail de ce calcul.

2) pp = points de pourcentage

3) Mesure non conforme aux PCGR ; présenté selon la participation de Chartwell. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Performance des propriétés comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de l'importance de cette mesure.

4) Mesure non conforme aux PCGR ; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir le détail des calculs des FPAEA et des FPAEA par part après dilution.

5) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Montants par part » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du calcul des montants par part.

6) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement des FPAE au bénéfice net (à la perte nette) et aux calculs des FPAE par part après dilution.

7) Mesure non conforme aux PCGR; comprend les distributions déclarées sur les parts de fiducie, les parts de catégorie B de Chartwell Master Care LP (« parts de catégorie B ») et les parts émises aux termes du régime de droits différés à des parts.

8) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Distributions déclarées en pourcentage du total des FPAEA » du présent rapport de gestion pour obtenir des détails sur le calcul.

Bénéfice net (perte nette)

En 2016, la perte nette des activités poursuivies s'est établie à 0,7 million de dollars, contre un bénéfice net des activités poursuivies de 12,1 millions de dollars en 2015. La diminution du bénéfice net découle essentiellement de la hausse de l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles et de la charge de réévaluation des instruments financiers, essentiellement attribuable à la hausse de la valeur de nos parts de fiducie et de la diminution des économies d'impôt différé, partiellement compensées par la hausse des produits déduction faite des charges d'exploitation directes liées aux propriétés et des charges générales, charges administratives et charges de fiducie.

En 2016, le total du résultat global a reculé de 352,8 millions de dollars en raison de produits de 350,1 millions de dollars tirés des activités abandonnées comptabilisés en 2015, qui comprenaient un profit sur la vente du portefeuille américain et pour lesquels il n'existe aucune mesure comparable en 2016.

Quatrième trimestre : Pour le quatrième trimestre de 2016, le bénéfice net tiré des activités poursuivies s'est établi à 12,8 millions de dollars, contre une perte nette de 1,4 million de dollars au quatrième trimestre de 2015. Le total du résultat global pour le quatrième trimestre de 2016 s'est établi à 15,1 millions de dollars, contre 0,6 million de dollars au quatrième trimestre de 2015. La hausse du bénéfice net et du total du résultat global découle essentiellement de la hausse des produits, déduction faite des charges d'exploitation directes liées aux propriétés et des charges générales et charges administratives, ainsi que de la variation favorable de la juste valeur des instruments financiers, partiellement contrebalancées par l'augmentation de l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles.

FPAEA

Pour l'exercice 2016, les FPAEA tirés des activités poursuivies se sont établis à 162,2 millions de dollars, soit 0,85 \$ par part après dilution, pour une hausse de 36,9 % par rapport à 118,5 millions de dollars ou 0,66 \$ par part après dilution en 2015. Les éléments suivants ont contribué à la variation des FPAEA tirés des activités poursuivies :

- hausse de 45,2 millions de dollars du REN consistant en une hausse de 13,3 millions de dollars du REN des propriétés comparables et d'un apport de 31,9 millions de dollars des acquisitions et des aménagements;
- hausse des produits tirés des honoraires de gestion de 1,0 million de dollars, essentiellement attribuable à la croissance des produits tirés de la gestion de propriétés et de la hausse des honoraires incitatifs;
- baisse de 1,3 million de dollars des charges d'intérêts en raison du remboursement des débentures convertibles, partiellement contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts imputable aux financements liés à des acquisitions;
- hausse de 0,9 million de dollars des montants reçus aux termes d'ententes de garantie de REN;
- hausse des subventions reçues à l'égard des immobilisations de 1,0 million de dollars, principalement en raison des ajustements de financement rétroactifs pour trois établissements de soins de longue durée réaménagés.

contrebalancées en partie par :

- la hausse des charges générales et charges administratives de 3,1 millions de dollars, essentiellement en raison de la hausse des coûts liés au personnel engagés pour soutenir les propriétés nouvellement acquises et aménagées et la hausse de la rémunération fondée sur des parts en raison de l'appréciation de la valeur de nos parts de fiducie;
- la hausse de la provision pour investissements de maintien de 1,7 million de dollars, principalement en raison de la hausse des produits tirés des services fournis aux résidents;
- la hausse de l'amortissement des améliorations locatives et des coûts liés aux logiciels de 0,8 million de dollars;
- d'autres éléments totalisant 0,1 million de dollars.

Quatrième trimestre : Au quatrième trimestre de 2016, les FPAEA tirés des activités poursuivies se sont chiffrés à 40,7 millions de dollars ou 0,21 \$ par part après dilution, soit une hausse de 12,2 % par rapport à 36,3 millions de dollars ou 0,20 \$ par part après dilution au quatrième trimestre de 2015. Les éléments suivants ont contribué à la variation des FPAEA tirés des activités poursuivies :

- hausse de 4,3 millions de dollars du REN consistant en une hausse de 1,1 million de dollars du REN des propriétés comparables et un apport de 3,2 millions de dollars des acquisitions et des aménagements;
- hausse de 0,6 million de dollars des honoraires de gestion;
- baisse de 1,2 million de dollars de la charge d'intérêts.

contrebalancées en partie par :

- la hausse de 0,6 million de dollars des charges générales et charges administratives;
- la baisse de 0,5 million de dollars des montants à recevoir aux termes d'ententes de garantie de revenu;
- la hausse de 0,2 million de dollars de la provision pour investissements de maintien essentiellement en raison de la croissance des produits tirés des services fournis aux résidents;
- d'autres éléments totalisant 0,4 million de dollars.

Le total des FPAEA, qui comprenait en 2015 les résultats de nos activités américaines vendues le 30 juin 2015, s'est accru de 27,4 millions de dollars ou de 20,3 % en 2016 et de 4,4 millions de dollars ou 12,2 % au quatrième trimestre de 2016 en raison des importantes améliorations au sein de nos activités canadiennes, y compris un apport accru des propriétés acquises utilisant le produit net de la vente du portefeuille américain.

FPAE

Pour l'exercice 2016, les FPAE tirés des activités poursuivies se sont établis à 172,6 millions de dollars ou 0,91 \$ par part après dilution, comparativement à 128,3 millions de dollars ou 0,71 \$ par part après dilution en 2015. Au quatrième trimestre de 2016, les FPAE tirés des activités poursuivies se sont chiffrés à 43,8 millions de dollars ou 0,23 \$ par part après dilution, comparativement à 38,5 millions de dollars ou 0,21 \$ par part après dilution au quatrième trimestre de 2015. Le total des FPAE s'est accru de 26,3 millions de dollars ou 0,10 \$ par part après dilution en 2016 et de 5,3 millions de dollars ou 0,02 \$ par part après dilution au quatrième trimestre de 2016.

Les FPAE tirés des activités poursuivies ont subi l'incidence, outre des éléments décrits dans les paragraphes sur les FPAEA, des variations de l'amortissement des charges financières et des ajustements à la valeur de marché de la dette.

Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion pour plus de détails sur le calcul des FPAEA, des FPAE et des montants par part.

Faits saillants du portefeuille de propriétés comparables

(en milliers de dollars, sauf les taux d'occupation)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Portefeuille de résidences pour retraités REN ¹⁾	46 345	44 671	1 674	186 531	173 177	13 354
Taux d'occupation	92,8 %	92,6 %	0,2 pp	92,6 %	91,2 %	1,4 pp
Portefeuille d'établissements de soins de longue durée REN ¹⁾	6 357	6 897	(540)	27 629	27 694	(65)
Taux d'occupation	98,0 %	98,8 %	(0,8 pp)	98,4 %	98,7 %	(0,3 pp)
Résultats combinés REN ^{1), 2)}	52 702	51 568	1 134	214 160	200 871	13 289
Taux d'occupation	93,7 %	93,7	–	93,6 %	92,5 %	1,1 pp

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

2) Mesure non conforme aux PCGR. Se reporter aux rubriques « Sommaire du résultat d'exploitation net » et « Mesures non conformes aux PCGR – Performance des propriétés comparables » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de l'importance de cette mesure.

En 2016, le taux d'occupation combiné des propriétés comparables s'est établi à 93,6 %, comparativement à 92,5 % en 2015, le REN s'étant accru de 13,3 millions de dollars, ou 6,6 %, comme suit :

- Dans notre portefeuille de résidences pour retraités, le REN des propriétés comparables a augmenté de 7,7 %. La hausse est principalement attribuable à la hausse des taux d'occupation, aux hausses annuelles régulières des loyers concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché et à la baisse des charges liées aux assurances et des charges au titre des créances douteuses, partiellement contrebalancées par la hausse des coûts liés au personnel engagés pour soutenir la hausse des taux d'occupation et pour améliorer le service offert à nos résidents, ainsi que par des charges plus élevées au titre de la nourriture et des fournitures et par la hausse des charges administratives et de l'impôt foncier. Le taux d'occupation est passé à 92,6 %, contre 91,2 % en 2015.
- Dans notre portefeuille d'établissements de soins de longue durée, le REN des propriétés comparables a reculé de 0,2 %, essentiellement en raison de la baisse des produits tirés des services accessoires et de la hausse des coûts liés aux services publics, partiellement compensées par la hausse des produits tirés des unités d'hébergement haut de gamme. Le taux d'occupation est demeuré élevé à 98,4 %.

Quatrième trimestre : Au quatrième trimestre de 2016, le taux d'occupation combiné des propriétés comparables est demeuré stable comparativement à celui du quatrième trimestre de 2015, à 93,7 %, et le REN des propriétés comparables a augmenté de 1,1 million de dollars, soit 2,2 %, comme suit :

- Dans notre portefeuille de résidences pour retraités, le REN des propriétés comparables s'est accru de 3,7 %. La hausse est essentiellement attribuable aux hausses annuelles régulières des loyers concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché, partiellement contrebalancées par la hausse des coûts liés au personnel engagés pour améliorer les services offerts à nos résidents, ainsi que la hausse des charges liées au marketing et aux services publics, ainsi que des charges administratives. Au quatrième trimestre de 2016, le taux d'occupation s'est accru de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 92,8 %.
- Dans notre portefeuille d'établissements de soins de longue durée, le REN des propriétés comparables a reculé de 7,8 % essentiellement en raison de la baisse des produits tirés des services accessoires et de la hausse des coûts liés aux services publics, partiellement compensées par la hausse des produits tirés des unités d'hébergement haut de gamme. Le taux d'occupation s'est établi à 98,0 %, contre 98,8 % au quatrième trimestre de 2015.

Sommaire du résultat d'exploitation net

(en milliers de dollars, sauf les taux d'occupation)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits tirés des services fournis aux résidents						
Propriétés comparables ^{1), 2)}	180 491	176 195	4 296	708 342	682 500	25 842
Acquisitions et autres ¹⁾	32 859	25 491	7 368	126 391	67 627	58 764
	213 350	201 686	11 664	834 733	750 127	84 606
<i>Moins</i> : Part des produits tirés des services fournis aux résidents attribuable aux coentreprises	30 698	28 273	2 425	120 353	106 213	14 140
Total des produits tirés des services fournis aux résidents	182 652	173 413	9 239	714 380	643 914	70 466
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés						
Propriétés comparables ^{1), 2)}	127 789	124 627	3 162	494 182	481 629	12 553
Acquisitions et autres ¹⁾	19 843	15 664	4 179	75 214	48 385	26 829
	147 632	140 291	7 341	569 396	530 014	39 382
<i>Moins</i> : Part des charges d'exploitation directes liées aux propriétés attribuables aux coentreprises	19 455	17 789	1 666	74 169	66 479	7 690
Total des charges d'exploitation directes liées aux propriétés	128 177	122 502	5 675	495 227	463 535	31 692
Résultat d'exploitation net						
Propriétés comparables ^{1), 2)}	52 702	51 568	1 134	214 160	200 871	13 289
Acquisitions et autres ¹⁾	13 016	9 827	3 189	51 177	19 242	31 935
	65 718	61 395	4 323	265 337	220 113	45 224
<i>Moins</i> : part du résultat d'exploitation net attribuable aux coentreprises	11 243	10 484	759	46 184	39 734	6 450
Total du résultat d'exploitation net	54 475	50 911	3 564	219 153	180 379	38 774
Taux d'occupation moyen pondéré – portefeuille de propriétés comparables	93,7 %	93,7 %	–	93,6 %	92,5 %	1,1 pp
Taux d'occupation moyen pondéré – ensemble du portefeuille, exclusion faite des activités abandonnées	92,2 %	91,8 %	0,4 pp	92,1 %	90,7 %	1,4 pp

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

2) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Performance des propriétés comparables » du présent rapport de gestion pour une analyse de l'importance de cette mesure.

Le total des produits tirés des services fournis aux résidents s'est accru de 10,9 % en 2016 et de 5,3 % au quatrième trimestre de 2016. La variation des produits tirés des services offerts aux résidents est attribuable à la hausse des produits tirés de notre portefeuille de propriétés comparables et à un apport accru des acquisitions et des aménagements à la croissance des produits.

Les produits tirés des services fournis aux résidents de propriétés comparables ont augmenté de 25,8 millions de dollars, soit 3,8 %, en 2016 et de 4,3 millions de dollars ou 2,4 % au quatrième trimestre de 2016 essentiellement en raison de la hausse des taux d'occupation et des augmentations annuelles régulières concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché.

Le total des charges d'exploitation directes liées aux propriétés a augmenté de 6,8 % en 2016 et de 4,6 % au quatrième trimestre de 2016. La variation des charges d'exploitation directes liées aux propriétés est attribuable à la hausse des charges du portefeuille de propriétés comparables, ainsi qu'aux acquisitions et aménagements.

Les charges d'exploitation directes liées aux propriétés comparables ont augmenté de 12,6 millions de dollars, soit 2,6 %, en 2016 et de 3,2 millions de dollars ou 2,5 % au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison de la hausse des coûts liés au personnel et des autres coûts engagés pour améliorer les services offerts à nos résidents et en raison de la hausse des taux d'occupation de notre portefeuille de résidences pour retraités.

Produits tirés des honoraires de gestion

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Welltower	1 931	1 522	409	6 676	5 939	737
Autres	610	455	155	2 101	1 876	225
Total des produits tirés des honoraires de gestion	2 541	1 977	564	8 777	7 815	962

Les produits tirés des honoraires de gestion se sont accrus en 2016 et au quatrième trimestre de 2016 essentiellement en raison de la croissance des produits tirés des propriétés gérées et de la hausse des honoraires incitatifs liés à la performance.

Prêts et intérêts connexes

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Intérêts courus sur prêts	282	361	(79)	1 252	1 142	110

Au 31 décembre 2016, des prêts mezzanines et autres prêts de 9,1 millions de dollars étaient à recevoir d'entités affiliées à Batimo. Au troisième trimestre de 2016, un prêt foncier de 1,9 million de dollars a été remplacé par un prêt mezzanine de 2,7 millions de dollars pour l'aménagement du Chartwell L'Unique Phase III, un ajout de 163 appartements à une de nos résidences pour retraités du Québec. Les prêts mezzanines et autres prêts consentis à Batimo sont garantis par diverses charges grevant des actifs immobiliers garantis par Batimo et contiennent certaines dispositions relatives aux sûretés croisées et au défaut croisé.

Au deuxième trimestre de 2016, des prêts accordés par le vendeur de 6,0 millions de dollars ont été remboursés. Au 31 décembre 2016, un prêt accordé par le vendeur totalisant 1,4 million de dollars demeurerait impayé. Le prêt a été remboursé le 22 février 2017.

Les prêts portent intérêt à des taux allant de 8,0 % à 10,0 % et n'étaient pas en souffrance.

La variation des produits d'intérêts gagnés sur les prêts d'une période à l'autre découle de la variation des soldes impayés des prêts.

Charges générales, charges administratives et charges de fiducie

(en milliers de dollars, sauf les données en pourcentage des produits)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Charges générales et charges administratives	8 227	7 581	646	33 838	30 771	3 067
Charges générales et charges administratives en pourcentage des produits ¹⁾	3,8 %	3,7 %	0,1 pp	4,0 %	4,0 %	—

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Charges générales et charges administratives en pourcentage des produits » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de l'importance de cette mesure et un rapprochement des produits utilisés dans le calcul de cette mesure aux états financiers.

En 2016, les charges générales et charges administratives ont augmenté de 3,1 millions de dollars, ou 10,0 %, essentiellement en raison de la hausse des coûts liés au personnel engagés pour offrir un soutien accru à nos propriétés, y compris aux nouvelles acquisitions et aux nouveaux aménagements, ainsi que de la hausse de la charge de rémunération par part de 1,6 million de dollars principalement en raison de l'appréciation de la valeur de nos parts de fiducie, partiellement compensée par la contrepassation des charges au titre des avantages du personnel de 0,3 million de dollars au règlement d'une réclamation connexe au premier trimestre de 2016.

Les charges générales et charges administratives, en pourcentage des produits selon la participation de Chartwell, se sont établies à 4,0 % en 2016, tout comme en 2015.

Quatrième trimestre : Les charges générales et charges administratives se sont accrues de 0,6 million de dollars, ou 8,5 %, au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison de la hausse des coûts liés au personnel engagés pour offrir un soutien accru à nos résidences, y compris aux nouvelles acquisitions et aux nouveaux aménagements, ainsi que de la hausse de la charge de rémunération fondée sur des parts de 0,2 million de dollars en raison de l'appréciation de la valeur de nos parts de fiducie.

Exprimées en pourcentage des produits, les charges générales et charges administratives, en pourcentage des produits selon la participation de Chartwell, se sont établies à 3,8 % au quatrième trimestre de 2016, comparativement à 3,7 % au quatrième trimestre de 2015.

Charges financières

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Emprunts hypothécaires et emprunts						
Propriétés comparables ¹⁾	12 660	13 244	(584)	51 372	55 234	(3 862)
Acquisitions et autres ¹⁾	3 613	2 617	996	14 577	7 226	7 351
	16 273	15 861	412	65 949	62 460	3 489
Déventures convertibles	—	1 938	(1 938)	2 611	7 690	(5 079)
Intérêts sur la facilité de crédit et charges d'intérêts autres	1 280	596	684	3 912	2 737	1 175
	17 553	18 395	(842)	72 472	72 887	(415)
Amortissement des charges financières et des ajustements à la valeur de marché de la dette ¹⁾	(224)	(63)	(161)	(1 084)	(139)	(945)
	17 329	18 332	(1 003)	71 388	72 748	(1 360)
Intérêts inscrits à l'actif relativement aux propriétés en voie d'aménagement	(419)	(71)	(348)	(1 085)	(239)	(846)
Distributions sur les parts de catégorie B comptabilisées dans la charge d'intérêts	229	281	(52)	904	956	(52)
	17 139	18 542	(1 403)	71 207	73 465	(2 258)
Moins : Part des charges financières attribuables aux coentreprises	557	474	83	2 429	1 388	1 041
Total des charges financières	16 582	18 068	(1 486)	68 778	72 077	(3 299)

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

Les charges d'intérêts sur le portefeuille de propriétés comparables ont reculé de 3,9 millions de dollars en 2016 et de 0,6 million de dollars au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison des taux d'intérêt moindres sur les renouvellements des emprunts hypothécaires et des soldes de prêts moins élevés.

La charge d'intérêts sur les acquisitions et le portefeuille de propriétés comparables a augmenté de 7,4 millions de dollars en 2016 et de 1,0 million de dollars au quatrième trimestre de 2016 essentiellement en raison du volume élevé d'activités d'acquisition et des financements connexes en 2015 et 2016.

Les intérêts sur la facilité de crédit et autres se sont accrus de 1,2 million de dollars en 2016 et de 0,7 million de dollars au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison de la hausse des soldes impayés sur nos facilités de crédit partiellement compensée par la baisse des taux d'intérêt obtenue au renouvellement de nos facilités de crédit en juin 2015.

Les variations de l'amortissement des charges financières et des ajustements à la valeur de marché de la dette découlent essentiellement de l'amortissement des ajustements à la valeur de marché de la dette sur certaines acquisitions de 2015 et de 2016.

Les intérêts inscrits à l'actif relativement aux propriétés en voie d'aménagement ont connu une hausse de 0,8 million de dollars en 2016 et de 0,3 million de dollars au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison du volume élevé d'activités d'aménagement.

Autres produits (charges)

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Coûts de transaction découlant d'acquisitions et de sorties d'entreprises ¹⁾	95	(4 468)	4 563	(5 400)	(13 834)	8 434
Produits d'intérêts et autres ¹⁾	823	911	(88)	3 266	3 584	(318)
Profit à la réévaluation de la juste valeur des participations existantes	—	—	—	5 187	10 452	(5 265)
Profit (perte) à la vente d'actifs ¹⁾	(78)	266	(344)	1 961	4 974	(3 013)
Reprise de la perte de valeur (perte de valeur) des immobilisations	1 110	(3 000)	4 110	(6 390)	(3 755)	(2 635)
Charges locatives liées aux propriétés ¹⁾	(77)	(98)	21	(396)	(400)	4
	1 873	(6 389)	8 262	(1 772)	1 021	(2 793)
<i>Moins : Part des autres produits (charges) attribuable à des coentreprises</i>	25	(1 749)	1 774	213	(1 648)	1 861
Total des autres produits (charges)	1 848	(4 640)	6 488	(1 985)	2 669	(4 654)

1) *Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.*

Les coûts de transaction découlant d'acquisitions et de sorties d'entreprises sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés et fluctuent d'une période à l'autre selon le moment et le volume des transactions.

Les produits d'intérêts et autres ont essentiellement trait à l'intérêt sur le financement des immobilisations à recevoir.

Comme il en est fait mention à la rubrique « Événements importants » du présent rapport de gestion, l'acquisition de Kamloops a été effectuée par étapes et nous avons réévalué notre participation initiale de 50 % dans cette propriété à la juste valeur. Cette réévaluation a donné lieu à une hausse de la valeur de 5,2 millions de dollars comptabilisée à titre de profit dans les autres produits (charges) aux états consolidés du résultat global.

Le profit sur la vente d'actifs en 2016 comprend un montant de 0,7 million de dollars lié à la vente de trois propriétés secondaires au Québec, décrite à la rubrique « Événements importants » du présent rapport de gestion. Le profit sur la vente d'actifs en 2015 comprend un montant de 3,3 millions de dollars lié à la vente d'une autre propriété secondaire au Québec.

En 2016, nous avons comptabilisé une provision pour perte de valeur de 7,5 millions de dollars liée à deux de nos propriétés en Ontario et au Québec. Nous avons également repris une provision pour perte de valeur enregistrée au préalable de 1,1 million de dollars liée à une propriété au Québec dont les activités d'exploitation se sont grandement améliorées au cours des dernières années.

En 2015, nous avons comptabilisé une provision pour perte de valeur de 5,4 millions de dollars liée à quatre propriétés au Québec et en Ontario et avons repris une provision pour perte de valeur enregistrée au préalable de 1,6 million de dollars relativement à deux autres propriétés situées au Québec qui ont par la suite été vendues.

Autres éléments

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Amortissement des immobilisations corporelles ¹⁾	(40 266)	(35 682)	(4 584)	(153 446)	(117 583)	(35 863)
Amortissement des immobilisations incorporelles ¹⁾	(289)	(155)	(134)	(1 185)	(678)	(507)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et perte (profit) de change ¹⁾	8 360	(6 417)	14 777	(14 601)	(2 331)	(12 270)
(Charge) économie d'impôt exigible	(27)	1 456	(1 483)	(27)	(1 340)	1 313
(Charge) économie d'impôt différé	—	8 216	(8 216)	—	8 216	(8 216)

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

L'amortissement des immobilisations corporelles s'est accru de 35,9 millions de dollars en 2016 et de 4,6 millions de dollars au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison de la perte de valeur de propriétés acquises en 2015 et en 2016.

La variation de la juste valeur des instruments financiers et la (perte) le profit de change découlent des variations de la valeur de marché des instruments financiers sous-jacents et des valeurs estimées des montants à recevoir au titre des ententes de revenu garanti. Ces montants devraient fluctuer d'une période à l'autre en raison des changements survenus sur les marchés financiers et de la performance d'exploitation des propriétés, sous réserve des ententes de revenu garanti.

La hausse des ajustements de la juste valeur en 2016 est principalement liée à la hausse des passifs comptabilisés pour les parts de fiducie acquises aux termes du régime d'achat de parts des dirigeants, des parts de catégorie B et du régime de droits différés à des parts, en raison de la hausse des cours de nos parts de fiducie, ainsi que de la hausse de la juste valeur de nos débentures convertibles qui ont été remboursées au deuxième trimestre de 2016. Le cours des parts de fiducie au 31 décembre 2016 se chiffrait à 14,67 \$ la part, contre 12,76 \$ au 31 décembre 2015.

La charge d'impôt exigible a reculé de 1,3 million de dollars en 2016. En 2015, nous avons engagé 1,3 million de dollars au titre de l'impôt dans une de nos filiales en raison d'un gain en capital au règlement de swaps de change conclus à la vente du portefeuille américain. La charge d'impôt exigible pour 2016 a trait au bénéfice d'une filiale de la société acquise en cours d'exercice.

L'économie d'impôt différé de 8,2 millions de dollars en 2015 a trait à la comptabilisation d'économies d'impôt non comptabilisées au préalable en raison de l'acquisition d'une propriété comptabilisée comme un regroupement d'entreprises.

Sommaire des résultats d'exploitation par secteur

La section qui suit présente une analyse comparative de la performance d'exploitation pour chacun de nos secteurs d'exploitation en 2016 et au quatrième trimestre de 2016.

Lorsqu'une résidence offre plus d'un type de soins, elle est classée dans un secteur en fonction du principal type de soins fournis, de la nature des permis et du financement reçu ainsi que des responsabilités de la gestion interne.

Tous les résultats sont présentés selon la participation de Chartwell (se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion).

Résidences pour retraités

Le tableau suivant présente la ventilation de nos activités du secteur Résidences pour retraités :

	Propriétés	Composition des appartements					Total
		VA	SSAVQ	VSA	USPC	SLD	
Propriétés comparables							
Détenues à 100 %	90	771	9 147	425	124	483	10 950
Détenues à 50 %	40	499	6 642	376	63	–	7 580
Total – propriétés comparables détenues	130	1 270	15 789	801	187	483	18 530
Acquisitions, aménagement et autres							
Détenues à 100 % – en exploitation	19	–	2 235	301	50	–	2 586
Détenues en partie – en exploitation ¹⁾	6	73	464	83	17	–	637
Total des acquisitions, de l'aménagement et autres	25	73	2 699	384	67	–	3 223
Total	155	1 343	18 488	1 185	254	483	21 753

1) Nous détenons une participation de 85 % dans quatre de ces propriétés (dont un immeuble de cabinets médicaux) et une participation de 50 % dans deux propriétés.

Au premier trimestre de 2016, nous avons supprimé 45 lits de soins de longue durée à une de nos résidences pour retraités et de notre inventaire de places disponibles. Ces lits étaient utilisés aux termes d'un contrat à court terme accordé par le gouvernement qui est maintenant échu. Nous réaménageons cette section de notre propriété pour offrir des unités de vie autonome.

Le tableau suivant présente les résultats de nos résidences pour retraités :

(en milliers de dollars sauf les taux d'occupation)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits						
Propriétés comparables	122 991	118 901	4 090	484 571	462 893	21 678
Acquisitions, aménagement et autres	32 859	25 490	7 369	126 391	67 627	58 764
Total des produits	155 850	144 391	11 459	610 962	530 520	80 442
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés						
Propriétés comparables	76 646	74 230	2 416	298 040	289 716	8 324
Acquisitions, aménagement et autres	19 843	15 663	4 180	75 214	48 385	26 829
Total des charges d'exploitation directes liées aux propriétés	96 489	89 893	6 596	373 254	338 101	35 153
Résultat d'exploitation net						
Propriétés comparables	46 345	44 671	1 674	186 531	173 177	13 354
Acquisitions, aménagement et autres	13 016	9 827	3 189	51 177	19 242	31 935
Total du résultat d'exploitation net	59 361	54 498	4 863	237 708	192 419	45 289
Taux d'occupation moyen pondéré – propriétés comparables	92,8 %	92,6 %	0,2 pp	92,6 %	91,2 %	1,4 pp
Taux d'occupation moyen pondéré – total du portefeuille	91,2 %	90,6 %	0,6 pp	91,0 %	89,3 %	1,7 pp

Les produits tirés des propriétés comparables ont augmenté de 4,7 % en 2016, essentiellement en raison des taux d'occupation plus élevés et des augmentations annuelles régulières des loyers concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché.

Les charges d'exploitation directes liées aux propriétés comparables se sont accrues de 2,9 % en 2016, essentiellement en raison de la hausse des coûts liés au personnel engagés pour soutenir la croissance des taux d'occupation et pour améliorer les services fournis à nos résidents, ainsi qu'en raison des charges plus élevées au titre de la nourriture et des fournitures et de la hausse des charges administratives et de l'impôt foncier, facteurs compensés en partie par la diminution des coûts d'assurance et des créances douteuses.

Le REN des propriétés comparables s'est accru de 13,4 millions de dollars, soit 7,7 % en 2016, comme suit :

- En Ontario, le REN des propriétés comparables de notre secteur des résidences pour retraités a augmenté de 5,2 millions de dollars, ou 7,1 %, essentiellement en raison de la hausse des taux d'occupation et des augmentations annuelles régulières des loyers correspondant à la conjoncture concurrentielle du marché, contrebalancée en partie par la hausse des coûts liés au personnel et aux services publics et par la hausse des charges administratives.
- Dans l'Ouest canadien, le REN des propriétés comparables s'est accru de 3,5 millions de dollars, ou 8,2 %, essentiellement en raison de la hausse des taux d'occupation et des augmentations annuelles régulières des loyers correspondant à la conjoncture concurrentielle du marché, contrebalancées en partie par la hausse des coûts liés au personnel et des charges administratives et par les charges plus élevées au titre de la nourriture.
- Au Québec, le REN des propriétés comparables s'est accru de 4,6 millions de dollars, ou 8,1 %, en raison essentiellement de la hausse des taux d'occupation, des augmentations annuelles régulières des loyers concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché et de la diminution du coût des services publics, partiellement contrebalancées par la hausse des coûts liés au personnel et par les charges plus élevées au titre de la nourriture, ainsi que par des charges administratives.

Le tableau qui suit présente le taux d'occupation moyen pondéré annuel de notre portefeuille de résidences pour retraités pour ce qui est des propriétés comparables :

	2016	2015	Variation
Ontario	88,8 %	87,6 %	1,2 pp
Ouest du Canada	95,6 %	93,2 %	2,4 pp
Québec	94,5 %	93,5 %	1,0 pp
Total	92,6 %	91,2 %	1,4 pp

En 2016, le taux d'occupation de notre portefeuille de résidences pour retraités s'établissait à 92,6 %, pour une hausse de 1,4 point de pourcentage par rapport à 2015.

Quatrième trimestre : Le résultat d'exploitation net a augmenté de 1,7 million de dollars ou 3,7 % au quatrième trimestre de 2016, comme suit :

- En Ontario, le REN des propriétés comparables de notre secteur des résidences pour retraités a augmenté de 0,4 million de dollars, ou 1,9 %, essentiellement en raison des augmentations annuelles régulières des loyers correspondant à la conjoncture concurrentielle, partiellement contrebalancées par la hausse des coûts liés au personnel et aux services publics et des charges de marketing.
- Dans l'Ouest canadien, le REN des propriétés comparables s'est accru de 0,4 million de dollars, ou 3,9 %, essentiellement en raison des taux d'occupation plus élevés et des augmentations annuelles régulières des loyers correspondant à la conjoncture concurrentielle, partiellement contrebalancés par la hausse des coûts liés au personnel et aux services publics, et des charges de marketing.
- Au Québec, le REN des propriétés comparables a augmenté de 0,9 million de dollars, ou 6,0 %, en raison principalement des augmentations annuelles régulières des loyers concordant avec la conjoncture concurrentielle du marché, partiellement contrebalancées par la hausse des coûts liés au personnel et des charges de marketing.

Le tableau qui suit présente le taux d'occupation moyen pondéré trimestriel de notre portefeuille de résidences pour retraités pour ce qui est des propriétés comparables :

	T4 2016	T4 2015	Variation	T3 2016	Variation
Ontario	88,9 %	89,2 %	(0,3 pp)	88,6 %	0,3 pp
Ouest du Canada	96,9 %	94,7 %	2,2 pp	95,8 %	1,1 pp
Québec	94,5 %	94,7 %	(0,2 pp)	94,6 %	(0,1 pp)
Total	92,8 %	92,6 %	0,2 pp	92,5 %	0,3 pp

Établissements de soins de longue durée

Le tableau qui suit présente la répartition des activités de nos établissements de soins de longue durée :

	Propriétés	Composition des appartements					Total
		VA	SSAVQ	VSA	USPC	SLD	
Propriétés comparables – détenues à 100 %	24	–	133	–	–	3 000	3 133
Total	24	–	133	–	–	3 000	3 133

Le tableau qui suit présente les résultats d'exploitation du secteur des établissements de soins de longue durée :

(en milliers de dollars sauf les taux d'occupation)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits tirés des propriétés comparables	57 500	57 295	206	223 771	219 607	4 164
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés comparables	51 143	50 397	746	196 142	191 913	4 229
Total du résultat d'exploitation net	6 357	6 898	(540)	27 629	27 694	(65)
Taux d'occupation moyen pondéré – propriétés comparables	98,0 %	98,8 %	(0,8 pp)	98,4 %	98,7 %	(0,3 pp)

Le REN des propriétés comparables a reculé de 0,2 % en 2016, essentiellement en raison de la diminution des produits tirés des services accessoires, compensée en partie par la hausse des produits tirés des unités haut de gamme.

Le taux d'occupation moyen pondéré pour le portefeuille de propriétés comparables s'est établi à 98,4 % en 2016, contre 98,7 % en 2015.

Quatrième trimestre : Le REN des propriétés comparables a reculé de 7,8 % au quatrième trimestre de 2016, essentiellement en raison de la baisse des produits tirés des services accessoires et de la hausse des charges liées aux services publics, partiellement compensée par la hausse des produits tirés des unités haut de gamme.

Le taux d'occupation moyen pondéré était de 98,0 % au quatrième trimestre de 2016, comparativement à 98,8 % au quatrième trimestre de 2015.

Situation financière

Analyse de l'état de la situation financière

Le tableau ci-après résume les principales variations des actifs, des passifs et des capitaux propres présentés dans nos états financiers au 31 décembre 2016 par rapport à ceux présentés au 31 décembre 2015.

Augmentation (diminution) (en millions de dollars)		Explication
Total des actifs	197,3	Le total des actifs s'est accru principalement en raison des acquisitions et des ajouts d'immobilisations aux propriétés, partiellement contrebalancés par les charges d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles et par des sorties de propriétés.
Total des passifs	101,9	Le total des passifs a augmenté essentiellement en raison des passifs liés aux propriétés nouvellement acquises, des nouveaux financements hypothécaires et des prélèvements sur les lignes de crédit, partiellement compensés par le remboursement des débetures convertibles.
Capitaux propres	95,4	La hausse des capitaux propres découle en grande partie de la conversion des débetures convertibles, partiellement contrebalancée par les distributions sur les parts de fiducie et par le bénéfice net de la période.

Données sur les parts en circulation

Le tableau ci-dessous présente le sommaire des variations du nombre de parts en circulation en 2016 :

	Parts de fiducie	Parts émises aux termes du PAPC	Parts de catégorie B	Droits différés à des parts	Total
Solde au 31 décembre 2015	176 401 201	1 553 634	1 641 323	823 166	180 419 324
Parts de fiducie émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	1 418 778	—	—	—	1 418 778
Parts de fiducie émises aux termes du plan d'achat de parts réservé aux cadres (« PAPC »)	—	79 454	—	—	79 454
Parts de fiducie rachetées pour annulation aux termes du PAPC	—	(14 134)	—	—	(14 134)
Parts de fiducie libérées au règlement de montants à recevoir au titre du PAPC	103 566	(103 566)	—	—	—
Émission de parts de fiducie de catégorie B	—	—	—	—	—
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	14 150	—	(14 150)	—	—
Droits différés à des parts émis	—	—	—	71 573	71 573
Distributions sur les droits différés à des parts	—	—	—	33 879	33 879
Parts de fiducie émises à la conversion des débetures convertibles	12 157 779	—	—	—	12 157 779
Solde au 31 décembre 2016	190 095 474	1 515 388	1 627 173	928 618	194 166 653

Liquidités et engagements financiers

Liquidités

Nos engagements de trésorerie comprennent des versements sur les emprunts hypothécaires, les obligations contractuelles d'achat, les obligations découlant de contrats de location simple et les distributions en trésorerie aux porteurs de parts.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation constituent notre principale source de liquidités. Au 31 décembre 2016, nous disposions de fonds en caisse d'un montant de 38,3 millions de dollars, y compris de la trésorerie attribuable à la participation de Chartwell dans des investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence de 8,2 millions de dollars. Pour répondre à nos besoins en matière d'exploitation et de trésorerie, nous avons contracté des facilités de crédit et obtenu du financement hypothécaire. À l'occasion, nous réunissons également des fonds sur les marchés financiers. Au 31 décembre 2016, la capacité d'emprunt disponible aux termes de nos facilités de crédit s'élevait à 73,8 millions de dollars.

La facilité de crédit que nous avons contractée auprès d'un syndicat de banques à charte canadiennes (la « facilité de crédit 1 ») est assortie d'une capacité engagée maximale de 200,0 millions de dollars et arrive à échéance le 1^{er} juin 2018. Selon notre ratio de la dette sur la valeur comptable brute ajustée des actifs, défini dans l'entente de crédit connexe, les montants prélevés sur la facilité de crédit 1 portent intérêt à des taux allant du taux préférentiel bancaire (« taux préférentiel ») majoré de 0,65 % à 0,80 % ou du taux des acceptations bancaires applicable majoré de 1,65 % à 1,80 %. La facilité est garantie par des charges de premier et de second rang grevées sur certaines de nos propriétés et est assortie d'exigences quant au capital minimal et de clauses restrictives comprenant notamment des limites relatives aux distributions pouvant être versées aux porteurs de parts. Au 31 décembre 2016, selon les sûretés fournies, la capacité d'emprunt maximale disponible aux termes de la facilité de crédit 1 s'élevait à 200,0 millions de dollars, dont un montant de 4,2 millions de dollars était utilisé pour garantir des lettres de crédit en cours, et un montant de 130,0 millions de dollars avait été prélevé, réduisant la capacité d'emprunt disponible à 65,8 millions de dollars. Selon notre ratio de la dette sur la valeur comptable brute défini dans la convention de la facilité de crédit 1, au 31 décembre 2016, le taux d'intérêt applicable aux montants prélevés sur la facilité de crédit 1 au premier trimestre de 2017 sera équivalent au taux préférentiel majoré de 0,65 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,65 %.

Le 17 juin 2016, nous avons obtenu une nouvelle facilité de crédit de 50,0 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne (la « facilité de crédit 2 » et, conjointement avec la facilité de crédit 1, les « facilités de crédit ») échéant le 1^{er} juin 2018. Aux termes des nouvelles modalités, la facilité de crédit 2 porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,60 % à 0,75 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 % à 1,75 %, selon notre ratio de la dette sur la valeur comptable brute, comme défini dans la convention de crédit connexe. Des modalités additionnelles comprennent un montant de capital minimal, ainsi que des clauses restrictives limitant les distributions en trésorerie pouvant être versées aux porteurs de parts. La facilité de crédit 2 est garantie par des charges de second rang sur des propriétés spécifiques. Au 31 décembre 2016, un montant de 42,0 millions de dollars avait été prélevé et la capacité d'emprunt maximale aux termes de la facilité de crédit 2 était de 50,0 millions de dollars selon les garanties fournies. Selon notre ratio dette/valeur comptable brute, au 31 décembre 2016, le taux d'intérêt applicable aux montants prélevés sur la facilité de crédit 2 au premier trimestre de 2017 sera équivalent au taux préférentiel majoré de 0,60 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 1,60 %.

Ratio d'endettement

Notre déclaration de fiducie limite le montant global de la dette que nous pouvons contracter à 65 % de la valeur comptable brute ajustée des actifs) (le « ratio d'endettement »).

Le tableau ci-dessous présente le calcul de notre ratio d'endettement selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires (montant contractuel) ¹⁾	1 722 667	1 610 183
Facilités de crédit	172 000	32 000
Déventures convertibles (valeur nominale)	—	134 851
Dette	1 894 667	1 777 034
Total des actifs	2 878 609	2 680 917
Amortissement cumulé ²⁾	681 207	581 340
Coûts de transaction cumulés des regroupements d'entreprises	37 775	32 723
Variation de la valeur comptable brute lors du passage aux IFRS	276 153	278 581
Valeur comptable brute des actifs	3 873 744	3 573 561
Moins : les actifs financés par une contrepartie différée à l'acquisition de propriétés	1 506	1 506
Valeur comptable brute des actifs	3 872 238	3 572 055
Ratio d'endettement ^{3), 4)}	48,9 %	49,7 %

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Participation de Chartwell » du présent rapport de gestion pour un rapprochement de ce montant.

2) Les chiffres présentés au 31 décembre 2016 comprennent les amortissements cumulés liés aux actifs entièrement amortis de 179,1 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015).

3) Compte non tenu des actifs détenus en vue de la vente, ainsi que des passifs connexes.

4) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – ratio d'endettement » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du ratio d'endettement.

Outre les restrictions relatives au ratio d'endettement prévues au titre de notre déclaration de fiducie, nous nous sommes fixé un objectif d'exploitation supplémentaire à l'égard de la gestion de notre portefeuille d'emprunts et nous assurerons le suivi de notre ratio de couverture des intérêts et de notre ratio de la dette nette sur le BAIIA.

Ratio de couverture des intérêts

Notre objectif consiste à maintenir un ratio de couverture des intérêts excédant 1,65 fois.

Le tableau qui suit présente notre ratio de couverture des intérêts selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars, sauf le ratio de couverture des intérêts)	T4 2016	T4 2015	2016	2015
Charges d'intérêts, compte tenu des intérêts inscrits à l'actif	17 329	18 332	71 388	72 748
Bénéfice avant les intérêts, les impôts et l'amortissement ajusté (« BAIIA ajusté ») ¹⁾	62 428	58 245	250 687	206 511
Ratio de couverture des intérêts ²⁾	3,60	3,18	3,51	2,84
Ratio de couverture des intérêts cible	>1,65			

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes – BAIIA ajusté » du présent rapport de gestion pour une analyse du BAIIA ajusté.

2) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – ratio de couverture des intérêts » du présent rapport de gestion pour une analyse du ratio de couverture des intérêts.

Le tableau suivant présente le calcul du BAIIA ajusté selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	2016	2015
Bénéfice net (perte nette) pour la période – activités poursuivies	12 826	(1 361)	(710)	12 139
<i>Ajouter (déduire) :</i>				
Charge (économie) d'impôt exigible	27	(1 456)	27	1 340
Provision pour perte de valeur	(1 110)	3 000	6 390	3 755
Profit à la réévaluation à la juste valeur de la participation existante	–	–	(5 187)	(10 452)
Impôt différé	–	(8 216)	–	(8 216)
Coûts de transaction découlant des acquisitions et des cessions	(95)	4 468	5 400	13 834
Charges financières	17 139	18 542	71 207	73 465
Amortissement des immobilisations corporelles	40 266	35 682	153 446	117 583
Amortissement des immobilisations incorporelles	289	155	1 185	678
(Profit)/perte à la vente d'actifs	78	(266)	(1 961)	(4 974)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	(8 360)	6 417	14 601	2 331
Tranche en principal du financement des immobilisations à recevoir des autorités sanitaires	1 368	1 280	6 289	5 028
BAIIA ajusté¹⁾	62 428	58 245	250 687	206 511

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – BAIIA ajusté » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du BAIIA ajusté.

Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté

Pour notre calcul du ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté, nous définissons la dette nette comme l'endettement moins les fonds en caisse à la clôture de la période de présentation de l'information financière et nous utilisons un BAIIA ajusté sur 12 mois consécutifs comprenant l'effet annualisé des acquisitions et des sorties survenues au cours de cette période de 12 mois.

Le tableau suivant présente un sommaire de notre ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté aux 31 décembre 2016 et 2015, selon la participation de Chartwell.

(en milliers de dollars, sauf le ratio de la dette nette au BAIIA ajusté)	31 décembre 2016	31 décembre 2015
BAIIA ajusté sur une période de 12 mois consécutifs ¹⁾	250 687	206 511
<i>Ajouter (déduire) :</i>		
Ajustement pour les acquisitions en cours d'exercice	6 345	23 780
Ajustement pour les sorties en cours d'exercice	(679)	1 207
BAIIA ajusté sur une période de 12 mois consécutifs (déduction faite des acquisitions et des sorties en cours d'exercice et des actifs détenus en vue de la vente)	256 353	231 498
Dette ²⁾	1 894 667	1 777 034
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	38 275	8 854
Dette nette	1 856 392	1 768 180
Ratio de la dette nette au BAIIA ajusté ³⁾	7,2	7,6

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – BAIIA ajusté » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du BAIIA ajusté.

2) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Ratio d'endettement » ci-haut pour le calcul de ce montant. Ne tient pas compte de l'endettement lié aux actifs détenus en vue de la vente.

3) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – ratio de la dette nette au BAIIA ajusté » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté.

Stratégie à l'égard du financement

Notre portefeuille de financement par emprunt est actuellement constitué d'emprunts hypothécaires garantis visant des propriétés spécifiques et de facilités de crédit garanties et non garanties. Nos objectifs de gestion de la dette consistent en ce qui suit :

- avoir accès à du financement à faible coût, à long terme et à taux fixe, ainsi qu'à du financement à taux variable relatif à la construction;
- gérer le risque de taux d'intérêt en échelonnant les échéances de nos emprunts sur plusieurs années, de façon à ce que, chaque année, au plus environ 10 % du total de la dette arrive à échéance;
- gérer de manière proactive nos échéances à court terme et, selon le cas, refinancer tôt les emprunts hypothécaires arrivant à terme au moyen d'emprunts à long terme.

Emprunts hypothécaires

Nous surveillons notre portefeuille d'emprunts hypothécaires selon la participation de Chartwell.

Le tableau qui suit présente un sommaire des variations au sein de notre portefeuille d'emprunts hypothécaires en 2016 :

	Solde (en milliers de dollars)	Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré de la dette arrivant à échéance	% garanti par la SCHL
Solde au 31 décembre 2015	1 610 183	7,7	4,13 %	58 %
Arrivés à échéance au cours de la période	(115 309)	—	4,41 %	37 %
Repris par les acheteurs de la propriété	(17 872)	6,2	3,99 %	100 %
Repris à l'acquisition de propriétés	80 510	4,8	4,39 %	27 %
Nouveau financement hypothécaire	218 035	5,3	2,56 %	63 %
Versements périodiques de principal	(52 880)	s.o.	s.o.	s.o.
Solde au 31 décembre 2016	1 722 667	6,9	3,84 %	59 %

Le nouveau financement hypothécaire comprend des emprunts hypothécaires assurés par la SCHL totalisant 122,1 millions de dollars assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,42 % et d'une durée à l'échéance moyenne pondérée de 7,8 ans, des crédits-relais sur certaines propriétés non stabilisées totalisant 50,9 millions de dollars assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,99 % et d'une durée à l'échéance moyenne pondérée de 1,8 an et des emprunts hypothécaires conventionnels de 45,0 millions de dollars assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,43 % et d'une durée moyenne pondérée à l'échéance de 2,5 ans.

Le tableau suivant présente les principales données financières liées à notre portefeuille d'emprunts hypothécaires selon la participation de Chartwell.

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Taux fixe	Taux variable	Total	Total
Montant (en milliers de dollars)	1 690 192	32 475	1 722 667	1 610 183
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,86 %	2,89 %	3,84 %	4,13 %
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (en années)	6,9	4,6	6,9	7,7

Nous avons généralement accès à du financement hypothécaire à faible coût assuré par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (la « SCHL »). Au 31 décembre 2016, environ 59 % de l'ensemble de nos emprunts hypothécaires étaient garantis par la SCHL. Nous avons l'intention de continuer de financer nos propriétés au moyen de ce programme et notamment de convertir des emprunts hypothécaires conventionnels en emprunts garantis par la SCHL au moment de leur renouvellement. Le 5 décembre 2015, nous avons conclu une entente d'emprunteur d'envergure avec la SCHL (la « LBA »). Nous nous attendons à ce que la LBA nous confère, entre autres, un accès continu au financement assuré par la SCHL et simplifie le processus d'approbation des nouveaux emprunts hypothécaires de la SCHL. La LBA prévoit, entre autres, des garanties croisées pour emprunts hypothécaires pour nos plus importants prêteurs assurés par la SCHL et présente certaines clauses restrictives de nature opérationnelle et financière.

Le tableau suivant présente un sommaire de nos emprunts hypothécaires à taux variable selon la participation de Chartwell au 31 décembre 2016 :

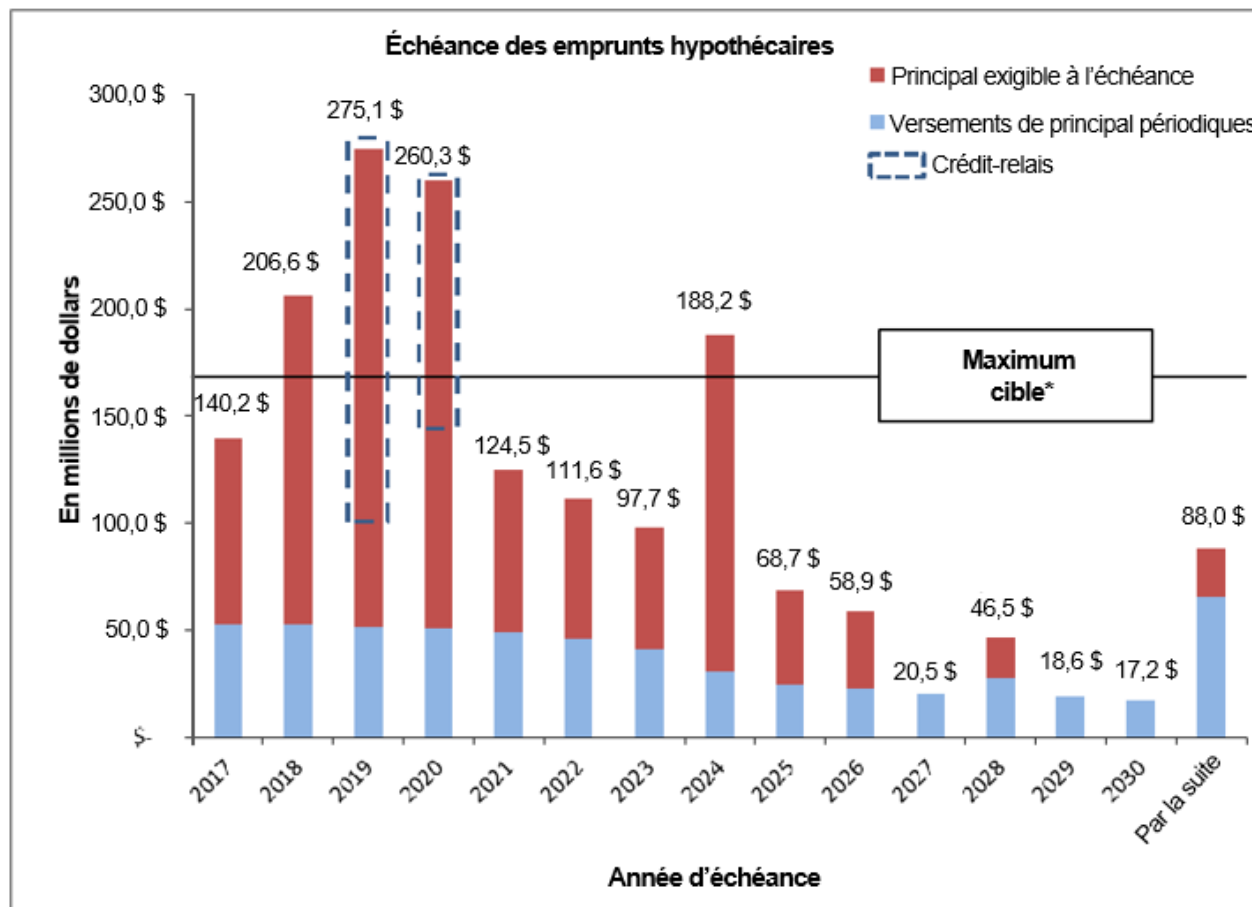
(en milliers de dollars, sauf le nombre de propriétés)	Nombre de propriétés	31 décembre 2016	Nombre de propriétés	31 décembre 2015
Emprunts hypothécaires visant des propriétés non stabilisées	2	11 085	9	162 835
Emprunts hypothécaires visant des propriétés stabilisées	4	21 390	6	60 221
Total	6	32 475	15	223 056

En 2016, nous avons continué la mise en œuvre de nos stratégies visant à atténuer le risque de taux d'intérêt de notre portefeuille d'emprunts hypothécaires en refinançant des propriétés au moyen d'emprunts à long terme à taux d'intérêt fixe et en utilisant des swaps de taux d'intérêt sur des emprunts dont la durée à l'échéance est plus courte.

Le tableau ci-dessous présente les versements de principal futurs sur l'encours des emprunts hypothécaires et les taux d'intérêt moyens pondérés respectifs selon la participation de Chartwell au 31 décembre 2016 :

(en milliers de dollars)	Versements périodiques	Principal exigible à l'échéance	Total	% du total de la dette	Taux d'intérêt moyen pondéré sur la dette arrivant à échéance
Exercice					
2017	52 964	87 233	140 197	8 %	4,24 %
2018	52 601	154 021	206 622	12 %	3,54 %
2019	51 410	223 726	275 136	16 %	2,74 %
2020	50 893	209 398	260 291	15 %	3,09 %
2021	48 843	75 687	124 530	7 %	4,36 %
2022	45 513	66 075	111 588	6 %	3,47 %
2023	41 401	56 326	97 727	6 %	4,20 %
2024	30 786	157 445	188 231	11 %	3,96 %
2025	24 349	44 335	68 684	4 %	2,87 %
2026	22 488	36 391	58 879	3 %	2,43 %
2027	20 503	—	20 503	1 %	0,00 %
2028	27 610	18 925	46 535	3 %	4,20 %
2029	18 580	—	18 580	1 %	0,00 %
2030	17 225	—	17 225	1 %	3,78 %
Par la suite	65 686	22 253	87 939	6 %	4,18 %
Total	570 852	1 151 815	1 722 667	100 %	
Ajustement à la valeur de marché à l'acquisition			19 907		
Moins les coûts de financement			(23 001)		
Total des emprunts hypothécaires			1 719 573		

Le diagramme suivant présente la ventilation des échéances de nos emprunts hypothécaires selon la participation de Chartwell :



*10 % du total des emprunts hypothécaires = 172,3 millions de dollars

Les échéances de 2019 et 2020 comprennent un montant de 175,9 millions de dollars et de 120,8 millions de dollars, respectivement, d'emprunts portant intérêt à des taux variables ou à des taux fixes utilisant des swaps de taux d'intérêt de diverses durées. Ces emprunts devraient être refinancés au moyen d'un emprunt à long terme assuré par la SCHL lors de la stabilisation des taux d'occupation au plus tard à l'échéance de ces emprunts.

Après le 31 décembre 2016, nous avons obtenu des financements complémentaires sur huit propriétés totalisant 40,7 millions de dollars dont les échéances sont concomitantes avec celles des emprunts hypothécaires existants visant les mêmes propriétés. La durée moyenne jusqu'à l'échéance de ces financements complémentaires est de 13 ans et ils sont assortis d'un taux moyen à l'échéance de 2,9 %.

Débetures convertibles

Le 12 avril 2016, nous avons émis une offre de remboursement aux détenteurs de nos débetures convertibles à 5,7 % dont le montant de principal impayé se chiffre à 131,9 millions de dollars. Aux termes de l'acte de fiducie régissant ces débetures, avant le 16 mai 2016 (la « date de remboursement »), les porteurs de parts avaient le droit de convertir leurs débetures en parts de fiducie à un prix de conversion de 11,00 \$ la part. Nous avons choisi d'acquitter nos obligations de remboursement pour toute débenture convertible non convertie en émettant des parts de fiducie à 95 % de la valeur de marché à la date de remboursement, comme stipulé dans les actes de fiducie.

Dépenses en immobilisations

Nous réinvestissons régulièrement des capitaux dans notre portefeuille de propriétés détenues. Ces dépenses sont engagées dans le but d'accroître notre REN des propriétés. La répartition stratégique de nos ressources dans de telles dépenses en immobilisations poursuit trois objectifs clés :

1. Améliorer la position concurrentielle de nos propriétés sur les marchés pour soutenir la croissance des taux d'occupation et des produits tirés des services offerts aux résidents.
2. Améliorer l'efficacité opérationnelle grâce à la prestation de services améliorés à nos résidents, ainsi qu'à des stratégies de compression des coûts comprenant notamment des investissements dans des projets de gestion de l'énergie.
3. Maintenir la qualité de notre portefeuille en conformité avec les lois et règlements applicables pour maintenir et accroître la valeur de nos biens immobiliers.

Dans le cadre de notre prise ferme à l'acquisition, nous évaluons les besoins en capital à long terme des propriétés acquises et considérons ces besoins en capital dans notre calcul du prix d'achat.

Le tableau suivant présente un sommaire de nos dépenses en immobilisations en 2016 et en 2015 selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars)	2016	2015 ¹⁾	Variation
Améliorations aux bâtiments	20 105	21 071	(966)
Mécanique et électricité	11 491	11 415	76
Améliorations et mise à niveau des appartements	13 669	11 956	1 713
Améliorations et mises à niveau intérieures	4 876	3 473	1 403
Agencements et matériel	7 429	6 555	874
Communications et systèmes d'information	6 034	4 896	1 138
Total – propriétés comparables	63 604	59 366	4 238
Ajouter : Acquisitions et autres	10 504	5 172	5 332
Total des dépenses en immobilisations	74 108	64 538	9 570

1) *Compte non tenu des résultats des activités abandonnées.*

Améliorations aux bâtiments

Cette catégorie comprend essentiellement les dépenses en ce qui a trait aux façades, aux balcons, aux garages, aux ascenseurs et aux stationnements. En plus de maintenir la capacité de production de revenus existante des propriétés, ces investissements soutiennent la croissance du taux d'occupation en raison de l'amélioration de l'esthétique de la propriété, de la croissance des produits tirés des services accessoires (tarifs de stationnement, par exemple) et des économies au titre des charges d'exploitation (p. ex., portes et fenêtres à haute efficacité énergétique, amélioration de l'isolation, etc.).

En 2016, nous avons procédé à 80 améliorations majeures à des bâtiments évalués à plus de 50 000 dollars chacune, totalisant 10,6 millions de dollars (79 projets en 2015 pour un total de 17,0 millions de dollars).

En outre, cette catégorie comprend les acquisitions de 13 unités de condominium dans deux de nos propriétés en Colombie-Britannique totalisant 3,4 millions de dollars (10 unités de condominium en 2015 pour un total de 2,7 millions de dollars).

Mécanique et électricité

Cette catégorie comprend essentiellement les dépenses liées aux systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation, aux systèmes de sécurité incendie, y compris les gicleurs, et aux systèmes d'éclairage. On s'attend habituellement à ce que ces investissements génèrent des économies de coûts d'énergie et entraînent une réduction des coûts de maintenance du matériel au fil du temps.

En 2016, nous avons mené à bien 52 projets majeurs de mécanique et électricité évalués à plus de 50 000 \$ chacun, totalisant 9,3 millions de dollars (53 projets en 2015 pour un total de 9,6 millions de dollars).

Amélioration et mise à niveau des appartements

Cette catégorie comprend les dépenses en immobilisations dans les appartements des résidents. Au cours des deux dernières années, nous avons développé un programme d'attribution de capital stratégique aux mises à niveau des appartements de résidents. Ces investissements discrétionnaires ont pour but d'améliorer la position concurrentielle de nos propriétés sur le marché et de permettre la hausse des loyers lors du changement d'occupant. Dans la plupart des cas, en sus de la peinture rafraîchie sur une base périodique, les mises à niveau des appartements comprennent la rénovation des revêtements de plancher et souvent une rénovation complète de la cuisine et de la salle de bains.

En 2016, 67 propriétés ont fait l'objet des programmes de mise à niveau stratégique des appartements (73 propriétés en 2015).

Améliorations et mise à niveau à l'intérieur

Cette catégorie comprend les investissements dans les commodités communes de nos propriétés effectués essentiellement dans le but d'améliorer l'attrait commercial de nos propriétés. Ces investissements comprennent des améliorations aux aires communes des propriétés, notamment les halls d'entrée, les salles à manger, les salons, les salles de cinéma.

En 2016, 67 propriétés ont fait l'objet de programmes de mise à niveau stratégique des aires communes (35 propriétés en 2015).

Aménagement et matériel

Cette catégorie comprend essentiellement des investissements dans les meubles et le matériel des aires communes et des appartements modèles, y compris les cuisines commerciales et des investissements dans des programmes de transport de résidents. Ces investissements sont essentiellement effectués pour améliorer le caractère concurrentiel de nos propriétés et fournir des services améliorés à nos résidents.

Communication et services d'information

Cette catégorie comprend des investissements dans des systèmes de télécommunication, y compris des systèmes d'appels d'urgence, du matériel informatique et des logiciels, ainsi que les coûts de mise en œuvre d'importants nouveaux systèmes d'information.

Obligations contractuelles et garanties

Obligations contractuelles

Le tableau ci-après résume les principales obligations contractuelles au 31 décembre 2016, selon la participation de Chartwell et compte non tenu des activités abandonnées :

(en milliers de dollars)	Total	2017	2018	2019	2020	2021	Par la suite
Emprunts hypothécaires	1 722 667	140 197	206 622	275 136	260 291	124 530	715 891
Créditeurs et autres passifs	125 970	125 970	—	—	—	—	—
Distributions à verser	9 046	9 046	—	—	—	—	—
Facilités de crédit	172 000	—	172 000	—	—	—	—
Obligations d'achat	106 490	53 042	53 448	—	—	—	—
Autres contrats de location simple	8 135	1 416	1 416	1 360	1 265	1 268	1 410
Baux immobiliers	14 085	395	395	395	395	395	12 110
Total des obligations contractuelles	2 158 393	330 066	433 881	276 891	261 951	126 193	729 411

Les obligations d'achat ont trait aux divers contrats de construction liés à nos projets d'aménagement.

Les autres contrats de location simple se rapportent à des ententes que nous avons conclues pour occuper des bureaux à Mississauga, à Montréal et à Vancouver.

Les baux immobiliers ont trait à trois propriétés et viennent à échéance entre 2044 et 2061.

Garanties

Nous demeurons garants des emprunts hypothécaires grevant six propriétés vendues en 2014, en 2015 et en 2016 dont le solde impayé totalisait 25,3 millions de dollars au 31 décembre 2016. Les acheteurs de ces propriétés nous ont indemnisés à l'égard de ces garanties.

Au 31 décembre 2016, de pair avec nos partenaires, nous avons garanti solidairement et conjointement des emprunts garantis sur certaines copropriétés pour un maximum total de 73,6 millions de dollars. Au 31 décembre 2016, les soldes impayés de ces emprunts se chiffraient à 63,7 millions de dollars.

Autres contrats

Aux termes de notre entente avec Batimo, à la réalisation de certaines conditions, Batimo pourrait exiger que nous acquerions une participation de 85 % dans ses propriétés en aménagement que nous gérons et, dans certains cas, que nous consentions des prêts mezzanines à 99 % de la juste valeur de marché, comme stipulé dans les ententes (l'« option Batimo »). L'option Batimo a une durée de cinq ans commençant à l'ouverture de l'installation connexe. À l'expiration de l'option Batimo, nous disposons d'une option de deux ans visant l'acquisition d'une participation de 85 % dans la propriété à la juste valeur de marché. À la date du présent rapport de gestion, cette entente visait six projets comprenant 1 487 appartements, dont deux sont en période de location initiale, trois sont en construction et une est en période de préaménagement.

Analyse des flux de trésorerie

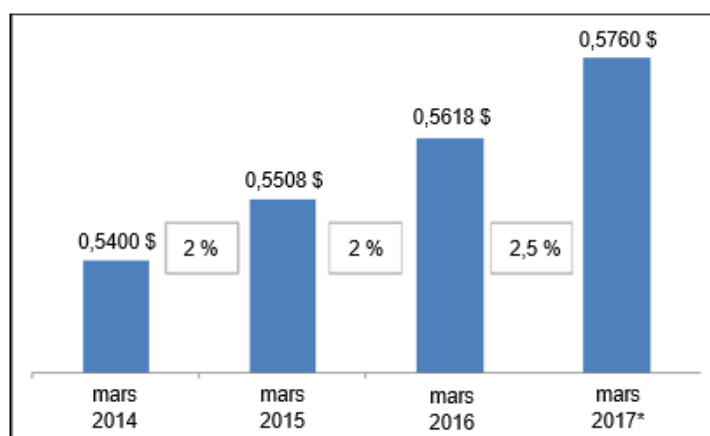
Le tableau ci-dessous résume les principales variations survenues dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, de financement et d'investissement entre 2015 et 2016, au moyen des états consolidés des flux de trésorerie :

Entrées (sorties) de fonds liées aux activités suivantes :	Augmentation (diminution) (en millions de dollars)	Explication
Activités d'exploitation	42,6	La variation des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation est essentiellement attribuable à la hausse du REN, à la réduction des versements d'intérêts et à la variation des soldes du fonds de roulement.
Activités de financement	152,2	La variation des flux de trésorerie liés aux activités de financement a essentiellement trait à des prélèvements plus élevés sur nos facilités de crédit et à des remboursements moindres sur les emprunts hypothécaires, partiellement contrebalancés par la baisse des produits du financement hypothécaire.
Activités d'investissement	(159,4)	La variation des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement est essentiellement attribuable au produit de la vente du portefeuille américain en 2015 et à la hausse des dépenses en immobilisations dans nos propriétés existantes en 2016, partiellement contrebalancés par un nombre moindre d'acquisitions et par le recul du montant net des prêts.

Distributions

La déclaration et le versement des distributions futures sont au gré du conseil des fiduciaires de Chartwell (les « fiduciaires »). Les fiduciaires s'appuient sur de l'information de nature prospective concernant les flux de trésorerie, dont les prévisions et les budgets, les résultats d'exploitation, les besoins au titre des dépenses en immobilisations et du fonds de roulement, les prévisions financières du Fonds, les clauses restrictives et les obligations relatives aux emprunts, et les autres facteurs qu'ils jugent pertinents pour l'établissement du taux de distribution.

Le tableau ci-dessous présente le sommaire des hausses des distributions par part annualisées pour les trois derniers exercices :



* Avec prise d'effet le 31 mars 2017. Distributions payables le 15 avril 2017.

Tout porteur de parts qui est un résident canadien peut participer à notre régime de réinvestissement des distributions (« RRD ») qui lui permet d'utiliser ses distributions en trésorerie mensuelles pour accroître de façon continue sa participation sans avoir à payer de commissions ou d'autres coûts de transaction. Les investisseurs participants inscrits au RRD reçoivent en prime des parts supplémentaires pour un montant équivalant à 3 % des distributions qu'ils choisissent de réinvestir. En 2016, notre participation moyenne au RRD a été de 19,1 %, contre 19,4 % en 2015.

Le tableau ci-dessous présente le sommaire des distributions versées au quatrième trimestre de 2016 et pour les exercices 2016, 2015 et 2014 :

(en milliers de dollars)	T4 2016	2016	2015	2014
Distributions déclarées sur les parts de fiducie	26 865	104 701	96 553	94 103
Distributions sur les parts de catégorie B	229	904	956	889
Distributions réinvesties aux termes du RRD	(5 100)	(19 725)	(18 574)	(17 408)
Distributions portées en réduction des montants à recevoir aux termes du PAPC	(216)	(874)	(889)	(1 009)
Distributions versées ou à verser en trésorerie	21 778	85 006	78 046	76 575

Le tableau ci-dessous présente le sommaire des distributions déclarées sur les parts de fiducie au quatrième trimestre de 2016 et pour les exercices 2016, 2015 et 2014, compte tenu du résultat net des activités poursuivies et des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation :

(en milliers de dollars)	T4 2016	2016	2015	2014
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	58 530	158 373	115 821	123 375
Bénéfice net (perte nette) des activités poursuivies	12 826	(710)	12 139	(26 030)
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation sur les distributions déclarées sur les parts de fiducie	31 665	53 672	19 268	29 272
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) par rapport aux distributions déclarées sur les parts de fiducie	(14 039)	(105 411)	(84 414)	(120 133)

Nous avons versé des distributions en trésorerie à nos porteurs de parts, tout en comptabilisant une perte nette des activités poursuivies en 2016 et en 2014. Nous n'utilisons pas le résultat net défini aux termes des IFRS comme fondement pour établir le montant des distributions aux porteurs de parts, puisque le résultat net inclut notamment l'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que la fluctuation de la juste valeur de certains passifs. Nous ne tenons pas compte de l'amortissement hors trésorerie des immobilisations corporelles et incorporelles ni des fluctuations de la juste valeur de certains passifs au moment de l'établissement des montants des distributions. Nous sommes d'avis qu'avec un niveau approprié de réinvestissement de capital dans nos propriétés, le potentiel de production de revenus ne diminue généralement pas au fil du temps.

Nous sommes d'avis que notre niveau actuel de distributions peut être maintenu.

Sommaire des principales informations financières

Principales informations financières annuelles

Le tableau qui suit présente les principales informations financières annuelles pour chacun des trois derniers exercices clos les 31 décembre :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2016	2015	2014
Produits tirés des propriétés	714 380	643 914	824 693
Total des produits	758 212	685 871	865 341
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	495 227	463 535	592 498
Bénéfice net (perte nette) – activités poursuivies	(710)	12 139	(8 279)
Bénéfice net (perte nette)	4 796	362 233	(8 279)
Total des actifs	2 796 707	2 599 389	2 705 249
Total des passifs financiers non courants	1 695 595	1 555 891	1 715 706
Total des passifs	1 971 724	1 869 869	2 271 651
Distributions déclarées par part	0,55998	0,5490	0,5400

Nos résultats annuels pour les trois derniers exercices ont principalement subi les conséquences des acquisitions et des sorties et plus particulièrement de la vente du portefeuille américain en 2015 et du réinvestissement du produit net de la vente dans la réduction de la dette et l'acquisition de propriétés au Canada.

Informations financières trimestrielles

Le tableau ci-après présente un sommaire de nos informations financières trimestrielles non auditées :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	2016				2015			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Produits	194 003	190 646	188 668	184 895	184 050	173 088	165 545	163 188
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(128 177)	(122 883)	(122 959)	(121 208)	(122 502)	(115 562)	(112 836)	(112 635)
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	(38 534)	(37 955)	(35 021)	(35 245)	(34 396)	(28 164)	(23 621)	(28 236)
Quote-part de la perte nette (du bénéfice net) des coentreprises	1 829	1 759	931	172	(1 445)	966	197	96
Charges générales et charges administratives	(8 227)	(8 264)	(9 126)	(8 221)	(7 581)	(7 003)	(7 519)	(8 668)
Autres produits (charges)	1 848	(4 426)	4 082	(3 489)	(4 640)	(7 379)	13 649	1 039
Charges financières	(16 582)	(16 630)	(17 440)	(18 126)	(18 068)	(17 386)	(18 510)	(18 118)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	6 693	178	(5 546)	(18 328)	(6 451)	(863)	12 840	(7 817)
(Charge) économie d'impôt exigible	(27)	—	—	—	1 456	(2 796)	—	—
(Charge) économie d'impôt différé	—	—	—	—	8 216	789	(789)	—
Bénéfice net (perte nette) de la période – activités poursuivies	12 826	2 425	3 589	(19 550)	(1 361)	(4 310)	28 956	(11 151)
Bénéfice net (perte nette) de la période	15 053	2 430	7 185	(19 872)	562	(4 768)	355 310	11 128
FPAE – activités poursuivies ¹⁾	43 767	46 222	42 304	40 344	38 484	35 559	28 477	25 778
FPAE après dilution – activités poursuivies ¹⁾	43 767	46 222	43 005	42 254	40 422	37 497	30 394	27 675
FPAE par part après dilution – activités poursuivies ¹⁾	0,23	0,24	0,22	0,22	0,21	0,20	0,16	0,15
Total des FPAE ¹⁾	43 767	46 222	42 304	40 344	38 484	35 559	37 679	34 596
Total des FPAE après dilution ¹⁾	43 767	46 222	43 005	42 254	40 422	37 497	39 596	36 493
Total des FPAE par part après dilution ¹⁾	0,23	0,24	0,22	0,22	0,21	0,20	0,21	0,19
FPAEA – activités poursuivies ¹⁾	40 660	43 260	39 809	38 477	36 252	33 047	25 903	23 282
FPAEA après dilution – activités poursuivies ¹⁾	40 660	43 260	40 510	40 387	38 190	34 985	27 820	25 179
FPAEA par part après dilution – activités poursuivies ¹⁾	0,21	0,22	0,21	0,21	0,20	0,18	0,15	0,13
Total des FPAEA ¹⁾	40 660	43 260	39 809	38 477	36 252	33 047	34 152	31 337
Total des FPAEA ¹⁾ après dilution	40 660	43 260	40 510	40 387	38 190	34 985	36 069	33 234
Total des FPAEA par part après dilution ¹⁾	0,21	0,22	0,21	0,21	0,20	0,18	0,19	0,17

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR » du présent rapport de gestion.

Nos résultats pour les huit derniers trimestres ont essentiellement subi l'incidence des acquisitions et des sorties; il y a lieu de se reporter à la rubrique « Événements importants » du présent rapport de gestion et de notre rapport de gestion de 2015 pour obtenir les détails et la variation de la juste valeur des instruments financiers et les profits et pertes de change.

Activités abandonnées

Le 30 juin 2015, nous avons conclu la vente du reste du portefeuille américain. Les résultats du portefeuille américain sont présentés au titre des activités abandonnées dans le présent rapport de gestion.

Le tableau suivant présente les résultats d'exploitation des activités américaines :

(en milliers de dollars américains, à moins d'indication contraire)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits	—	—	—	—	92 395	(92 395)
Charges d'exploitation	—	—	—	—	65 366	(65 366)
REN	—	—	—	—	27 029	(27 029)
Change en dollars canadiens	—	—	—	—	6 262	(6 262)
REN total en dollars canadiens	—	—	—	—	33 291	(33 291)

De plus, les fluctuations des cours de change se sont répercutées sur la présentation en dollars canadiens des résultats du secteur des activités aux États-Unis. Les cours de change moyens ont évolué comme suit :

	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Cours de change moyen pondéré de 1,00 \$ US en dollars canadiens	1,33	1,34	(0,01)	1,33	1,28	0,05

Autres éléments liés aux activités abandonnées

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Charges financières	—	—	—	—	(16 939)	16 939
Autres produits (charges)	1 583	202	1 381	1 721	430 870	(429 119)
Amortissement des immobilisations corporelles	—	—	—	—	(13 870)	13 870
Amortissement des immobilisations incorporelles	—	—	—	—	(255)	255
Variation de la juste valeur des instruments financiers, profit (perte) de change et ajustement aux emprunts hypothécaires	—	—	—	—	(26 827)	26 827
(Charge) économie d'impôt exigible	644	1 721	(1 077)	3 785	(56 176)	59 961

En 2016, nous avons comptabilisé une économie d'impôt sur le résultat de 3,8 millions de dollars essentiellement liée à la variation de nos estimations des impôts américains exigibles à la sortie et au règlement de certains passifs du portefeuille américain.

Au quatrième trimestre de 2016, nous avons convenu de régler certains passifs pour lesquels des estimations ont été faites à la conclusion de la vente du portefeuille américain. Comme les montants réels des règlements étaient inférieurs aux estimations, nous avons comptabilisé un montant de 1,6 million de dollars au titre des autres produits.

Le tableau suivant présente le calcul des FPAE tirés des activités abandonnées :

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Bénéfice net (perte nette) de la période	2 227	1 923	304	5 506	350 094	(344 588)
<i>Ajouter (déduire) :</i>						
Amortissement des immobilisations corporelles ¹⁾	—	—	—	—	13 870	(13 870)
Amortissement des immobilisations incorporelles à durée de vie limitée ¹⁾	—	—	—	—	255	(255)
(Profit) perte sur la vente d'actifs ¹⁾	(1 583)	(1 183)	(400)	(1 721)	(446 504)	444 783
Coûts de transaction découlant d'acquisitions et de sorties d'entreprises ¹⁾	—	—	—	—	13 285	(13 285)
Impôt sur le profit ou la perte à la sortie de propriétés	(644)	(740)	96	(3 785)	56 989	(60 744)
Impôt sur le résultat différé	—	—	—	—	—	—
Ajustement des taxes foncières comptabilisées selon l'IFRIC 21	—	—	—	—	3 198	(3 198)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profits (pertes) de change	—	—	—	—	26 827	(26 827)
FPAE ^{1), 2)}	—	—	—	—	18 014	(18 014)

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

2) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature des divers ajustements apportés aux calculs des FPAE.

Le tableau suivant présente le calcul des FPAEA tirés des activités abandonnées :

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
FPAE ¹⁾	—	—	—	—	18 014	(18 014)
<i>Ajouter (déduire) :</i>						
Amortissement des charges financières et ajustements de la dette à la valeur de marché ^{2), 3)}	—	—	—	—	772	(772)
Provision pour charges financières ⁴⁾	—	—	—	—	(206)	206
FPAEA avant la provision pour investissement de maintien	—	—	—	—	18 580	(18 580)
Provision pour investissement de maintien – 2 % des produits tirés des propriétés ⁵⁾	—	—	—	—	(2 282)	2 282
FPAEA ⁶⁾	—	—	—	—	16 298	(16 298)

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature des divers ajustements apportés aux calculs des FPAE.

2) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

3) Compte non tenu de l'amortissement des charges financières engagées à l'égard du renouvellement de nos facilités de crédit.

4) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature de la provision pour charges financières.

5) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour une analyse de la nature de la provision pour investissement de maintien. Se reporter à la rubrique « Dépenses en immobilisations » du présent rapport de gestion pour obtenir les dépenses en immobilisations réelles.

6) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » pour obtenir une analyse des divers ajustements apportés pour le calcul des FPAEA.

Mesures non conformes aux PCGR

Nous avons recours à plusieurs mesures non conformes aux PCGR pour suivre et analyser nos résultats financiers, comme indiqué dans la présente section. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, il est peu probable qu'elles soient comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de revenu ou sociétés.

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE ne sauraient se substituer au bénéfice net ou aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis selon les IFRS. Tels qu'ils sont présentés, les FPAE pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres fonds de placement immobilier. Toutefois, pour l'essentiel, nous présentons les FPAE conformément à la définition adoptée par l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac), sauf en ce qui concerne les éléments suivants :

- les coûts de transaction liés à la sortie de propriétés sont réinsérés dans notre calcul des FPAE.
- les profits de change réalisés découlant de la conversion du produit net de la vente du portefeuille américain sont déduits de notre calcul des FPAE.

Selon les directives de REALpac, les FPAE sont définis comme le bénéfice comptabilisé (la perte comptabilisée) à l'état du résultat global en IFRS, ajusté(e) pour tenir compte des éléments ci-dessous :

- A. Variation latente de la juste valeur des immeubles de placement.
- B. Amortissement des biens immobiliers amortissables, y compris l'amortissement des composantes liées aux charges locatives inscrites à l'actif, aux provisions pour charges locatives inscrites à l'actif et comptabilisées à titre d'améliorations d'immobilisations, ainsi qu'aux éléments liés à des locations définis dans le cadre de regroupements d'entreprises.
- C. Amortissement des provisions pour charges locatives et des travaux exécutés par le propriétaire à l'égard des améliorations locatives et amortis à titre de réduction des produits, conformément à la norme SIC-15.
- D. Amortissement des immobilisations incorporelles au chapitre des relations clients/locataires ou d'autres immobilisations incorporelles découlant de regroupements d'entreprises.
- E. Profits (pertes) sur la vente d'immeubles de placement et de biens immobiliers occupés par leur propriétaire, y compris le profit comptabilisé (la perte comptabilisée) au chapitre des activités abandonnées (s'il y a lieu).
- F. Impôt sur le bénéfice (la perte) sur la sortie de biens.
- G. Impôt différé.
- H. Pertes de valeur ou reprise de pertes de valeur comptabilisées sur des terrains et des biens immobiliers amortissables, compte non tenu des pertes de valeur ou des reprises liées à des immeubles utilisés exclusivement à des fins administratives.
- I. Réévaluation des profits (pertes) comptabilisés dans le bénéfice (la perte) à l'égard de biens immobiliers occupés par leur propriétaire, compte non tenu du bénéfice (de la perte) lié(e) à des immeubles utilisés exclusivement à des fins administratives.
- J. Coûts de transaction passés en charges à la suite de l'achat d'une propriété comptabilisée à titre de regroupement d'entreprises.
- K. Profits ou pertes de change sur des éléments monétaires ne faisant pas partie d'un placement net dans un établissement étranger.
- L. Impôt foncier cumulé et passé en charges avant la période de réalisation des revenus locatifs connexes au cours de laquelle certains territoires exigent que le détenteur d'une propriété au moment de la cotisation soit irrévocablement le seul responsable de l'impôt foncier, sans égard à tout changement de propriétaire ultérieur.
- M. Profit ou perte sur la vente d'un placement dans un établissement étranger.
- N. Variation de la juste valeur d'instruments financiers représentant une couverture économique efficace, mais qui ne remplissent pas les conditions de la comptabilité de couverture.

- O. Acquisition à des conditions avantageuses ou perte de valeur du goodwill.
- P. Incidence des parts rachetables classées dans les passifs financiers.
- Q. Résultats des activités abandonnées.
- R. Ajustements à l'égard des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- S. Participations ne donnant pas le contrôle à l'égard des éléments ci-dessus.
- T. Charges locatives additionnelles.

À notre avis, l'utilisation des FPAE, conjuguée à la présentation des principales mesures prescrites par les IFRS, est très avantageuse pour les utilisateurs de l'information financière en ce sens qu'elle leur permet de mieux comprendre nos résultats d'exploitation. Nous estimons généralement que les FPAE constituent une mesure utile pour examiner notre performance financière et notre performance d'exploitation, étant donné qu'en ne tenant pas compte de l'amortissement des biens immobiliers (qui peut varier entre des propriétaires d'actifs identiques dans la même situation selon la comptabilité au coût historique et les estimations de la durée d'utilité), des coûts de transaction découlant des acquisitions et sorties d'entreprises, de la dépréciation des immobilisations corporelles, des distributions sur les parts de catégorie B passées en charges d'intérêts, des coûts d'émission de débentures convertibles, des variations de la juste valeur des instruments financiers et des profits de change latents ou des pertes de change latentes, et des ajustements pour tenir compte des entités comptabilisées selon la méthode la mise en équivalence, les FPAE peuvent aider le lecteur à comparer la performance opérationnelle de notre portefeuille immobilier d'une période de présentation de l'information financière à l'autre.

Les FPAE tirés des activités poursuivies ne tiennent pas compte des résultats du portefeuille américain, classé dans les activités abandonnées.

Dans la mesure où nos débentures convertibles ont eu un effet dilutif sur les FPAE par part, l'intérêt sur les débentures convertibles a été réinséré au calcul des FPAE après dilution dans le seul but de calculer les FPAE par part après dilution.

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat net aux FPAE :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Bénéfice net (perte nette) lié(e) aux activités poursuivies	12 826	(1 361)	14 187	(710)	12 139	(12 849)
<i>Ajouter (déduire) :</i>						
Amortissement des immobilisations corporelles ¹⁾	40 266	35 682	4 584	153 446	117 583	35 863
Amortissement des immobilisations incorporelles à durée de vie limitée ¹⁾	289	155	134	1 185	678	507
Amortissement des améliorations locatives et amortissement des coûts liés aux logiciels compris dans les amortissements ci-dessus ¹⁾	(356)	(218)	(138)	(1 431)	(669)	(762)
Perte (profit) sur la vente d'actifs ¹⁾	78	(266)	344	(1 961)	(4 974)	3 013
Profit à la réévaluation à la juste valeur d'une participation déjà détenue	—	—	—	(5 187)	(10 452)	5 265
Coûts de transaction découlant d'acquisitions ou de sorties d'entreprises ¹⁾	(95)	4 468	(4 563)	5 400	13 834	(8 434)
Impôt sur le profit ou la perte à la sortie de propriétés	—	(1 458)	1 458	—	1 338	(1 338)
Impôt sur le résultat différé	—	(8 216)	8 216	—	(8 216)	8 216
Distributions sur les parts de catégorie B comptabilisées dans les charges d'intérêts	229	281	(52)	904	956	(52)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit de change ou perte de change	(8 360)	6 417	(14 777)	14 601	2 331	12 270
Provision pour perte de valeur (reprise)	(1 110)	3 000	(4 110)	6 390	3 755	2 635
FPAE – activités poursuivies^{1), 2)}	43 767	38 484	5 283	172 637	128 303	44 334
FPAE – activités abandonnées	—	—	—	—	18 014	(18 014)
Total des FPAE^{1), 2)}	43 767	38 484	5 283	172 637	146 317	26 320
FPAE - activités poursuivies^{1), 2)}	43 767	38 484	5 283	172 637	128 303	44 334
Charge d'intérêts sur les débentures convertibles à 5,7 %	—	1 938	(1 938)	2 611	7 690	(5 079)
FPAE après dilution - activités poursuivies³⁾	43 767	40 422	3 345	175 248	135 993	39 255
FPAE - activités abandonnées	—	—	—	—	18 014	(18 014)
Total des FPAE après dilution³⁾	43 767	40 422	3 345	175 248	154 007	21 241
FPAE par part – activités poursuivies⁴⁾						
De base	0,23	0,21	0,02	0,91	0,72	0,19
Après dilution	0,23	0,21	0,02	0,91	0,71	0,20
Total des FPAE par part⁴⁾						
De base	0,23	0,21	0,02	0,91	0,82	0,09
Après dilution	0,23	0,21	0,02	0,91	0,81	0,10

1) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

2) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature des divers ajustements apportés au calcul des FPAE.

3) Mesure non conforme aux PCGR; les FPAE après dilution sont uniquement utilisés aux fins du calcul des FPAE par part après dilution.

4) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Montants par part » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du calcul des montants par part; les FPAE comprennent l'effet dilutif des débentures convertibles à 5,7 %.

Fonds provenant de l'exploitation ajustés

Les FPAEA ne sauraient se substituer au bénéfice net ni aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les IFRS. Tels qu'ils sont présentés, les FPAEA pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Nous sommes d'avis que les FPAEA sont utiles aux fins de l'appréciation de notre performance d'exploitation et aux fins d'évaluation, et qu'ils constituent une mesure très pertinente de notre capacité à générer et à payer des distributions aux porteurs de parts. Nous calculons les FPAEA en ajoutant des éléments mesurés selon la participation de Chartwell aux FPAE au sens où l'entend REALpac ou en soustrayant, comme suit :

Tranche en principal du financement des immobilisations à recevoir : Cet élément représente une tranche des flux de trésorerie à long terme fournis par le ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario aux résidences qui satisfont à certains critères en matière de conception. Nous faisons entrer cet élément dans le calcul des FPAEA.

Garantie de revenu : Cet élément représente les montants à recevoir des vendeurs des résidences acquises aux termes de contrats d'achat et de vente et concerne en général les résidences en période de location initiale.

Amortissement des charges financières et ajustements à la juste valeur des emprunts hypothécaires : Ces ajustements sont effectués dans le cadre du calcul des FPAEA, de manière à tenir compte des charges d'intérêts hors trésorerie ainsi que des charges d'intérêts basés sur les modalités contractuelles de la dette sous-jacente.

Provision pour charges financières : Afin de tenir compte des charges financières régulièrement engagées dans le refinancement de la dette existante, nous incluons cette réserve dans le calcul des FPAEA. Nous calculons cette réserve en nous fondant sur notre estimation des coûts de refinancement normalisés (60 points de base) liés à l'encours de la dette à la date de clôture, compte tenu de la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des éléments de notre portefeuille d'emprunts hypothécaires.

Provision pour investissement de maintien : Le montant estimé de la provision pour investissement de maintien correspond à 2 % des produits tirés des propriétés.

Activités abandonnées : Cet élément représente l'incidence des éléments susmentionnés précisément liés aux activités abandonnées.

Les FPAEA tirés des activités poursuivies ne tiennent pas compte des résultats du portefeuille américain, classé au titre des activités abandonnées.

Dans la mesure où nos débentures convertibles ont eu un effet dilutif sur les FPAEA par part, l'intérêt sur les débentures convertibles a été réinséré dans le calcul des FPAEA après dilution dans le seul but de calculer les FPAEA par part après dilution.

Le tableau suivant présente le calcul des FPAEA :

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
FPAE - activités poursuivies ¹⁾	43 767	38 484	5 283	172 637	128 303	44 334
<i>Ajouter (déduire) :</i>						
Tranche en principal du financement des immobilisations à recevoir des autorités sanitaires	1 368	1 280	88	6 289	5 028	1 261
Montants à recevoir aux termes d'ententes de revenu garanti	514	969	(455)	2 868	1 935	933
Amortissement des charges financières et ajustements de la dette à la valeur de marché ^{2), 3)}	(377)	(142)	(235)	(1 564)	(540)	(1 024)
Provisions pour charges financières ⁴⁾	(345)	(306)	(39)	(1 329)	(1 241)	(88)
FPAEA avant la provision pour investissements de maintien	44 927	40 285	4 642	178 901	133 485	45 416
Provision pour investissement de maintien – 2 % des produits tirés des propriétés – activités poursuivies ⁵⁾	(4 267)	(4 033)	(234)	(16 695)	(15 002)	(1 693)
FPAEA – activités poursuivies ⁶⁾	40 660	36 252	4 408	162 206	118 483	43 723
FPAEA – activités abandonnées	–	–	–	–	16 298	(16 298)
Total des FPAEA ⁶⁾	40 660	36 252	4 408	162 206	134 781	27 425
FPAEA – activités poursuivies ⁶⁾	40 660	36 252	4 408	162 206	118 483	43 723
Charge d'intérêts sur les débentures convertibles à 5,7 %	–	1 938	(1 938)	2 611	7 690	(5 079)
FPAEA après dilution – activités poursuivies ⁷⁾	40 660	38 190	2 470	164 817	126 173	38 644
FPAEA – activités abandonnées	–	–	–	–	16 298	(16 298)
Total des FPAEA après dilution	40 660	38 190	2 470	164 817	142 471	22 346
FPAEA par part – activités poursuivies ⁸⁾						
De base	0,21	0,20	0,01	0,86	0,66	0,20
Après dilution	0,21	0,20	0,01	0,85	0,66	0,19
Total des FPAEA par part ⁹⁾						
De base	0,21	0,20	0,01	0,86	0,76	0,10
Après dilution	0,21	0,20	0,01	0,85	0,75	0,10

1) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature des divers ajustements apportés au calcul des FPAE.

2) Mesure non conforme aux PCGR; présenté selon la participation de Chartwell.

3) Compte non tenu de l'amortissement des charges financières engagées à l'égard du renouvellement de nos facilités de crédit.

4) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature de la provision pour charges financières.

5) Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature de la provision pour investissement de maintien. Se reporter à la rubrique « Dépenses en immobilisations » du présent rapport de gestion pour obtenir le détail des dépenses en immobilisations réelles.

6) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse de la nature des divers ajustements apportés au calcul des FPAEA.

7) Mesure non conforme aux PCGR; les FPAEA sont utilisés aux seules fins de calcul des FPAE par part après dilution.

8) Mesure non conforme aux PCGR; se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux PCGR – Montants par part » du présent rapport de gestion pour obtenir une analyse du calcul des montants par part; les FPAEA par part après dilution comprennent l'effet dilutif des débentures convertibles à 5,7 %.

Montants par part

Aux fins du calcul des FPAE par part et des FPAEA par part, nous tenons compte des parts de catégorie B, étant donné que ces parts peuvent être échangées en tout temps contre des parts de fiducie, au gré de leur porteur. De plus, nous tenons compte des parts émises aux termes du régime de droits différés à des parts, du PAPC et de reçus de souscription. Aux fins du calcul des FPAE par part et des FPAEA par part après dilution, nous prenons en compte l'effet dilutif de la conversion de nos débetures convertibles.

Nombre moyen pondéré de parts

Le tableau suivant présente des données sur le nombre moyen pondéré de parts en circulation :

(en milliers)	T4 2016	T4 2015	Variation	2016	2015	Variation
Nombre moyen pondéré de parts ¹⁾	193 971	179 687	14 284	189 222	178 515	10 707
Effet dilutif des débetures convertibles à 5,7 % ²⁾	—	12 261	(12 261)	4 211	12 264	(8 053)
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution	193 971	191 948	2 023	193 433	190 779	2 654

1) Comprend des parts de catégorie B, des parts émises aux termes du PAPC et des droits différés à des parts.

2) Les débetures convertibles à 5,7 % ont été converties en parts de fiducie au deuxième trimestre de 2016.

Produits tirés des propriétés

Les produits tirés des propriétés ne sauraient se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Les produits tirés des propriétés sont mesurés selon la participation de Chartwell et comprennent des produits tirés des loyers et des services fournis à nos résidents, de nos locataires commerciaux et de contrats auprès de diverses autorités sanitaires, agences gouvernementales et autres tiers ayant trait à l'exploitation de nos propriétés. Nous sommes d'avis que le fait de combiner les produits tirés des propriétés avec les principales mesures conformes aux IFRS aide les utilisateurs de l'information financière à comprendre la performance d'exploitation de nos secteurs d'exploitation et des différents segments de nos portefeuilles.

Charges d'exploitation directes liées aux propriétés

Les charges d'exploitation directes liées aux propriétés ne sauraient se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Elles sont mesurées selon la participation de Chartwell et comprennent les charges engagées directement dans le cadre de l'exploitation de nos propriétés, ainsi que des coûts indirects imputables à l'exploitation de telles propriétés.

Résultat d'exploitation net

Le REN ne saurait se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Nous définissons le REN comme l'écart entre les produits tirés des propriétés et les charges d'exploitation directes liées aux propriétés, selon la participation de Chartwell. Nous sommes d'avis que le fait de combiner le REN avec les principales mesures conformes aux IFRS aide les utilisateurs de l'information financière à comprendre la performance d'exploitation de nos secteurs d'exploitation et des différents segments de nos portefeuilles.

Rendement des propriétés comparables

Nous évaluons notre performance financière en analysant notre portefeuille composé de propriétés comparables. En règle générale, est exclue de ce portefeuille toute propriété qui n'a pas été détenue ou louée en continu depuis le début de l'exercice précédent ou dont la vente est prévue au cours de l'exercice en cours. De plus, pour améliorer la comparabilité, les propriétés qui font l'objet d'un réaménagement important ou dont la capacité a été ou devrait être considérablement accrue au cours de l'exercice à l'étude sont exclues du portefeuille de propriétés comparables.

Le tableau suivant présente un sommaire du portefeuille de propriétés comparables au 31 décembre 2016 :

	Propriétés	Appartements/lits	Appartements/lits selon la participation de Chartwell
Résidences pour retraités	130	18 530	14 740
Établissements de soins de longue durée	24	3 133	3 133
Total du portefeuille de propriétés comparables	154	21 663	17 873

Produits tirés des propriétés comparables, charges d'exploitation directes liées aux propriétés comparables et REN des propriétés comparables

Les principales mesures utilisées pour évaluer le rendement des propriétés comparables sont les produits tirés des propriétés comparables, les charges d'exploitation directes liées aux propriétés comparables et le REN. Ces éléments sont mesurés selon la participation de Chartwell.

Nos mesures ayant trait aux propriétés comparables, comme définies au préalable, ne devraient pas se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Nous sommes d'avis que le fait de combiner ces mesures aux principales mesures conformes aux IFRS aide les utilisateurs de l'information financière à comprendre la performance d'exploitation de nos secteurs d'exploitation et des différents segments de nos portefeuilles.

Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Résultats d'exploitation consolidés – Sommaire du résultat d'exploitation net » du présent rapport de gestion pour un rapprochement de ces éléments.

Charges générales et charges administratives en pourcentage des produits

Les charges générales et charges administratives en pourcentage des produits ne sauraient se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Nous sommes d'avis que les charges générales et charges administratives en pourcentage des produits constituent un comparatif utile pour évaluer les ressources nécessaires pour soutenir nos activités d'exploitation. Ce pourcentage est calculé comme le total des charges générales et charges administratives divisé par la somme des produits tirés des propriétés, des honoraires de gestion et autres et des produits d'intérêts tirés des prêts mezzanines et autres produits d'intérêts selon la participation de Chartwell.

Le tableau suivant présente un rapprochement des produits utilisés pour le calcul des charges générales et charges administratives en pourcentage des produits à nos états financiers :

(en milliers de dollars)	T4 2016	T4 2015	2016	2015
Produits	194 003	184 050	758 212	685 871
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	22 170	19 974	86 550	73 213
Participation de Chartwell	216 173	204 024	844 762	759 084
Produits d'intérêts	798	889	3 175	3 486
Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence	25	22	91	98
Participation de Chartwell	823	911	3 266	3 584
Total des produits selon la participation de Chartwell	216 996	204 935	848 028	762 668

Ratio de couverture des intérêts

Les directives sur le ratio de couverture des intérêts permettent d'obtenir des renseignements sur la capacité d'une entité de payer les charges d'intérêts liées aux dettes sous-jacentes ou d'assurer leur service et, en général, elles ont été utilisées par des agences de notation du crédit pour vérifier la capacité d'une entité à assurer le service de la dette. En règle générale, plus le ratio est élevé et plus le risque de défaut de remboursement est faible. Le ratio de couverture des intérêts est mesuré selon la participation de Chartwell.

Ratio d'endettement

Notre déclaration de fiducie limite le montant global de la dette que nous pouvons contracter à 65 % de la valeur comptable brute. Cette mesure est couramment utilisée par la communauté des investisseurs conjointement avec le ratio de couverture des intérêts et le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté pour évaluer notre endettement et la solidité de nos capitaux propres. Aux fins de ce ratio, la valeur comptable brute exclut les actifs d'impôt différé. En vertu de notre déclaration de fiducie, le total de la dette comprend toute obligation à l'égard d'un emprunt, toute obligation contractée relativement à l'acquisition de propriétés, d'actifs ou d'entreprises (à l'exception des passifs d'impôt différé), toute obligation relative à un contrat de location-acquisition, ainsi que toute obligation garantie de tiers, dans la mesure où elle est présentée dans notre état consolidé de la situation financière. Le ratio d'endettement est mesuré selon la participation de Chartwell.

BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté ne saurait se substituer au résultat net établi selon les IFRS. Le BAIIA est une approximation généralement reconnue des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et représente le bénéfice avant les intérêts, l'impôt et les amortissements. Le BAIIA ajusté est utile pour évaluer le rendement des activités poursuivies, compte non tenu des coûts de l'utilisation des immobilisations et du coût du financement qui n'a aucune incidence sur la valeur des actifs d'une entité. Notre calcul du BAIIA ajusté exclut les coûts de transaction découlant des acquisitions et des sorties d'entreprises, qui sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés, les profits ou les pertes à la sortie de propriétés, la variation de la juste valeur des instruments financiers, les profits ou les pertes de change, la partie des taxes foncières n'étant pas comptabilisée selon la quote-part selon l'IFRIC 21, ainsi que les éléments non récurrents comme les provisions pour pertes de valeur ou les coûts d'émission des débentures et comprend la tranche en principal du financement des immobilisations à recevoir du ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario étant donné que ce flux de rentrées à long terme fait partie de la valeur de l'entreprise étudiée par les prêteurs pour le financement des établissements de soins de longue durée; il est mesuré selon la participation de Chartwell.

Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ne saurait se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté offre une mesure approximative du nombre d'années nécessaire pour que les flux de trésorerie actuels couvrent ou remboursent la totalité des dettes et est couramment utilisé par les investisseurs pour évaluer le niveau d'endettement d'une entité par rapport à ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. La dette nette et le BAIIA ajusté ne sont pas assujettis à des fluctuations à court terme des valeurs de marché et ne sont pas sujets à des évaluations subjectives liées aux évaluations des actifs. Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté est mesuré selon la participation de Chartwell.

Distributions déclarées en pourcentage du total des FPAEA

Les distributions déclarées en pourcentage du total des FPAEA sont calculées au moyen de distributions déclarées sur nos parts de fiducie, sur nos parts de catégorie B et sur les droits différés à des parts.

Coûts d'aménagement estimés

Les coûts d'aménagement estimés ne sauraient se substituer à d'autres mesures financières conformes aux IFRS. Les coûts d'aménagement estimés sont mesurés selon la participation de Chartwell et comprennent habituellement les coûts du terrain, les coûts de base et les coûts accessoires d'aménagement, le coût des agencements et du matériel, les coûts de capital imputés et les pertes liées à la location initiale subies lors de la préouverture et du lancement des activités de la propriété.

Rendement sans levier attendu

Le rendement sans levier attendu ne saurait se substituer à d'autres mesures conformes aux IFRS. Le rendement sans levier attendu est défini comme le ratio du REN attendu d'une propriété en aménagement pour le premier exercice au cours duquel elle présente des taux d'occupation stabilisés sur le total des coûts d'aménagement estimés.

Participation de Chartwell

Nous comptabilisons certains investissements dans des coentreprises au moyen de la méthode de la mise en équivalence. Toutes les mentions de « participation de Chartwell » ont trait à une mesure financière non conforme aux PCGR représentant notre quote-part de la situation financière et des résultats d'exploitation de l'ensemble de notre portefeuille, à l'exception des activités abandonnées, rendant compte de la différence de comptabilisation pour les coentreprises utilisant la méthode de la consolidation proportionnelle plutôt que la méthode de la mise en équivalence. Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Coentreprises » du présent rapport de gestion pour obtenir un rapprochement des résultats d'exploitation et de la situation financière de Chartwell.

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'état du résultat global pour le quatrième trimestre de 2016 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon de la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars, non audité)	T4 2016 selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	T4 2016 selon la participation de Chartwell ²⁾
Produits			
Résidents	182 652	30 698	213 350
Honoraires de gestion et autres	2 541	–	2 541
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	8 528	(8 528)	–
Intérêts sur les prêts	282	–	282
	194 003	22 170	216 173
Charges			
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	128 177	19 455	147 632
Charges générales et charges administratives	8 227	–	8 227
	136 404	19 455	155 859
Bénéfice avant les éléments suivants :	57 599	2 715	60 314
Charges financières	(16 582)	(557)	(17 139)
Autres produits (charges)	1 848	25	1 873
Amortissement des immobilisations corporelles	(38 249)	(2 017)	(40 266)
Amortissement des immobilisations incorporelles	(285)	(4)	(289)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	6 693	1 667	8 360
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	1 829	(1 829)	–
	12 853	–	12 853
Économie (charge) d'impôt sur le résultat Exigible	(27)	–	(27)
Bénéfice net des activités poursuivies	12 826	–	12 826
Bénéfice net des activités abandonnées	2 227	–	2 227
Total du résultat global	15 053	–	15 053

1) Représente la quote-part de Chartwell des produits et des charges de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'état du résultat global pour le quatrième trimestre de 2015 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon de la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars, non audité)	T4 2015 selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	T4 2015 selon la participation de Chartwell ²⁾
Produits			
Résidents	173 413	28 273	201 686
Honoraires de gestion et autres	1 977	–	1 977
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	8 299	(8 299)	–
Intérêts sur les prêts	361	–	361
	184 050	19 974	204 024
Charges			
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	122 502	17 789	140 291
Charges générales et charges administratives	7 581	–	7 581
	130 083	17 789	147 872
Bénéfice avant les éléments suivants :	53 967	2 185	56 152
Charges financières	(18 068)	(474)	(18 542)
Autres produits (charges)	(4 640)	(1 749)	(6 389)
Amortissement des immobilisations corporelles	(34 245)	(1 437)	(35 682)
Amortissement des immobilisations incorporelles	(151)	(4)	(155)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	(6 451)	34	(6 417)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(1 445)	1 445	–
Perte avant impôt sur le résultat	(11 033)	–	(11 033)
Économie (charge) d'impôt sur le résultat			
Exigible	1 456	–	1 456
Différée	8 216	–	8 216
	9 672	–	9 672
Perte nette des activités poursuivies	(1 361)	–	(1 361)
Bénéfice net des activités abandonnées	1 923	–	1 923
Total du résultat global	562	–	562

1) Représente la quote-part de Chartwell des produits et des charges de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence;

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'état du résultat global pour l'exercice 2016 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars, non audité)	2016 selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	2016 selon la participation de Chartwell ²⁾
Produits			
Résidents	714 380	120 353	834 733
Honoraires de gestion et autres	8 777	–	8 777
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	33 803	(33 803)	–
Intérêts sur les prêts	1 252	–	1 252
	758 212	86 550	844 762
Charges			
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	495 227	74 169	569 396
Charges générales et charges administratives	33 838	–	33 838
	529 065	74 169	603 234
Bénéfice avant les éléments suivants :	229 147	12 381	241 528
Charges financières	(68 778)	(2 429)	(71 207)
Autres produits (charges)	(1 985)	213	(1 772)
Amortissement des immobilisations corporelles	(145 586)	(7 860)	(153 446)
Amortissement des immobilisations incorporelles	(1 169)	(16)	(1 185)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	(17 003)	2 402	(14 601)
Quote-part du bénéfice net des coentreprises	4 691	(4 691)	–
Perte avant impôt sur le résultat	(683)	–	(683)
(Charge) économie d'impôt sur le résultat			
Exigible	(27)	–	(27)
Perte nette des activités poursuivies	(710)	–	(710)
Bénéfice net des activités abandonnées	5 506	–	5 506
Total du résultat global	4 796	–	4 796

1) Représente la quote-part de Chartwell des produits et des charges de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence;

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Le tableau suivant présente un rapprochement de l'état du résultat global pour l'exercice 2015 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars, non audité)	2015 selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	2015 selon la participation de Chartwell ²⁾
Produits			
Résidents	643 914	106 213	750 127
Honoraires de gestion et autres	7 815	–	7 815
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	33 000	(33 000)	–
Intérêts sur les prêts	1 142	–	1 142
	685 871	73 213	759 084
Charges			
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	463 535	66 479	530 014
Charges générales et charges administratives	30 771	–	30 771
	494 306	66 479	560 785
Bénéfice avant les éléments suivants :	191 565	6 734	198 299
Charges financières	(72 077)	(1 388)	(73 465)
Autres produits (charges)	2 669	(1 648)	1 021
Amortissement des immobilisations corporelles	(113 756)	(3 827)	(117 583)
Amortissement des immobilisations incorporelles	(661)	(17)	(678)
Variation de la juste valeur des instruments financiers et profit (perte) de change	(2 291)	(40)	(2 331)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	(186)	186	–
Bénéfice avant impôt sur le résultat	5 263	–	5 263
Économie (charge) d'impôt sur le résultat			
Exigible	(1 340)	–	(1 340)
Différée	8 216	–	8 216
	6 876	–	6 876
Bénéfice net des activités poursuivies	12 139	–	12 139
Bénéfice net des activités abandonnées	350 094	–	350 094
Autres éléments du résultat global			
Profit de change latent à la conversion d'établissements à l'étranger	5 945	–	5 945
Reclassement des écarts de conversion au titre du bénéfice net (de la perte nette) à la sortie des activités abandonnées	(10 599)	–	(10 599)
Total du résultat global	357 579	–	357 579

1) Représente la quote-part de Chartwell des produits et des charges de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence;

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bilan au 31 décembre 2016 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2016 selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	Au 31 décembre 2016 selon la participation de Chartwell ²⁾
Actifs			
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 050	8 238	38 288
Clients et autres débiteurs	18 339	179	18 518
Financement des immobilisations à recevoir	5 663	—	5 663
Autres actifs	14 900	3 880	18 780
Total des actifs courants	68 952	12 297	81 249
Actifs non courants			
Autres actifs	3 449	—	3 449
Prêts	10 528	—	10 528
Financement des immobilisations à recevoir	54 510	—	54 510
Participation dans des coentreprises	30 822	(30 822)	—
Immobilisations incorporelles	57 598	28	57 626
Immobilisations corporelles	2 570 848	100 399	2 671 247
Total des actifs non courants	2 727 755	69 605	2 797 360
Total des actifs	2 796 707	81 902	2 878 609
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs courants			
Créditeurs et autres passifs	121 870	4 100	125 970
Distributions à verser	9 046	—	9 046
Emprunts hypothécaires	143 695	320	144 015
Total des passifs courants	274 611	4 420	279 031
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	1 498 077	77 482	1 575 559
Facilités de crédit	172 000	—	172 000
Parts de catégorie B	23 871	—	23 871
Passifs d'impôt différé	1 518	—	1 518
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	1 647	—	1 647
Total des passifs non courants	1 697 113	77 482	1 774 595
Total des passifs	1 971 724	81 902	2 053 626
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	824 983	—	824 983
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 796 707	81 902	2 878 609

1) Représente la quote-part de Chartwell des actifs et des passifs de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence;

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bilan au 31 décembre 2015 dressé conformément aux IFRS à la présentation du présent rapport de gestion, selon la participation de Chartwell :

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2015 Selon les IFRS	Placements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence ¹⁾	Au 31 décembre 2015 selon la participation de Chartwell ²⁾
Actifs			
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 002	5 852	8 854
Clients et autres débiteurs	7 948	471	8 419
Financement des immobilisations à recevoir	5 243	—	5 243
Autres actifs	16 938	3 251	20 189
Total des actifs courants	33 131	9 574	42 705
Actifs non courants			
Autres actifs	3 733	—	3 733
Prêts	15 764	—	15 764
Financement des immobilisations à recevoir	56 198	—	56 198
Participation dans des coentreprises	33 993	(33 993)	—
Immobilisations incorporelles	57 202	27	57 229
Immobilisations corporelles	2 399 368	105 920	2 505 288
Total des actifs non courants	2 566 258	71 954	2 638 212
Total des actifs	2 599 389	81 528	2 680 917
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs courants			
Facilité de crédit	32 000	—	32 000
Créditeurs et autres passifs	114 036	3 498	117 534
Distributions à verser	8 243	—	8 243
Emprunts hypothécaires	159 699	12 802	172 501
Total des passifs courants	313 978	16 300	330 278
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	1 371 659	65 228	1 436 887
Déventures convertibles	161 754	—	161 754
Parts de catégorie B	20 943	—	20 943
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	1 535	—	1 535
Total des passifs non courants	1 555 891	65 228	1 621 119
Total des passifs	1 869 869	81 528	1 951 397
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	729 520	—	729 520
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 599 389	81 528	2 680 917

1) Représente la quote-part de Chartwell des actifs et des passifs de nos coentreprises qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence;

2) Mesure non conforme aux PCGR; représente la quote-part de Chartwell dans l'ensemble de notre portefeuille d'investissements.

Méthodes et estimations comptables critiques

Selon les IFRS, il est nécessaire de faire des estimations pour dresser les états financiers et de réévaluer ensuite régulièrement les estimations qui ont été utilisées initialement. Les estimations de la direction sont fondées sur l'expérience passée et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. Comme ces estimations comportent divers degrés de jugement et d'incertitude, les montants actuellement présentés dans les états financiers pourraient se révéler inexacts dans l'avenir.

Évaluation des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles constituent environ 93 % de nos actifs. Chaque année, ou en présence de signes de perte de valeur, nous établissons si le montant recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») est supérieur à sa valeur comptable. Un rendement très faible par rapport aux résultats d'exploitation projetés ou passés, des changements importants dans l'utilisation des actifs, des tendances sectorielles ou économiques négatives marquées ou un changement de stratégie d'affaires globale sont quelques-uns des facteurs qui pourraient indiquer une baisse de valeur. Dans certains cas, ces événements sont manifestes. Cependant, dans bien des cas, il n'existe pas d'événement isolable indiquant une baisse de valeur possible; survient plutôt au cours d'une période une série d'événements, sans conséquence s'ils sont pris isolément, qui finissent par indiquer qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur. Ainsi, ces événements peuvent passer inaperçus pendant un certain temps après avoir eu lieu.

Nos activités, les marchés et le contexte commercial sont sous constante surveillance, et des jugements sont portés et des évaluations sont faites pour déterminer s'il s'est produit un événement indiquant une baisse de valeur possible. Le cas échéant, la valeur recouvrable de l'actif est estimée et une perte de valeur est immédiatement comptabilisée dans le résultat net pour le montant correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur le montant recouvrable. Le montant recouvrable correspond au plus élevé des montants suivants : a) la juste valeur moins les coûts de la vente et b) la valeur d'utilité calculée au moyen des flux de trésorerie actualisés. Il faut faire preuve de beaucoup de jugement tant pour repérer les événements risquant d'entraîner une baisse de valeur que pour estimer les flux de trésorerie futurs et la juste valeur.

L'évaluation d'une perte de valeur requiert de la direction qu'elle formule des hypothèses importantes concernant les produits futurs, ainsi que les tarifs de location, les niveaux d'occupation, les coûts de main-d'œuvre et d'approvisionnement et les coûts des services publics sur la durée de vie des immobilisations corporelles. Les résultats réels pourraient différer, et dans bien des cas différent, de ces estimations, et ils peuvent avoir une incidence favorable ou défavorable sur les estimations et sur la détermination d'une perte de valeur. De plus, quand des tests de dépréciation sont effectués, les durées d'utilité estimées des propriétés sont réévaluées, et les changements sont comptabilisés de façon prospective.

Impôt sur le résultat

Conformément aux IFRS, nous utilisons la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser l'impôt différé et nous constituons une charge d'impôt différé relativement à toutes les différences temporelles importantes entre les valeurs comptables des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés aux fins fiscales.

La préparation des états financiers nécessite le calcul du montant estimé de l'impôt sur le résultat dans les territoires où nous exerçons nos activités. Ce processus nécessite une estimation de notre charge d'impôt exigible et une évaluation des différences temporelles découlant des différences dans le traitement d'éléments, tels que l'amortissement, à des fins fiscales et à des fins comptables, ainsi que du moment auquel ces différences temporelles sont censées se résorber. Ces différences donnent lieu à des actifs et à des passifs d'impôt différé qui sont présentés dans notre état de la situation financière et qui sont calculés selon le taux d'imposition estimé qui devrait être en vigueur au moment où ces écarts temporaires se résorberont.

Nous devons exercer un jugement pour évaluer les interprétations, les règlements et les lois fiscales, qui changent continuellement, afin de nous assurer de l'exhaustivité des passifs et que les actifs peuvent être réalisés. Des interprétations différentes et un autre mode d'application pourraient avoir des répercussions importantes.

Nous devons également déterminer la mesure dans laquelle les actifs d'impôt différé du Fonds pourront être recouverts à même le bénéfice imposable futur. Dans la mesure où le recouvrement est jugé plus improbable que probable, les actifs d'impôt différé ne sont pas comptabilisés. Nous devons exercer un jugement pour calculer la charge d'impôt et les actifs et passifs d'impôt différé. Advenant le cas d'une modification au niveau de la comptabilisation des actifs d'impôt différé, les résultats de la période considérée s'en trouvent touchés.

Juste valeur

La juste valeur correspond au montant auquel un élément peut être vendu ou acheté lors de la vente d'un actif ou du transfert d'un passif dans le cadre d'une opération en bonne et due forme (c'est-à-dire autrement que dans le cadre d'une vente forcée ou d'une liquidation) entre des intervenants du marché. Les prix du marché sur des marchés actifs constituent le meilleur indicateur de la juste valeur, et c'est sur ces prix, lorsqu'ils sont disponibles, que se fonde le calcul de la juste valeur. Lorsqu'il est impossible d'avoir accès à des prix du marché, les estimations de la juste valeur sont fondées sur les renseignements les plus pertinents disponibles, y compris les prix en vigueur pour des éléments semblables et les résultats d'autres techniques d'évaluation. Les techniques d'évaluation utilisées doivent concorder avec l'objectif d'établissement de la juste valeur.

Les techniques utilisées pour estimer les flux de trésorerie futurs varient d'un cas à l'autre selon les circonstances propres à l'actif ou au passif en cause. Nous évaluons la juste valeur d'après la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés prévus et les informations relatives au marché disponibles. Les estimations des flux de trésorerie tiennent compte d'hypothèses qui seraient formulées par les intervenants de ce marché pour établir leurs propres estimations (notamment les résultats d'exploitation passés, les tendances prévues, les marchés locaux et les conditions économiques).

Nos états financiers sont sensibles aux estimations de la juste valeur, les principaux éléments touchés étant les suivants :

- Comme il est mentionné plus haut à la section portant sur l'évaluation des immobilisations corporelles, nous comptabilisons une perte de valeur lorsque la valeur comptable d'un actif n'est pas recouvrable. La perte de valeur correspond à l'excédent de la valeur comptable sur le montant recouvrable.
- Nous devons également effectuer, au moins une fois par année, un test de dépréciation des actifs incorporels ayant une durée d'utilité indéterminée, dans le cadre duquel nous comparons le montant recouvrable à leur valeur comptable afin de déterminer s'il y a lieu de comptabiliser une perte de valeur.

Modification des estimations comptables et des méthodes comptables

Nos principales méthodes comptables sont décrites à la note 2 afférente à nos états financiers. Les paragraphes n) et o) de la note 2 présentent la modification de méthode comptable survenue en 2016 et les modifications de méthodes comptables à venir.

Contrôles et procédures

Nous nous efforçons de maintenir des contrôles et procédures efficaces de communication de l'information ainsi qu'un contrôle interne sûr à l'égard de l'information financière. Nous continuons d'apporter des améliorations notables à nos systèmes d'information et à nos processus financiers, au prix d'investissements considérables, afin de renforcer davantage notre contrôle interne. Tout système de contrôle, aussi bien conçu et géré soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, quant à l'atteinte des objectifs. Du fait des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir l'assurance absolue que tous les problèmes de contrôle, y compris les cas de fraude, le cas échéant, ont été décelés. Ces limites intrinsèques comprennent notamment : i) le fait que les hypothèses et les jugements de la direction pourraient se révéler erronés si les situations et circonstances changeaient et ii) l'incidence d'erreurs isolées. En outre, les contrôles peuvent être contournés par des actions individuelles non autorisées, par la collusion de deux personnes ou plus ou par une dérogation accordée par la direction. De plus, la conception d'un système de contrôle repose en partie sur certaines hypothèses à propos de la probabilité d'événements futurs, et rien ne garantit qu'une conception, quelle qu'elle soit, parviendra à atteindre les objectifs visés dans toutes les circonstances possibles.

Contrôles et procédures de communication de l'information

Nos contrôles et procédures de communication de l'information ont été conçus afin de fournir une assurance raisonnable que l'information que nous sommes tenus de communiquer est consignée, traitée, condensée et présentée dans les délais prévus par les lois sur les valeurs mobilières canadiennes et qu'elle comprend les contrôles et procédures conçus afin d'assurer que l'information est regroupée et communiquée à la direction, y compris le président et chef de la direction et le chef des finances et chef des investissements, de sorte qu'elle dispose de suffisamment de temps pour prendre une décision concernant les informations qui doivent être communiquées.

Au 31 décembre 2016, une évaluation a été effectuée sous la supervision et avec le concours de l'équipe de direction, dont le président et chef de la direction et le chef des finances et chef des investissements, portant sur l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information de Chartwell, aux termes du Règlement 52-109. En se fondant sur cette évaluation, le président et chef de la direction et le chef des finances et chef des investissements ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et procédures de communication de l'information étaient efficaces au 31 décembre 2016.

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Il nous incombe de concevoir et de maintenir des contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière qui fournissent une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux IFRS. Le président et chef de la direction et le chef des finances et chef des investissements ont évalué l'efficacité de la conception des contrôles internes de la FPI à l'égard de l'information financière au 31 décembre 2016, ou en ont demandé et supervisé étroitement l'évaluation, et, en se fondant sur celle-ci, ont déterminé que ces contrôles étaient conçus convenablement et fonctionnaient efficacement, conformément au cadre COSO 2013, publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission.

Au cours de la période ouverte le 1^{er} octobre 2016 et close le 31 décembre 2016, nous avons terminé la première phase de la mise en œuvre de notre système de gestion du capital humain. Nous avons analysé les risques liés au contrôle et nous avons mis en œuvre des procédures en vue d'obtenir une assurance raisonnable quant à la conception et à l'efficacité du fonctionnement des contrôles internes de l'information financière qui sont nouveaux ou qui ont subi des modifications importantes.

Outre ce qui précède, notre contrôle interne à l'égard de l'information financière n'a fait l'objet d'aucun changement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui aurait eu une incidence significative, ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait une incidence significative, sur notre contrôle interne à l'égard de l'information financière.

Informations prospectives et risques et incertitudes

Informations prospectives

Le présent rapport de gestion renferme des informations prospectives qui reflètent les attentes, les estimations et les prévisions actuelles de la direction quant aux résultats, au rendement, aux réalisations, aux perspectives et aux occasions futurs de Chartwell et du secteur des résidences pour personnes âgées. Ces énoncés prospectifs se reconnaissent habituellement à l'emploi du mode conditionnel et du futur, et de termes et expressions comme « projeter », « s'attendre à », « prévoir », « budgétiser », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « croire », « devoir », « continuer de » ou de la forme négative de ces termes et expressions ainsi que d'expressions et termes analogues. Les énoncés prospectifs sont fondés sur de nombreuses hypothèses et comportent bon nombre de risques et d'incertitudes connus ou inconnus, dont beaucoup sont indépendants de notre volonté, et qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de ceux mentionnés implicitement ou explicitement dans les énoncés prospectifs.

Voici des exemples d'informations prospectives figurant dans le présent document qui, dans chaque cas, comportent notamment des risques et des incertitudes importants et reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexacts :

- nos hypothèses quant au contexte économique et à l'environnement réglementaire ou à l'état du marché de l'habitation, ainsi qu'au rythme de croissance des résidences pour personnes âgées;
- nos attentes quant à la performance d'exploitation future de nos propriétés;
- nos attentes à l'égard de l'atteinte de certains seuils d'occupation dans nos établissements de soins de longue durée et nos résidences pour retraités;
- l'information relative à la stabilisation des résidences pour personnes âgées en période de location initiale, qui est assujettie à de l'incertitude et au risque que des facteurs locaux touchant les niveaux d'occupation ou les frais facturés aux résidents puissent faire en sorte que certaines résidences ne se stabilisent pas dans les délais prévus, et qui est fondée sur des hypothèses voulant que les marchés locaux où ces résidences sont situées demeurent stables et que nos activités dans ces résidences dégagent un rendement conforme aux résultats passés;
- l'information concernant la date d'achèvement prévue des résidences en construction, qui est exposée à de l'incertitude et au risque que, en raison des conditions météorologiques, de l'absence de main-d'œuvre et d'autres facteurs, la construction puisse être retardée, et qui repose sur l'hypothèse voulant qu'aucun changement important ne soit apporté aux calendriers de construction habituels de nos résidences;
- notre capacité à réaliser les rendements sans levier prévus pour nos projets d'aménagement, lesquels sont fondés sur nos estimations des taux d'occupation stabilisés, les tarifs de location, le REN et le total des coûts d'aménagement prévus;
- nos prévisions concernant les distributions en numéraire et les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, qui sont exposées à de l'incertitude et au risque que la performance d'exploitation ne réponde pas aux attentes par suite d'une baisse des niveaux d'occupation, d'une hausse des frais de main-d'œuvre et des coûts d'exploitation ou d'autres risques généraux d'exploitation;
- notre capacité à renouveler nos emprunts venant à échéance, et à obtenir du financement à des taux favorables et en temps voulu;
- notre capacité à accéder à du financement à faible coût garanti par la SCHL;
- notre capacité à réaliser un retour sur nos investissements en technologie.

Bien que nous nous attendions à ce que des événements et des faits futurs puissent nous amener à réviser nos prévisions, nous n'avons pas l'intention de mettre à jour les informations prospectives, sauf dans la mesure où les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent. Ces informations prospectives reflètent nos opinions à la date du présent rapport de gestion et il ne faut pas considérer qu'elles représentent nos opinions à une date postérieure à la date du présent document. Nous nous sommes efforcés de recenser les facteurs importants susceptibles de faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent des attentes actuelles ou des estimations exprimées ou sous-entendues dans les informations prospectives. Cependant, il pourrait survenir d'autres facteurs faisant en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels ne correspondent pas aux attentes ou aux estimations et diffèrent sensiblement des attentes actuelles. **Rien ne garantit que les informations prospectives se révéleront exactes, les résultats réels et les événements futurs pouvant différer sensiblement de ceux qui sont prévus ou estimés dans ces énoncés. Le lecteur est donc prié de ne pas se fier indûment aux informations prospectives.** Ces facteurs ne prétendent pas représenter la totalité des facteurs susceptibles d'avoir une incidence sur Chartwell. Il convient de se reporter à cet égard aux facteurs de risque exposés dans les documents déposés auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières au Canada de temps à autre, dont notre notice annuelle la plus récente.

Risques et incertitudes*

- a) **Risques commerciaux :** Nous sommes exposés à des risques commerciaux généraux et à des risques inhérents au secteur des résidences pour personnes âgées et à la propriété de biens immobiliers. Ces risques comprennent les fluctuations des taux d'occupation, l'incapacité d'offrir des tarifs d'hébergement économiques (y compris les augmentations prévues de ces tarifs), les règlements portant sur le contrôle des loyers, les augmentations du coût de la main-d'œuvre et d'autres charges d'exploitation, les changements éventuels dans les relations de travail, la concurrence d'autres propriétés similaires ou l'offre excédentaire de telles propriétés, les modifications de la situation du voisinage ou des emplacements et de la conjoncture économique, les risques liés à la santé, les risques liés à l'éclosion de maladies et à leur contrôle, l'augmentation des taxes ou l'imposition de nouvelles taxes, les dépenses en immobilisations requises, les fluctuations des taux d'intérêt et les changements relatifs à la disponibilité de fonds et au loyer de l'argent à l'égard du financement à long terme, qui pourraient rendre le refinancement d'emprunts hypothécaires difficile ou peu intéressant. En outre, rien ne garantit que les taux d'occupation obtenus jusqu'à ce jour et prévus pour l'avenir se maintiendront ou pourront être atteints. L'un ou l'autre des facteurs précédents ou une combinaison de ceux-ci pourrait avoir une incidence défavorable sur les liquidités dont Chartwell dispose.
- b) **Propriété de biens immobiliers et manque de diversité :** Les placements immobiliers sont relativement peu liquides. Cette illiquidité aura tendance à limiter votre capacité à réagir à l'évolution du contexte économique ou de placement. En nous spécialisant dans un type de biens immobiliers spécifique, nous nous exposons aux risques liés à ce segment du marché de l'immobilier.
- c) **Concentration géographique :** Nos affaires et activités sont menées au Canada, principalement en Ontario et au Québec. La concentration géographique des appartements que nous détenons ou louons, en pourcentage de nos participations ou de nos intérêts à bail, est décrite à la rubrique « Aperçu des activités » du présent rapport de gestion. La valeur de marché de ces propriétés et le bénéfice qui en est tiré pourraient évoluer défavorablement par suite d'une dégradation de la conjoncture économique à l'échelle locale, régionale ou nationale ou de modifications apportées à la législation ou à la réglementation des différents territoires.
- d) **Préservation des actifs :** Nous nous efforçons de maintenir nos résidences en bon état. Nous croyons fondamentalement qu'en réinvestissant dans nos résidences, nous accroissons la satisfaction des résidents et du personnel, ce qui, en définitive, accroît la rentabilité de l'entreprise. Nous estimons que, compte tenu de l'âge moyen, de la position sur le marché et de l'état de notre portefeuille actuel, les besoins annuels d'investissements de maintien

* Pour une description complète des risques et incertitudes, veuillez vous reporter à la notice annuelle la plus récente.

correspondent à environ 2 % des produits bruts annuels générés par nos propriétés. Outre les projets récurrents d'investissements de maintien, nous investissons dans des programmes d'accroissement de notre chiffre d'affaires et de croissance interne. Le montant de ces investissements varie selon le volume des projets particuliers en cours. Nous tenons compte des besoins en investissements de maintien de nos résidences dans notre détermination des flux de trésorerie futurs disponibles pour les distributions aux porteurs de parts. Toute hausse importante des besoins en investissements de maintien récurrents de nos résidences pourrait avoir une incidence défavorable sur les flux de trésorerie dont nous disposons. Le détail des dépenses en immobilisations engagées en 2016 figure sous la rubrique « Dépenses en immobilisations » du présent rapport de gestion.

- e) **Concurrence** : De nombreux promoteurs, gérants et propriétaires de résidences pour personnes âgées nous disputent la recherche de résidents. L'existence de ces concurrents et la rivalité pour l'obtention de résidents pourraient avoir un effet défavorable sur la capacité du Fonds à trouver des résidents pour ses résidences pour personnes âgées, ainsi que sur les loyers demandés, et pourraient avoir une incidence défavorable sur les produits et, par conséquent, sur notre capacité à faire face à nos obligations au titre de la dette. L'augmentation de l'offre d'appartements dans les régions où nous possédons des résidences pour personnes âgées pourrait avoir une incidence sur la demande d'appartements dans les résidences pour retraités.
- f) **Réglementation publique** : Les soins de santé au Canada et aux États-Unis sont un domaine assujéti à une imposante réglementation et à des modifications réglementaires fréquentes. Par conséquent, rien ne garantit que les changements réglementaires futurs relatifs aux soins de santé, particulièrement ceux qui visent le secteur des résidences pour personnes âgées, n'auront pas une incidence défavorable sur nos activités. En Ontario, les permis d'établissements de soins de longue durée sont émis pour une durée déterminée n'excédant pas 30 ans, période au terme de laquelle un exploitant d'établissement de soins de longue durée pourrait ou non obtenir un nouveau permis. Par conséquent, ces permis ne constituent aucunement une garantie quant à la poursuite des activités à l'échéance du permis. En vertu de la *Loi sur les foyers de soins de longue durée* de l'Ontario, le permis pour les établissements de soins de longue durée de catégories B et C en Ontario devrait arriver à échéance en 2025 à moins que ces établissements soient réaménagés selon les nouvelles normes de conception. Chartwell présente neuf établissements de soins de longue durée de catégories B et C comptant 876 lits. La province a mis de l'avant un programme de réaménagement révisé comportant du financement additionnel, toutefois le financement en question ne suffira pas pour permettre le réaménagement de la majorité des établissements de catégories B et C et très peu de projets de réaménagement sont en cours à l'heure actuelle. Chartwell, de pair avec la *Ontario Long Term Care Association*, poursuit les pourparlers avec le gouvernement visant l'amélioration du programme. Rien ne garantit que les niveaux de financement requis seront obtenus du gouvernement. La réglementation provinciale à l'égard des établissements de soins de longue durée comprend le contrôle des frais liés aux soins de longue durée et le subventionnement des résidents des établissements de soins de longue durée. Rien ne garantit que le niveau actuel de frais et subventions sera maintenu ni que ces frais n'augmenteront pas proportionnellement aux dépenses.
- g) **Coûts liés au personnel** : Nous disputons à d'autres prestataires de soins de santé, à même le bassin de main-d'œuvre disponible, les employés qualifiés que nous pouvons recruter et garder à notre service. Une pénurie de personnel, formé ou non, pourrait obliger le Fonds à augmenter ses salaires et à bonifier l'ensemble de ses avantages sociaux pour être concurrentiel. Rien ne garantit que les coûts de main-d'œuvre n'augmenteront pas ou, s'ils augmentent, qu'ils pourront être contrebalancés par des augmentations correspondantes des produits tirés des activités de location ou de gestion.
- h) **Relations de travail** : Nous employons et supervisons, directement ou indirectement, plus de 13 500 personnes dont environ 70 % sont syndiquées au Canada. Les relations de travail avec les employés syndiqués sont régies par des conventions collectives conclues avec de nombreux syndicats. Rien ne garantit que nous ne connaîtrons pas à un moment donné, que ce soit dans le cadre du processus de renégociation ou autrement, des grèves, des arrêts de travail ou d'autres types de conflits avec les syndicats ou les employés qui pourraient porter un grand

préjudice à nos affaires, à nos résultats d'exploitation ou à notre situation financière. Toutefois, comme la plupart des résidences pour personnes âgées en Ontario sont régies par la *Loi sur l'arbitrage des conflits de travail dans les hôpitaux*, qui interdit les grèves et les lock-out dans le secteur des résidences pour personnes âgées, les différends relatifs aux négociations collectives sont plus susceptibles d'être réglés par voie d'arbitrage obligatoire par un tiers.

Dans les territoires où la grève et le lockout sont autorisés, l'application d'un règlement prévoyant certains services essentiels assure le maintien des soins aux résidents et de la plupart des services. Les employés des résidences pour personnes âgées non syndiqués pourront se syndiquer si un syndicat cherche à obtenir son accréditation. Rien ne garantit que les résidences pour personnes âgées que nous possédons et dont les employés ne sont pas actuellement syndiqués ne feront pas éventuellement l'objet d'efforts de syndicalisation ni que ces efforts n'entraîneront pas la syndicalisation des employés de ces résidences.

- i) **Croissance** : Pour assurer notre croissance, nous pourrions devoir émettre des parts supplémentaires, ce qui, selon le contexte, pourrait ne pas être toujours une option de financement viable. De plus, un certain temps pourrait s'écouler entre le moment où nous émettons des parts supplémentaires et le moment où nous pouvons investir le produit en résultant dans de nouvelles propriétés. Cette situation, selon la durée de la période tampon, pourrait entraîner une dilution. En outre, la croissance pourrait être limitée du fait que les propriétés sont détenues par la voie de structures différentes (c.-à-d. un fonds de placement immobilier plutôt qu'une société par actions) et dans des contextes économiques différents. Nous nous attendons à ce que se présentent à nous des occasions d'acquisition de propriétés intéressantes qui seraient susceptibles d'ajouter de la valeur à notre portefeuille et qui nous permettraient d'accroître nos flux de trésorerie grâce à une meilleure gestion.
- j) **Acquisitions et aménagement** : Nos perspectives de croissance externe dépendent en partie des occasions d'acquisition et d'aménagement convenables qui pourront être saisies, de la mise à profit de ces occasions, de la réalisation des acquisitions et de l'exploitation efficace des résidences pour personnes âgées acquises par le Fonds. Si nous n'étions pas en mesure de gérer notre croissance et d'intégrer nos acquisitions de façon efficace, nos activités, nos résultats d'exploitation et notre situation financière pourraient en souffrir.
- k) **Sorties** : De temps à autre, nous pouvons sortir certains actifs que nous jugeons non stratégiques ou non essentiels à notre portefeuille. Notre capacité à mettre en œuvre nos stratégies d'affaires pourrait être compromise si nous ne réussissons pas à sortir ces actifs à un prix raisonnable.
- l) **Financement par emprunt** : Nous continuerons d'afficher une dette consolidée importante, composée principalement d'emprunts hypothécaires sur nos résidences pour retraités, nos établissements de soins de longue durée et nos facilités de crédit.

Il se pourrait que nous ne soyons pas en mesure de renégocier les modalités de notre dette à des taux favorables. Chartwell a actuellement accès au programme d'assurance hypothécaire soutenu par le gouvernement par le truchement de la *Loi nationale sur l'habitation*. Chartwell a conclu une LBA avec la SCHL contenant certaines clauses restrictives de nature financière liées aux exigences minimales de capital ajusté, à l'endettement maximal, au service de la dette et aux dépenses en immobilisations et investissements de maintien minimaux visant les propriétés contractant des prêts assurés par la SCHL. Rien ne garantit que les dispositions du programme d'assurance prêt hypothécaires ne seront pas modifiées à l'avenir. Advenant qu'un financement nécessitant le consentement ou l'approbation de la SCHL ne soit pas obtenu, ou que ce consentement ou cette approbation ne puisse être obtenu que selon des modalités désavantageuses, nous pourrions devoir contracter un emprunt hypothécaire conventionnel qui pourrait alors être moins avantageux pour nous qu'un emprunt hypothécaire garanti par la SCHL. De plus, les modalités de la dette du Fonds contiennent habituellement des dispositions courantes qui, en cas de défaut, entraînent l'accélération des remboursements et limitent les distributions qui peuvent être faites par le Fonds. Par conséquent, si un cas de défaut se produit à l'égard de cette dette, notre capacité à effectuer des distributions en souffrira.

Une partie de nos flux de trésorerie est affectée au service de la dette, et rien ne garantit que nous continuerons à tirer de l'exploitation des flux de trésorerie suffisants pour nous acquitter des paiements de principal et d'intérêts requis. S'il nous arrivait de ne pas être en mesure d'acquitter les paiements de principal ou d'intérêt, nous pourrions devoir tenter de renégocier ces paiements ou de procéder à un financement supplémentaire par capitaux propres, par emprunt ou autrement. Nous courons également le risque que l'une de nos dettes existantes ne puisse pas être refinancée à son échéance ou que les modalités de ce refinancement ne soient pas aussi avantageuses que celles de notre dette existante.

- m) **Fiscalité :** Chartwell répond actuellement à la définition de « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de l'impôt sur le revenu du Canada.

À la suite de l'adoption des règles sur les EIPD et de l'émission de capitaux propres excédant ce qui constitue une croissance normale d'après les précisions publiées par le ministère des Finances, le Fonds est assujéti à l'impôt des EIPD depuis le 1^{er} janvier 2007.

Selon les règles sur les EIPD, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne sont pas assujéties à l'impôt. À l'heure actuelle, de telles distributions ne sont pas imposables pour les porteurs de parts, mais réduisent le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts. En raison de la vente du portefeuille américain en 2015, une partie de nos distributions a été classée à titre de dividende non admissible, ce qui est imposable au même titre que le revenu de dividende pour les porteurs de parts et à titre de dividende en capital non imposable pour les porteurs de parts. En 2016, 5,1 % de nos distributions ont été classées à titre de dividende non admissible, 58,2 % à titre de dividende en capital et 36,7 % à titre de remboursement de capital. En 2016, nous avons comptabilisé une économie d'impôt exigible de 3,8 millions de dollars liée à la vente des actions de notre filiale américaine à l'exercice précédent. En 2016, aucun impôt n'a été versé relativement à une EIPD. Nous prévoyons disposer de suffisamment de déductions et de reports de perte en avant pour éliminer tout impôt lié aux EIPD en 2017.

Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu (ou l'interprétation judiciaire de celles-ci), les pratiques administratives ou d'évaluation de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») ou le traitement des fiducies de fonds commun ne subiront pas de changements qui pourraient nuire aux porteurs de parts.

Bien que nous sommes d'avis que toutes les dépenses que nous avons déclarées sont raisonnables et déductibles et que les positions fiscales que nous avons adoptées sont raisonnables, rien ne garantit que l'ARC en conviendra. Si l'ARC réussit à réfuter une de nos positions, notre résultat imposable changera.

- n) **Responsabilité et assurance :** Les activités exercées, directement ou indirectement, par Chartwell comportent un risque de responsabilité intrinsèque. La direction s'attend à ce que Chartwell puisse faire l'objet de temps à autre de poursuites en raison de la nature de telles activités. Le Fonds maintient des polices d'assurance commerciale et de biens dont les montants, la couverture et la franchise sont jugés raisonnables eu égard à la nature et aux risques des activités, à l'expérience passée et aux normes du secteur. Toutefois, rien ne garantit que ne surviendront pas des réclamations supérieures à la protection ou des réclamations qui ne sont pas couvertes par la protection fournie, ni que la protection continuera d'être offerte selon des modalités acceptables. Si une réclamation contre nous réussissait et n'était pas couverte par une assurance ou était supérieure à la protection, nos activités, nos résultats d'exploitation et notre situation financière pourraient en souffrir. Les réclamations contre nous, quel qu'en soit le bien-fondé ou le résultat, pourraient également entraîner des conséquences négatives sur notre capacité à attirer des résidents et à assurer l'expansion des affaires, et exigeront de la direction qu'elle consacre du temps à des questions non liées à l'exploitation des entreprises.

- o) **Passifs environnementaux :** En vertu de diverses lois et de divers règlements en matière d'environnement, nous pourrions, à titre de propriétaire ou de promoteur, être responsables des coûts de l'enlèvement de certaines substances dangereuses, toxiques ou réglementées rejetées dans nos propriétés ou sur celles-ci ou éliminées ailleurs ainsi que des coûts de remise en état connexes, sans égard parfois au fait que nous avons eu connaissance ou non de leur présence ou que nous en soyons ou non responsables. Le défaut d'enlever ces substances, de remettre les lieux en état ou de se charger de ces substances, le cas échéant, pourrait nuire à la capacité d'un propriétaire à vendre ces propriétés ou à demander un emprunt en les utilisant comme garantie et pourrait donner lieu à des réclamations contre le propriétaire par des demandeurs privés. Malgré ce qui précède, la direction de Chartwell n'a connaissance d'aucune réclamation importante pour non-conformité, en responsabilité ou autre, relativement à l'une ou l'autre des propriétés détenues ou des propriétés gérées à l'égard desquelles du financement mezzanine ou un prêt consenti par le vendeur a été fourni, pas plus qu'elle n'a connaissance d'un problème environnemental relativement à aucune des propriétés qui, à son avis, pourrait entraîner des dépenses importantes pour le Fonds. Conformément à notre politique d'exploitation, avant d'acquérir ou de financer une propriété nous obtenons une évaluation environnementale de site phase 1 effectuée par un expert-conseil en environnement aguerri et indépendant. Si au cours de l'évaluation environnemental de site phase 1, des problèmes sont trouvés, des analyses plus approfondies sont effectuées (phases 2 et 3). Il s'agit d'enquêtes intrusives comprenant des analyses du sol, de l'eau souterraine ou autres pour vérifier l'absence ou la présence d'un problème environnemental et son étendue.

Les lois et règlements sur l'environnement peuvent être modifiés, et ceux auxquels nous pouvons être soumis pourraient être plus sévères à l'avenir. Le fait de devoir se conformer à des lois et à des règlements plus sévères pourrait avoir un effet défavorable important sur nos activités, notre situation financière ou nos résultats d'exploitation ainsi que sur nos distributions.

- p) **Conjoncture économique et financière :** Les changements défavorables de la conjoncture économique et financière au Canada, aux États-Unis et dans le monde pourraient avoir une incidence sur notre capacité à mettre en œuvre nos stratégies d'exploitation, d'investissement et de financement, ce qui pourrait entraîner des conséquences négatives sur nos activités, nos ventes, notre rentabilité et notre situation financière.
- q) **Participations dans des coentreprises :** Nous avons conclu des accords de coentreprise relativement à certaines de nos résidences pour personnes âgées. Ces accords offrent l'avantage de faire partager les risques liés à la propriété et à la gestion de ces résidences pour personnes âgées, notamment les risques précités. Cependant, nous pouvons être exposés à certains événements défavorables, comme un éventuel changement de contrôle, touchant les activités et les affaires de nos coentrepreneurs qui pourraient avoir une incidence importante sur notre participation dans nos coentreprises ou y mettre fin, et qui pourraient modifier la valeur de notre participation dans ces coentreprises ou nous exposer à des coûts supplémentaires si nous devons assurer seuls l'exploitation de la coentreprise. Les accords de coentreprise peuvent en outre comporter des risques qui leur sont propres, comme le risque que le coentrepreneur exerce des droits d'achat-vente, d'option de vente ou d'autres droits de vente ou d'achat qui pourraient nous obliger à céder notre participation ou à acquérir celle du coentrepreneur à un prix qui pourrait ne pas nous être favorable ou à un moment qui pourrait ne pas nous être avantageux, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur notre situation financière ou nos ressources financières.
- r) **Prêts :** Les prêts mezzanines et les prêts consentis par le vendeur que nous avons accordés sont garantis par des charges de second rang de l'emprunteur dans divers projets et sont de rang inférieur aux autres formes de financement. Si nos emprunteurs devaient éprouver des difficultés financières et ne pas être en mesure de respecter leurs engagements envers leurs prêteurs, dont nous, nous pourrions subir une perte sur le plan du principal ou des intérêts, ou les deux, sur les prêts consentis, puisque les autres prêteurs auraient priorité de rang sur nous pour tout recouvrement. Par ailleurs, au moment en question, nous pourrions ne pas avoir la capacité financière d'acquiescer toutes les facilités que nous aurions le droit ou exigerions d'acquiescer auprès

des emprunteurs. Il y a un risque, si les valeurs des propriétés ou la capacité des emprunteurs s'amenuisent, que nous subissions des pertes sur de tels prêts.

- s) **Distributions:** Nos distributions sont effectuées au gré des fiduciaires qui s'appuient sur de l'information de nature prospective concernant les flux de trésorerie, dont les prévisions et les budgets, les résultats d'exploitation, les besoins au titre des dépenses en immobilisations et du fonds de roulement, les prévisions financières de la fiducie, les clauses restrictives et les obligations relatives aux emprunts, ainsi que les autres facteurs qu'ils jugent pertinents pour l'établissement du taux de distribution. Toutefois, le montant de nos FPAEA et, par conséquent, le montant de nos distributions peuvent fluctuer en fonction d'éléments comme les remboursements de principal, les dépenses en immobilisations, la variation des résultats d'exploitation et les rachats de parts, et ils pourraient également se ressentir de l'incapacité de CSH Trust ou de Master LP à effectuer des distributions. Nous pourrions donc nous trouver dans l'obligation de réduire nos distributions en fonction de ces éléments. Aux termes de notre facilité de crédit, les distributions aux porteurs de parts sont limitées à 100 % de nos FPAEA.
- t) **Contrats de gestion :** Nous tirons des honoraires de gestion des résidences dont nous ne sommes pas propriétaires et que nous gérons pour le compte d'autrui. Nous ne réaliserons pas ces produits si les conventions de gestion conclues avec les propriétaires des résidences sont échues ou non renouvelées à leur expiration. De tels contrats sont habituellement résiliables sur présentation d'un préavis de 90 jours, à l'exception des conventions de gestion des propriétés de Welltower et des conventions de gestion de propriétés pour lesquelles nous avons consenti un prêt mezzanine.
- u) **Cybersécurité :** La cybersécurité est devenue une problématique de plus en plus préoccupante pour les émetteurs et les entreprises au Canada et à l'échelle mondiale, y compris pour Chartwell et pour le secteur des résidences pour aînés. Les attaques informatiques contre d'importantes organisations sont de plus en plus sophistiquées et sont souvent axées sur la fraude financière, compromettant les données sensibles à des fins inappropriées ou perturbant les activités commerciales. Une telle attaque pourrait mettre en péril notre information confidentielle, ainsi que celle de nos résidents, de nos employés et des tiers avec qui nous interagissons et pourrait avoir des conséquences défavorables, dont des coûts pour l'apport de correctifs, la perte de revenus, ainsi que des examens réglementaires, des litiges et des atteintes à la réputation additionnels. Ainsi, Chartwell surveille sans relâche les menaces et s'y adapte dans un effort visant à maintenir des normes de confidentialité et de sécurité très élevées. Chartwell investit dans des technologies de défense informatique pour soutenir son modèle d'affaires et protéger nos systèmes, nos résidents et nos employés selon les meilleures pratiques du secteur. Nos investissements continuent de permettre de gérer le risque auquel nous nous mesurons à l'heure actuelle et de positionner Chartwell afin qu'elle puisse répondre au contexte en pleine évolution de la menace informatique.