

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

États financiers consolidés audités
(en dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Bay Adelaide Centre

333 Bay Street, Suite 4600

Toronto (Ontario) M5H 2S5

Canada

Téléphone 416-777-8500

Télécopieur 416-777-8818

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Chartwell, résidences pour retraités

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Chartwell, résidences pour retraités (« l'entité »), qui comprennent :

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux normes IFRS de comptabilité telles que publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Cette question a été traitée dans le contexte de notre audit des états financiers pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur cette question.

Nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport de l'auditeur.

Évaluation des valeurs recouvrables des unités génératrices de trésorerie

Description de la question

Nous attirons l'attention sur les notes 2 d), 3 d) et 5 des états financiers. La valeur comptable des immobilisations corporelles s'est établie à 2 841 011 milliers de dollars. La valeur comptable des immobilisations corporelles de l'entité est évaluée chaque date de clôture afin de déterminer si des événements survenus indiquent qu'elles auraient pu se déprécier. Le cas échéant, la valeur recouvrable de l'actif est estimée et une perte de valeur correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable est immédiatement comptabilisée en résultat net. La valeur recouvrable est déterminée pour l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») à laquelle l'immobilisation corporelle appartient. La valeur recouvrable d'une UGT est la valeur la plus élevée entre a) sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et b) sa valeur d'utilité.

L'appréciation d'une dépréciation des actifs exige la formulation d'hypothèses importantes, notamment :

- les tarifs de location et les taux d'occupation utilisés pour estimer les flux de trésorerie stabilisés futurs;
- les taux d'actualisation, les taux de capitalisation et les taux de capitalisation finaux appliqués à ces flux de trésorerie.

Raisons pour lesquelles il s'agit d'une question clé de l'audit

Nous avons déterminé que l'évaluation des valeurs recouvrables des UGT constitue une question clé de l'audit. Cette question concerne un aspect considéré comme présentant des risques importants d'anomalies significatives étant donné l'incidence importante des modifications mineures apportées aux principales hypothèses sur la détermination de la valeur recouvrable d'une UGT. De plus, des jugements importants de la part de l'auditeur et des compétences et connaissances spécialisées ont été nécessaires à l'application et à l'évaluation des résultats de nos procédures d'audit.

Façon dont la question a été traitée dans le cadre de l'audit

Les procédures qui suivent sont les principales procédures que nous avons mises en œuvre pour traiter cette question clé de l'audit.

- Pour les UGT sélectionnées, nous avons apprécié la capacité de l'entité à établir des prévisions avec précision, en comparant les tarifs de location et les taux d'occupation utilisés pour estimer les flux de trésorerie stabilisés de l'exercice précédent aux résultats réels.
- Pour les UGT sélectionnées, nous avons évalué les tarifs de location et les taux d'occupation de l'entité utilisés pour estimer les flux de trésorerie stabilisés futurs en les comparant aux taux historiques réels. Nous avons tenu compte de l'évolution des situations ou des événements touchant les UGT pour apprécier les ajustements apportés par l'entité en vue d'arriver aux tarifs de location et aux taux d'occupation utilisés pour estimer les flux de trésorerie stabilisés futurs, ou l'absence de tels ajustements.
- Pour les UGT sélectionnées, nous avons demandé à des professionnels en évaluation possédant des compétences et des connaissances spécialisées de participer à la mission. Ces professionnels nous ont aidés à évaluer les taux d'actualisation, les taux de capitalisation et les taux de capitalisation finaux. Ces taux ont été comparés aux rapports publiés par des commentateurs du secteur immobilier et en tenant compte des caractéristiques propres à ces UGT.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- des informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes;
- des informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel 2023 », autres que les états financiers et le rapport des auditeurs sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons et n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, et à demeurer attentifs aux éléments indiquant que les autres informations semblent comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu les informations contenues dans le rapport de gestion déposé auprès des commissions des valeurs mobilières canadiennes compétentes à la date du rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le rapport de l'auditeur.

Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Nous nous attendons à obtenir les informations contenues dans un document susceptible de s'intituler « Rapport annuel 2023 », autres que les états financiers et le rapport de l'auditeur sur ces états, après la date du présent rapport de l'auditeur. Si, à la lumière des travaux que nous effectuerons sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous serons tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.



Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité telles que publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;



- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de l'entité du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit;
- parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport de l'auditeur parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

KPMG A.R.L. / S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur est délivré est Jason Gaiotto.

Toronto, Canada

Le 7 mars 2024

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Bilans consolidés
(en milliers de dollars canadiens)

Au 31 décembre	Note	2023	2022
Actifs			
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		24 619 \$	28 469 \$
Clients et autres débiteurs	8	14 178	20 465
Prêts	10	8 009	4 183
Actifs détenus en vue de la vente	17	269 232	199 470
Autres actifs	9	27 900	27 829
Total des actifs courants		343 938	280 416
Actifs non courants			
Autres actifs	9	1 832	8 973
Prêts	10	7 296	3 826
Participation dans des coentreprises	11	14 981	12 947
Immobilisations incorporelles	6	25 018	28 135
Immobilisations corporelles	5	2 841 011	3 176 045
Total des actifs non courants		2 890 138	3 229 926
Total des actifs		3 234 076 \$	3 510 342 \$

Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Passifs courants			
Obligations locatives	7	788 \$	843 \$
Créditeurs et autres passifs	16	155 191	199 818
Distributions à verser		12 364	12 147
Emprunts à terme	14	124 924	–
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	17	193 979	140 692
Déventures non garanties de premier rang	15	–	199 777
Emprunts hypothécaires	12	246 293	191 357
Impôt sur le résultat à payer	29	27 231	–
Total des passifs courants		760 770	744 634
Passifs non courants			
Obligations locatives	7	7 285	7 473
Autres passifs	16	3 302	1 376
Emprunts hypothécaires	12	1 179 192	1 466 024
Emprunts hypothécaires liés aux actifs détenus en vue de la vente	17	–	7 939
Facilités de crédit	13	68 686	181 234
Emprunts à terme	14	–	138 235
Déventures non garanties de premier rang	15	398 981	149 677
Parts de catégorie B de Chartwell Master Care LP (« parts de catégorie B »)	19	17 877	12 916
Passifs d'impôt différé	29	6 522	31 032
Total des passifs non courants		1 681 845	1 995 906
Total des passifs		2 442 615	2 740 540
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	20	791 461	769 802
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		3 234 076 \$	3 510 342 \$

Il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Approuvé par les fiduciaires

« Ann Davis », fiduciaire

« Jamie Scarlett », fiduciaire

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

États consolidés du résultat net et du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre	Note	2023	2022
Produits			
Résidents		687 324 \$	661 029 \$
Honoraires de gestion et autres		13 503	10 364
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	11 b)	35 408	35 408
Produits d'intérêts		2 319	1 191
		738 554	707 992
Produits (charges)			
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	8, 32	(463 361)	(464 704)
Amortissement des immobilisations corporelles	5	(154 005)	(152 988)
Amortissement des immobilisations incorporelles	6	(2 690)	(3 148)
Quote-part de la perte nette des coentreprises	11 b)	(1 812)	(3 309)
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie	32	(60 450)	(49 641)
Autres produits	26	9	70 623
Charges financières	27	(92 501)	(85 091)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	28	(21 964)	21 785
		(796 774)	(666 473)
Bénéfice (perte) avant impôt		(58 220)	41 519
(Charge) d'impôt exigible	29	(27 231)	—
Économie (charge) d'impôt différé	29	24 510	(14 131)
Bénéfice net (perte nette) des activités poursuivies		(60 941)	27 388
Activités abandonnées			
Bénéfice net des activités abandonnées	17	189 214	22 143
Bénéfice net et résultat global¹⁾		128 273 \$	49 531 \$

¹⁾ Dans l'ensemble des états financiers consolidés, désigné par le terme « bénéfice net ».

Il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

États consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2023	Parts de fiducie émises en dollars, montant net	Parts de fiducie émises aux termes du RAPHD	Montant à recevoir aux termes du RAPHD	Cumul des profits (pertes)	Distributions	Autres composantes des capitaux propres	Total
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2022	2 583 038 \$	22 239 \$	(14 845) \$	(47 298) \$	(1 779 833) \$	6 501 \$	769 802 \$
Bénéfice net	—	—	—	128 273	—	—	128 273
Distributions aux porteurs de parts	—	—	—	—	(146 037)	—	(146 037)
Parts de fiducie émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	36 086	—	—	—	—	—	36 086
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	58	—	—	—	—	—	58
Parts de fiducie émises aux termes du régime d'achat de parts à l'intention de la haute direction (« RAPHD »), déduction faite des annulations et des parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	2 461	1 427	(2 337)	—	—	—	1 551
Intérêts sur les montants à recevoir aux termes du RAPHD	—	—	(244)	—	—	—	(244)
Distributions portées en réduction des montants à recevoir aux termes du RAPHD	—	—	1 241	—	—	—	1 241
Parts de fiducie à la conversion de parts de fiducie différées	731	—	—	—	—	—	731
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2023	2 622 374 \$	23 666 \$	(16 185) \$	80 975 \$	(1 925 870) \$	6 501 \$	791 461 \$

Des distributions ont été déclarées et versées au taux de 0,051 \$ par part par mois pour les mois de janvier 2023 à décembre 2023.

Il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

États consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2022	Parts de fiducie émises en dollars, montant net	Parts de fiducie émises aux termes du RAPHD	Montant à recevoir aux termes du RAPHD	Cumul des profits (pertes)	Distributions	Autres composantes des capitaux propres	Total
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2021	2 545 451 \$	21 592 \$	(14 313) \$	(96 829) \$	(1 636 285) \$	6 495 \$	826 111 \$
Bénéfice net	—	—	—	49 531	—	—	49 531
Distributions aux porteurs de parts	—	—	—	—	(143 548)	—	(143 548)
Parts de fiducie émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	34 967	—	—	—	—	—	34 967
Parts de fiducie émises aux termes du régime d'achat de parts à l'intention de la haute direction (« RAPHD »), déduction faite des annulations et des parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	2 620	647	(1 497)	—	—	6	1 776
Intérêts sur les montants à recevoir aux termes du RAPHD	—	—	(185)	—	—	—	(185)
Distributions portées en réduction des montants à recevoir aux termes du RAPHD	—	—	1 150	—	—	—	1 150
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2022	2 583 038 \$	22 239 \$	(14 845) \$	(47 298) \$	(1 779 833) \$	6 501 \$	769 802 \$

Des distributions ont été déclarées et versées au taux de 0,051 \$ par part par mois pour les mois de janvier 2022 à décembre 2022. Au cours des deux premiers mois de 2023, des distributions ont été déclarées au taux de 0,051 \$ par part.

Il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Tableaux consolidés des flux de trésorerie
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre	Note	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		128 273 \$	49 531 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie			
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	5, 6, 17	156 695	158 154
Rémunération fondée sur des parts	25	7 868	2 497
Charges financières	17, 27	97 705	93 239
Coûts de transaction découlant des sorties	26	1 665	1 992
Autres (produits) charges	17, 26	(179 849)	(71 872)
Produits d'intérêts	17, 24	(2 907)	(2 358)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	28	21 964	(21 785)
Impôt sur le résultat exigible	29	27 232	–
(Économie) charge d'impôt	29	(24 510)	14 131
Quote-part de la perte nette des coentreprises	11 b)	1 812	3 309
Autres		1 551	1 752
Variation des clients et autres débiteurs		18 235	(691)
Variation des autres actifs		(4 043)	(2 167)
Variation des créditeurs et autres passifs		(2 917)	(20)
		248 773	225 712
Produits d'intérêts et autres produits reçus		2 812	2 358
Intérêts payés		(94 160)	(90 361)
		157 425	137 709
Activités de financement			
Produit du financement hypothécaire	18	127 816	147 817
Produit du financement par débenture	18	250 000	–
Remboursement de débentures	18	(200 000)	–
Remboursements sur les emprunts hypothécaires	5, 18	(102 871)	(180 006)
Remboursements prévus sur le principal des emprunts hypothécaires	18	(81 967)	(86 997)
Augmentation des emprunts à terme	14	–	13 600
Remboursements sur les facilités de crédit	13	(114 000)	–
Prélèvements sur les facilités de crédit	13	–	184 000
Entrées nettes de charges financières	18	(9 212)	(8 944)
Distributions versées		(109 978)	(108 584)
		(240 212)	(39 114)
Activités d'investissement			
Acquisition d'actifs, après déduction du montant de trésorerie acquis	4	–	(141 426)
Entrées d'immobilisations corporelles et d'immobilisations corporelles	5	(129 249)	(111 361)
Produit de la sortie d'immobilisations corporelles	5	208 087	87 732
Financement des immobilisations à recevoir		3 764	6 746
Octroi de prêts		(1 646)	–
Variation des liquidités soumises à des restrictions	9	2 669	–
Apports versés aux coentreprises	11 b)	(8 540)	(8 453)
Distributions reçues de coentreprises	11 b)	3 852	1 150
		78 937	(165 612)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(3 850)	(67 017)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		28 469	95 486
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		24 619 \$	28 469 \$

Il y a lieu de se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

1. Structure et nature des activités

Chartwell, résidences pour retraités (« Chartwell ») est une fiducie immobilière à capital variable sans personnalité morale, régie par les lois de la province d'Ontario. Elle a été créée en date du 7 juillet 2003 et poursuit actuellement ses activités en vertu de la déclaration de fiducie. Le siège social de Chartwell est situé au 7070 Derrycrest Drive, Mississauga (Ontario) L5W 0G5. L'essentiel des activités de Chartwell consiste à détenir, à exploiter et à gérer des résidences pour retraités au Canada. Le 6 septembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente de seize foyers de soins de longue durée et d'une résidence pour retraités en Ontario, ce qui a eu pour effet de mettre fin à son secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée (note 17).

Chartwell détient la totalité des parts de fiducie en circulation de CSH Trust, fiducie à capital variable sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province d'Ontario, qui détient quant à elle 52 % des parts de catégorie A en circulation de Chartwell Master Care LP (« Master LP »), société en commandite créée sous le régime des lois de la province du Manitoba. Les parts de catégorie B de Master LP sont détenues par des investisseurs n'exerçant pas le contrôle sur cette entité et elles peuvent être échangées contre des parts de Chartwell. Chartwell détient également une participation directe de 48 % dans les parts de catégorie A de Master LP.

Les actifs de Chartwell sont détenus par Master LP, société en commandite en propriété exclusive, qui exerce les activités de Chartwell, lesquelles sont financées au moyen de capitaux fournis par Chartwell, par CSH Trust, par les porteurs de parts de catégorie B et par une dette, notamment au moyen de prêts hypothécaires.

Aux termes de la déclaration de fiducie de Chartwell, les distributions sont à la discrétion du conseil des fiduciaires.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés sont établis conformément aux normes IFRS de comptabilité, telles que publiées par l'International Accounting Standards Board.

Le 7 mars 2024, le conseil des fiduciaires a autorisé la publication des états financiers consolidés.

b) Monnaie fonctionnelle

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de Chartwell.

c) Base d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments suivants :

- i) les instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur [note 3 h)];
- ii) les passifs au titre des accords de paiement fondé sur des parts réglés en trésorerie sont évalués à la juste valeur.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

2. Base d'établissement (suite)

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

L'établissement d'états financiers consolidés conformes aux IFRS exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs et des passifs de même que des produits et des charges au cours de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans l'exercice au cours duquel les estimations sont révisées ainsi que dans les exercices futurs touchés par ces révisions. Des informations sur les hypothèses et les incertitudes relatives aux estimations qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement important futur sont fournies dans les notes suivantes :

- i) notes 3 a) iii) et 4 – Estimation de la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris dans le cadre de l'acquisition d'une propriété;
- ii) notes 3 d) et 5 – Dépréciation des immobilisations corporelles.

Ci-après sont énumérés les jugements importants qui ont été posés dans le cadre de l'application des méthodes comptables de Chartwell et qui ont eu la plus grande incidence sur les montants figurant dans les états financiers consolidés :

- i) note 3 a) – Détermination de la question de savoir si l'acquisition constitue un regroupement d'entreprises ou une acquisition d'actifs;
- ii) note 3 b) – Ventilation par composantes des immobilisations corporelles;
- iii) note 3 k) ii) – Évaluation de la probabilité d'une reprise importante du montant des produits cumulés comptabilisés en tant que contrepartie variable;
- iv) note 3 m) – Appréciation de la question de savoir si la composante d'une entité comprend une activité abandonnée;
- v) note 3 j) – Évaluation de l'interprétation des lois fiscales lors de la comptabilisation des actifs et passifs d'impôt exigible et différé.
- vi) note 30 f) – Évaluation de la probabilité d'éteindre une obligation en fonction de la survenance (ou non) d'un événement futur.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives

a) Méthode de consolidation

i) Transactions éliminées au moment de la consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de Chartwell et de ses filiales, ainsi que la quote-part des comptes de ses entreprises communes. Toutes les transactions intersociétés ont été éliminées au moment de la consolidation.

ii) Partenariats

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci.

Les présents états financiers consolidés englobent, poste par poste, la quote-part proportionnelle revenant à Chartwell des actifs, des passifs, des produits et des charges des entreprises communes. Les coentreprises sont incluses dans les états financiers consolidés de Chartwell à titre de participations selon la méthode de la mise en équivalence, qui consiste à comptabiliser initialement la participation au coût et à l'ajuster par la suite pour prendre en compte les changements dans l'actif net qui surviennent postérieurement à l'acquisition. La quote-part revenant à Chartwell du résultat net des coentreprises est portée en résultat net.

iii) Regroupements d'entreprises

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs acquis et les passifs et passifs éventuels repris identifiables lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition. Chartwell comptabilise les actifs ou les passifs, le cas échéant, résultant d'un accord de contrepartie éventuelle à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ces montants font partie du coût du regroupement d'entreprises.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

a) Méthode de consolidation (suite)

iii) Regroupements d'entreprises (suite)

Les variations ultérieures de la juste valeur des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net. L'excédent du prix d'achat sur la juste valeur des actifs nets identifiables acquis et des passifs nets identifiables repris constitue le goodwill. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Lorsqu'une acquisition ne répond pas aux critères du traitement comptable d'un regroupement d'entreprises, elle est comptabilisée à titre d'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs, dont le coût comprend les coûts de transaction qui sont répartis au moment de la comptabilisation initiale entre les actifs acquis et les passifs repris en fonction de leur juste valeur relative. Chartwell utilise également le test facultatif de la concentration de la juste valeur pour déterminer si une transaction doit être comptabilisée en tant qu'acquisition d'actifs ou que regroupement d'entreprises.

Les coûts de transaction, mis à part ceux liés aux acquisitions comptabilisées en tant qu'acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs et ceux liés à l'émission de titres de créance ou de capitaux propres engagés relativement à l'acquisition, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Dans le cas des regroupements d'entreprises, les ajustements de période d'évaluation s'entendent d'ajustements résultant d'informations complémentaires obtenues au cours de la période d'évaluation, laquelle ne doit pas excéder un an à compter de la date d'acquisition, à propos des faits et des circonstances qui existaient à la date d'acquisition. Les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle classée comme des actifs ou passifs qui ne sont pas admissibles en tant qu'ajustements de période d'évaluation sont comptabilisées comme étant un profit ou une perte dans le résultat net.

Lorsqu'un regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la participation ne donnant pas le contrôle précédemment détenue dans l'entreprise acquise est réévaluée à la juste valeur par le biais du résultat net lorsque le contrôle est acquis.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

b) Immobilisations corporelles

Chartwell estime que ses propriétés sont des biens immobiliers occupés par leur propriétaire au sens donné dans la norme comptable internationale (*International Accounting Standard*, ou « IAS ») 16, *Immobilisations corporelles*.

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains, les bâtiments, le mobilier, les agencements et le matériel, et elles sont constatées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les propriétés en voie d'aménagement et les terrains détenus à des fins d'aménagement sont constatés au coût et ne sont pas amortis. Le coût inclut les coûts d'acquisition initiaux, les autres coûts directs, les impôts fonciers et les intérêts pendant la période d'aménagement. La période d'aménagement prend fin lorsque l'actif est prêt à être mis en service et que la construction est terminée. Lorsqu'elles sont finalisées, les propriétés en voie d'aménagement sont transférées à la catégorie d'actif appropriée.

Des parties importantes des bâtiments sont comptabilisées en tant que composantes distinctes de la propriété, en fonction du jugement de la direction qui doit déterminer quelles composantes ont un coût important par rapport au coût total d'un actif et si ces composantes ont des rythmes de consommation et des durées d'utilité semblables ou différents aux fins du calcul des amortissements. Une entrée d'immobilisations corporelles dont le coût n'est pas important par rapport au coût total de l'entrée peut également être comptabilisée en tant que composante distincte. Le coût lié au remplacement d'une composante d'un bâtiment est comptabilisé dans la valeur comptable de ce bâtiment s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cette partie reviennent à Chartwell, et si son coût peut être évalué de façon fiable. La valeur comptable de la composante remplacée est décomptabilisée. Les coûts de réparation et d'entretien courants des propriétés sont comptabilisés dans le résultat net lorsqu'ils sont engagés.

L'amortissement est constaté dans le résultat net selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs. Le tableau qui suit présente les durées d'utilité maximales estimées des immobilisations corporelles existantes.

Composantes

Bâtiments – structure	40 ans
Bâtiments – systèmes mécaniques et électriques et ascenseurs	30 ans
Bâtiments – toits, fenêtres et portes	20 ans
Bâtiments – rénovations intérieures	3 ans
Bâtiments – contrats de résidents et contrats de location conclus à des prix supérieurs ou inférieurs à ceux du marché	3 ans
Mobilier, agencements et matériel	5 ans

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

b) Immobilisations corporelles (suite)

Les durées d'utilité estimées ont été déterminées en fonction des faits connus et de l'expérience passée, et elles tiennent compte de la durée physique prévue des actifs ainsi que de la demande actuelle et attendue. Les taux et les méthodes utilisés sont passés en revue annuellement à la clôture de l'exercice afin d'assurer leur pertinence, et ils sont également examinés dans le cadre des tests de dépréciation.

Les profits ou les pertes découlant de la sortie d'immobilisations corporelles sont constatés dans le résultat net conformément aux dispositions de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), visant à déterminer quand une obligation de prestation est remplie.

Lors de la répartition du prix d'achat d'une acquisition d'actifs, Chartwell détermine la valeur des contrats conclus avec les résidents déjà en place, qui représente les coûts de montage économisés du fait de ne pas avoir à conclure de nouveaux contrats qui ont été acquis plus la valeur des produits nets dont la perte a été évitée pendant la période de location initiale estimée de la propriété. Les contrats conclus avec les résidents sont amortis sur la période d'occupation prévue des résidents et ils sont comptabilisés en tant que composante des bâtiments.

c) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, qui comprennent les permis, le goodwill découlant des regroupements d'entreprises et les autres immobilisations incorporelles, sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur, à l'exception du goodwill et des immobilisations incorporelles ayant une vie indéterminée, qui sont évalués au coût diminué du cumul des pertes de valeur et qui ne sont pas amortis.

i) Permis

Les permis d'exploitation des foyers de soins de longue durée sont considérés comme ayant une durée de vie indéterminée. Compte tenu de la tendance démographique actuelle des marchés canadiens ainsi que de l'augmentation attendue de la demande de lits autorisés au-delà des niveaux actuels, la direction a déterminé que les permis avaient une durée de vie indéterminée.

ii) Logiciels

Les coûts des logiciels, qui comprennent les licences d'utilisation de logiciels conçus en interne et achetés à l'externe, sont amortis sur une durée de un à dix ans selon le mode linéaire.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

c) Immobilisations incorporelles (suite)

iii) Goodwill

Le goodwill représente l'excédent de la contrepartie versée sur la juste valeur des actifs nets sous-jacents acquis lors d'un regroupement d'entreprises et il est évalué au coût diminué du cumul des pertes de valeur. Une fois qu'une perte de valeur est comptabilisée, elle ne peut pas être reprise au cours d'exercices subséquents.

d) Dépréciation des actifs non financiers

La valeur comptable des immobilisations corporelles de Chartwell est évaluée chaque date de clôture afin de déterminer si des événements survenus indiquent qu'elle aurait pu se déprécier. Le cas échéant, la valeur recouvrable de l'actif est estimée et une perte de valeur correspondant à l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable est immédiatement comptabilisée dans le résultat net. La valeur recouvrable est déterminée en fonction de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») à laquelle l'immobilisation corporelle appartient. La valeur recouvrable d'une UGT est la valeur la plus élevée entre a) sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et b) sa valeur d'utilité.

L'évaluation d'une dépréciation des actifs exige de la direction qu'elle formule des hypothèses importantes lors de la sélection des taux d'actualisation, des taux de capitalisation et des taux de capitalisation finaux utilisés pour calculer la juste valeur d'une UGT. La formulation d'hypothèses importantes est également requise pour estimer les flux de trésorerie stabilisés futurs, ce qui inclut des hypothèses sur les tarifs de location et les taux d'occupation. Ces hypothèses peuvent être largement tributaires de la conjoncture économique actuelle et future sur les marchés géographiques de chaque UGT et des plans stratégiques de la direction pour chacun de ces marchés. La direction apporte également des ajustements visant à refléter les attentes des intervenants du marché. Les estimations et les hypothèses utilisées dans la détermination de la valeur recouvrable sont fondées sur l'information connue au moment du calcul, ainsi que sur les perspectives.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéterminée font l'objet d'un test de dépréciation une fois l'an ou plus fréquemment si des événements ou des changements de situation donnent à penser qu'elles pourraient s'être dépréciées.

Le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an ou lorsqu'il y a des indications de dépréciation de l'UGT à laquelle se rapporte le goodwill.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité déterminée font l'objet d'un test de dépréciation si des événements ou des changements de situation, déterminés à chaque date de clôture, indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

d) Dépréciation des actifs non financiers (suite)

Les pertes de valeur comptabilisées au cours des exercices antérieurs sont évaluées chaque date de clôture, afin de déterminer s'il existe des indications qui confirment que la perte a diminué ou bien qu'elle n'existe plus. Une perte de valeur est reprise (sauf pour le goodwill) s'il y a eu un changement dans les estimations ayant servi à déterminer la valeur recouvrable. Une perte de valeur n'est reprise que dans la mesure où la valeur comptable de l'actif n'excède pas la valeur comptable qui aurait été déterminée, après amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

e) Subventions publiques et aide gouvernementale

i) Subvention publique au revenu

Chartwell comptabilise les subventions publiques au revenu qui deviennent à recevoir en tant que compensation de charges engagées sur une base systématique dans le résultat net des périodes au cours desquelles les charges sont comptabilisées. Les subventions sont portées en réduction de la charge correspondante.

f) Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs, ou groupes destinés à être cédés comprenant des actifs et des passifs, sont classés comme étant détenus en vue de la vente lorsque ces actifs ou ces groupes destinés à être cédés sont disponibles en vue de la vente dans leur état actuel et que la vente est hautement probable. Pour que la vente soit hautement probable, la direction doit s'être engagée à l'égard d'un plan de vente de l'actif (ou du groupe destiné à être cédé); un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été entrepris; l'actif (ou le groupe destiné à être cédé) doit être activement commercialisé à un prix raisonnable; la vente devrait avoir lieu dans l'année suivant la date de classement; et il est improbable que des changements soient apportés au programme. Immédiatement avant leur classement comme étant détenus en vue de la vente, les actifs, ou les composantes d'un groupe destiné à être cédé, sont réévalués conformément aux méthodes comptables de Chartwell, et sont par la suite évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la cession. Toute perte de valeur au moment du classement initial des actifs comme étant détenus en vue de la vente ainsi que tout profit ou perte ultérieur au moment de la réévaluation sont comptabilisés en résultat net dans les autres produits (charges). Les profits qui excèdent le cumul des pertes de valeur ne sont pas comptabilisés avant la conclusion de la vente.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

g) Instruments financiers

Les instruments financiers sont généralement évalués à la juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction des catégories suivantes : i) au coût amorti, ii) à la juste valeur par le biais du résultat net ou iii) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il répond aux conditions suivantes et s'il n'est pas désigné à la juste valeur par le biais du résultat net :

- il est détenu selon un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les profits et pertes étant comptabilisés en résultat net dans la variation de la juste valeur des instruments financiers et profits (pertes) de change.

Les passifs financiers sont classés et évalués en fonction des catégories suivantes : i) au coût amorti ou ii) à la juste valeur par le biais du résultat net. Les passifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur attribuables à des changements du risque de crédit lié au passif étant présentées dans les autres éléments du résultat global, le montant résiduel de la variation de la juste valeur étant présenté dans le résultat net.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

g) Instruments financiers (suite)

Chartwell a classé ses instruments financiers comme suit :

Compte	Évaluation
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Clients et autres débiteurs	Coût amorti
Trésorerie soumise à des restrictions	Coût amorti
Prêts – prêts mezzanines	Juste valeur par le biais du résultat net
Prêts – prêts hypothécaires accordé par le vendeur	Coût amorti
Créditeurs et autres passifs	Coût amorti
Distributions à payer	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Facilités de crédit	Coût amorti
Emprunts à terme	Coût amorti
Déventures non garanties de premier rang	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net
Parts de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net

Chartwell décomptabilise un actif financier seulement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif arrivent à expiration ou lorsque Chartwell transfère l'actif financier ou la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre entité. Chartwell décomptabilise un passif financier lorsque et seulement lorsque les obligations de Chartwell sont éteintes, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent. L'écart entre la valeur comptable d'un passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer est comptabilisé en résultat net.

Chartwell détermine les pertes de crédit attendues à l'égard des clients et autres débiteurs et des prêts en ayant recours à une matrice de calcul fondée sur l'historique des pertes de crédit ajustée en fonction des prévisions de la conjoncture économique actuelle et projetée pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat net, la valeur comptable de l'actif financier ou d'un groupe d'actifs financiers étant diminuée au moyen de comptes de correction de valeur.

Les coûts de transaction, à l'exception de ceux qui se rapportent aux instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net qui sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont incorporés à la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Ces coûts comprennent les escomptes ou les primes liés aux dettes prises en charge, les honoraires et les commissions versés aux courtiers, aux placeurs pour compte, aux conseillers, aux prêteurs et aux assureurs, les taxes sur les transferts et les droits de douane.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

g) Instruments financiers (suite)

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'affectation des produits ou des charges d'intérêts sur la période concernée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou les encaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'actif ou du passif financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable brute de l'actif financier ou le coût amorti du passif financier.

Instruments dérivés

De temps à autre, Chartwell conclut des contrats de swap de taux d'intérêt (les « swaps ») afin de réduire l'incidence des fluctuations des taux d'intérêt sur sa dette à long terme. Ces contrats de swap exigent l'échange périodique de paiements d'intérêts sans échange du montant notionnel en principal sur lequel les paiements sont fondés. Ces contrats de swap ne sont pas désignés comme étant des instruments de couverture aux termes des IFRS.

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le solde net est présenté dans les bilans consolidés si Chartwell a un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et si elle a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Parts de fiducie

Les parts de fiducie peuvent être rachetées au gré du porteur et sont donc considérées comme étant des instruments rachetables au gré du porteur aux termes de l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation* (l'« IAS 32 »). Les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés en tant que passifs financiers, sauf lorsqu'ils remplissent certaines conditions d'exemption énoncées dans l'IAS 32 qui permettent de les présenter à titre d'instruments de capitaux propres. Les parts de fiducie satisfont aux conditions d'exemption de l'IAS 32 et sont présentées à titre d'instruments de capitaux propres.

Toutefois, en raison de leur option de rachat, les parts de fiducie satisfont à la définition d'un passif financier aux termes de l'IAS 32 et ne peuvent être considérées comme faisant partie des capitaux propres aux fins du calcul du résultat net par part, conformément à l'IAS 33, *Résultat par action*. Chartwell a donc choisi de ne pas présenter le calcul du résultat par part, comme les IFRS l'autorisent à le faire.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

g) Instruments financiers (suite)

Parts de catégorie B

Les parts de catégorie B de la société en commandite sont équivalentes économiquement aux parts de fiducie, elles donnent droit à des distributions égales à celles versées sur les parts de fiducie et peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts de fiducie. Une part de fiducie spéciale avec droit de vote de Chartwell est émise au porteur de parts de catégorie B pour chaque part de catégorie B détenue. Toutefois, les exceptions limitées de l'IAS 32 permettant la présentation d'un instrument à titre de capitaux propres ne s'appliquent pas aux parts de catégorie B. Par conséquent, les parts de catégorie B ont été classées dans les passifs financiers et sont évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de catégorie B est évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts de fiducie, les modifications de l'évaluation étant comptabilisées en résultat net. Les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B sont comptabilisées en tant que charges financière dans le résultat net de la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

h) Évaluation à la juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation à la juste valeur suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :

- soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif;
- soit, en l'absence de marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

Chartwell doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur intérêt économique supérieur.

Chartwell utilise des techniques d'évaluation qui sont appropriées dans les circonstances et pour lesquelles des données suffisantes sont disponibles pour évaluer la juste valeur, maximisant l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et minimisant celle des données d'entrée non observables.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

h) Évaluation à la juste valeur (suite)

Tous les actifs et les passifs pour lesquels la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, décrite ci-dessous, en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble :

- Niveau 1 – cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est observable directement ou indirectement;
- Niveau 3 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur est non observable.

i) Avantages du personnel

i) Avantages à court terme

Les obligations au titre des avantages à court terme, qui englobent les vacances et les primes, sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges à mesure que les services correspondants sont rendus. Un passif égal au montant que Chartwell s'attend à payer sur une période de 12 mois est comptabilisé puisque Chartwell a une obligation de payer ce montant au titre des services passés rendus par les membres du personnel et qu'une estimation fiable de l'obligation peut être effectuée. Les avantages du personnel à court terme sont comptabilisés dans les créditeurs et autres passifs.

ii) Soins de santé des employés

Chartwell autoassure le coût de certains régimes de soins de santé destinés à ses employés. Ces régimes sont administrés par un tiers indépendant. Les montants du passif découlant de l'autoassurance comprennent des estimations des coûts des réclamations soumises et de celles non encore déclarées et reposent sur des estimations de la perte qui sont fondées sur des hypothèses formulées par la direction, qui comportent notamment l'analyse des projections fournies par l'administrateur indépendant des régimes.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

i) Avantages du personnel (suite)

iii) Régimes de paiements fondés sur des parts

Chartwell offre à ses employés, à ses administrateurs et à ses fiduciaires un RAPHD, des parts de fiducie différées (« PFD ») et des régimes de parts de fiducie soumises à des restrictions. Le RAPHD et le régime de parts de fiducie différées exigent un règlement en parts de fiducie. Les régimes de parts de fiducie soumises à des restrictions sont réglés en trésorerie et ils sont comptabilisés en tant qu'attributions réglées en trésorerie, puisque les parts de fiducie de Chartwell sont rachetables au gré du porteur. La juste valeur du montant à verser est comptabilisée en résultat net dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie et dans les charges d'exploitation directes liées aux propriétés, le passif étant augmenté d'un montant correspondant, au cours de la période de service concernée. Le passif est réévalué chaque date de clôture et à la date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif au titre du RAPHD et du régime de PFD est comptabilisée en résultat net dans la variation de la juste valeur des instruments financiers. Toute variation de la juste valeur du passif au titre des régimes de parts de fiducie soumises à des restrictions est comptabilisée dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie et dans les charges d'exploitation directes liées aux propriétés.

j) Impôt sur le résultat

La charge (le recouvrement) d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés dans le résultat net, sauf dans la mesure où ils se rapportent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ou dans le résultat net.

L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou recouvré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale d'une année, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

Chartwell est une fiducie de fonds commun de placement et une entité intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En vertu des règles relatives aux EIPD, certaines distributions provenant d'une EIPD ne sont pas déductibles au moment du calcul du bénéfice imposable, mais l'EIPD est assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux quasi équivalent au taux d'impôt général applicable à une société canadienne. Les distributions versées par les EIPD à titre de remboursement de capital ne sont pas assujetties à l'impôt des EIPD.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

j) Impôt sur le résultat (suite)

L'impôt différé est comptabilisé au titre des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs aux fins de présentation de l'information financière et les montants utilisés à des fins fiscales. Aucun impôt différé n'est comptabilisé relativement aux différences temporelles suivantes : la comptabilisation initiale d'actifs ou de passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui ne touche ni le résultat net comptable, ni le bénéfice imposable (la perte fiscale), ainsi que les différences qui se rapportent à des participations dans des filiales ou des entreprises contrôlées conjointement, dans la mesure où il est probable que ces différences ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible. En outre, aucun impôt différé n'est comptabilisé au titre des différences temporelles qui résultent de la comptabilisation initiale du goodwill. L'impôt différé est évalué selon les taux d'impôt qui devraient s'appliquer aux différences temporelles lorsque celles-ci s'inverseront, en fonction des lois adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture. Les actifs et passifs d'impôt différé peuvent être compensés si l'entité a un droit juridiquement exécutoire de compenser des actifs et passifs d'impôt exigible, et si les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même administration fiscale, soit sur la même entité imposable, soit sur des entités imposables différentes qui ont l'intention soit de régler les passifs d'impôt exigible et de réaliser les actifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net, soit de réaliser les actifs et de régler les passifs simultanément.

Il est nécessaire de faire preuve de jugement pour évaluer l'interprétation de la législation fiscale au moment de comptabiliser et d'évaluer les actifs et les passifs d'impôt exigible et différé. L'incidence d'un écart entre les différentes interprétations et applications pourrait être significative. Chartwell comptabilise une économie d'impôt liée à une position fiscale incertaine s'il est probable que celle-ci soit maintenue après examen, notamment des résolutions d'appels ou de litiges connexes éventuels, à la lumière de leur bien-fondé.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé au titre des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés ainsi qu'au titre des différences temporelles déductibles, dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs auxquels ces éléments pourront être imputés seront dégagés. L'estimation des bénéfices imposables futurs faite par la direction et la comptabilisation des actifs d'impôt différé sont passées en revue chaque date de présentation de l'information financière et les actifs d'impôt différé sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal connexe sera réalisé.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

k) Comptabilisation des produits

Les revenus locatifs et ceux qu'elle tire de services de soins aux résidents ainsi que des services de gestion fournis aux propriétaires de résidences pour retraités et de foyers de soins de longue durée représentent la majeure partie des produits de Chartwell.

i) Produits tirés des services fournis aux résidents de résidences pour retraités

Chartwell facture des frais pour a) la location de logements pour retraités et b) les services fournis aux résidents vivant dans les résidences pour retraités. Les paiements au titre des loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes « services » est déterminé au moyen à la fois d'une méthode axée sur l'évaluation du marché et d'une méthode axée sur le coût attendu plus marge.

a) Produits locatifs

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. La comptabilisation des produits commence lorsque les résidents ont le droit d'utiliser les résidences pour retraités et que les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont différés et inscrits en tant que passifs sur contrats.

Dans certains territoires, les résidents de résidences pour retraités sont admissibles à des subventions gouvernementales prévoyant des tarifs réglementés. Dans certains territoires, la réglementation sur le contrôle des loyers influe sur les tarifs qui peuvent être demandés pour la location d'unités d'hébergement.

b) Produits tirés des services

Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location de Chartwell sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15. Ces services comprennent principalement la distribution de repas, la prestation de services infirmiers, de services d'entretien ménager et de buanderie, les programmes d'activités sociales et de loisirs, les différentes commodités et le recouvrement des coûts des services publics et de l'entretien des immeubles, et sont constatés au fil du temps, habituellement sur une base mensuelle, c'est-à-dire au moment où les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

k) Comptabilisation des produits (suite)

ii) Produits des services fournis aux résidents de foyers de soins de longue durée

Les produits tirés des services qui sont fournis aux résidents de foyers de soins de longue durée sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15. Ces services comprennent principalement la prestation de services infirmiers, la distribution de repas, les services d'entretien ménager et de buanderie, les programmes, les commodités et le recouvrement des coûts des services publics et de l'entretien des immeubles.

Au Canada, les provinces ou les autorités sanitaires régionales réglementent les montants exigés des résidents de foyers de soins de longue durée, dont une partie importante bénéficie d'un financement aux termes de programmes provinciaux ou régionaux. Les produits à l'égard de cette contrepartie variable sont constatés selon la meilleure estimation de la direction quant au montant le plus probable auquel Chartwell aura ultimement droit.

Les montants estimés de la contrepartie variable ne sont inclus dans les produits que dans la mesure où Chartwell évalue qu'il est hautement probable qu'une reprise importante du montant des produits cumulés comptabilisés ne se produira pas lorsque l'incertitude associée à la contrepartie variable sera ultérieurement levée.

iii) Produits sous forme d'honoraires

Chartwell fournit des services de gestion de propriétés et d'aménagement pour les entités d'exploitation qui appartiennent à des tiers ou qui sont détenues conjointement. Les produits tirés des services de gestion de propriétés résultent de la prestation de certains services de gestion des activités et des biens à des tiers. Les honoraires liés à ces services sont de nature variable et ne sont pas estimés, mais plutôt répartis entre les différentes périodes de service auxquelles ils se rapportent spécifiquement et sont constatés lorsque les services sont rendus. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois.

iv) Produits tirés des contrats de location des coentreprises

Chartwell tire des produits aux termes des contrats de location qu'elle a conclus avec des entités d'exploitation qui sont codétenues par Welltower Inc. (« Welltower »). Ces contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location simple, et les produits tirés des contrats de location sont enregistrés sur la durée des contrats de location sous-jacents selon le mode linéaire. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

l) Contrats de location

À la date de passation du contrat, Chartwell évalue si celui-ci est, ou renferme, un contrat de location. Un contrat est, ou renferme, un contrat de location s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie. Pour évaluer si un contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé, Chartwell utilise la définition du contrat de location de l'IFRS 16.

i) À titre de preneur

À la date de passation ou de la réévaluation d'un contrat qui contient une composante locative, Chartwell répartit la contrepartie prévue au contrat entre toutes les composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif. Dans le cas des contrats de location de propriétés, Chartwell a choisi de ne pas séparer les composantes non locatives et de comptabiliser les composantes locatives et non locatives comme étant une seule composante, de nature locative.

Chartwell comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative à la date de début du contrat de location. L'actif au titre du droit d'utilisation est évalué initialement au coût qui comprend le montant de l'évaluation initiale de l'obligation locative, ajusté pour tenir compte des paiements de loyers versés à la date de début ou avant cette date, majoré des coûts directs initiaux engagés, le cas échéant, et d'une estimation des coûts pour le démantèlement et l'enlèvement du bien sous-jacent ou pour la remise en état du bien sous-jacent, déduction faite des avantages incitatifs à la location reçus.

L'actif au titre du droit d'utilisation est par la suite amorti selon la méthode linéaire sur la période allant de la date de début jusqu'au terme de la durée du contrat de location, puis il est périodiquement diminué des pertes de valeur, le cas échéant, et ajusté pour tenir compte de certaines réévaluations de l'obligation locative.

L'obligation locative est évaluée à la valeur des paiements de loyers qui n'ont pas été versés à la date de début, actualisée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou au taux d'emprunt marginal de Chartwell si le taux d'intérêt implicite ne peut être déterminé facilement. En général, Chartwell utilise son taux d'emprunt marginal comme taux d'actualisation.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

I) Contrats de location (suite)

i) À titre de preneur (suite)

L'obligation locative est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Elle est réévaluée lorsqu'il y a un changement dans les paiements de loyers futurs en raison d'une variation de l'indice ou du taux, lorsqu'il y a un changement dans l'estimation de la somme que Chartwell s'attend à devoir payer au bailleur au titre d'une garantie de valeur résiduelle ou lorsque l'évaluation de l'intention de Chartwell d'exercer son option d'achat, de prolongation ou de résiliation change ou lorsqu'un paiement de loyer fixe en substance est modifié.

Lorsque l'obligation locative fait l'objet d'une réévaluation, un ajustement correspondant est apporté à la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation.

Chartwell présente ses actifs au titre de droits d'utilisation dans les immobilisations corporelles et ses obligations locatives sont présentées séparément dans les bilans consolidés, au poste « Obligations locatives ».

ii) Contrats de location à court terme et contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur

Chartwell a choisi de ne pas comptabiliser les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives des contrats de location à court terme et des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, y compris le matériel informatique. Chartwell a passé en charges les paiements de loyers associés à ces contrats de location selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location.

iii) À titre de bailleur

Au moment de la passation ou de la modification d'un contrat qui contient une composante locative, Chartwell répartit la contrepartie liée au contrat entre chacune des composantes locatives sur la base du prix distinct relatif.

Chartwell a déterminé que lorsqu'elle agit à titre de bailleur, ses contrats de location ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des actifs sous-jacents. Par conséquent, ces contrats sont des contrats de location simple.

Si un accord contient des composantes locatives et non locatives, Chartwell applique l'IFRS 15 afin de répartir la contrepartie dans le contrat.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

l) Contrats de location (suite)

iii) À titre de bailleur (suite)

Chartwell comptabilise en produits les paiements de loyers associés à des contrats de location simple selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location, et les inscrit dans les produits tirés des services offerts aux résidents.

m) Activités abandonnées

Les résultats d'exploitation du secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée de Chartwell sont classés en tant qu'activités abandonnées dans les présents états financiers (note 18). Ce secteur a été vendu le 6 septembre 2023. Une activité abandonnée est une composante des activités de Chartwell qui représente un secteur opérationnel ou géographique distinct de grande importance dont Chartwell s'est départie ou qui est classée comme étant détenue en vue de la vente. Le classement en tant qu'activité abandonnée s'effectue au moment de la sortie ou à la date à laquelle l'activité répond aux critères de classement comme étant détenue en vue de la vente, selon la première des deux éventualités. Lorsqu'une activité est classée en tant qu'activité abandonnée, l'état comparatif du résultat net est présenté de nouveau comme si l'activité avait été abandonnée dès le début de la période comparative.

n) Normes IFRS et modifications publiées, mais non encore entrées en vigueur

i) Modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »)

Le 23 janvier 2020, l'IASB a publié des modifications de l'IAS 1 qui clarifient le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié les modifications « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » apportées à l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, en réponse aux préoccupations soulevées relativement à l'application des modifications précédentes. Les modifications publiées en octobre 2022 clarifient le fait que les clauses restrictives des contrats de prêt auxquelles une entité doit se conformer uniquement après la date de clôture n'auraient aucune incidence sur le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants à la date de clôture. Les modifications de 2022 ont également changé la date d'entrée en vigueur des modifications de 2020 pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. L'adoption anticipée est permise.

Aux fins du classement des passifs non courants, les modifications éliminent l'obligation selon laquelle le droit de différer le règlement d'un passif ou de renouveler le passif pour au moins douze mois doit être inconditionnel. Le droit doit plutôt être substantiel et exister à la date de présentation de l'information.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

n) Normes IFRS et modifications publiées, mais non encore entrées en vigueur (suite)

i) Modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 ») (suite)

Chartwell prévoit adopter les modifications pour ses états financiers consolidés à la date d'entrée en vigueur de la norme, à savoir le 1^{er} janvier 2024. Chartwell évalue actuellement l'incidence possible de ces modifications. Toutefois, elle ne prévoit pas qu'elles auront une incidence significative sur ses états financiers consolidés.

o) Prises de position comptables récentes adoptées

i) Modification de l'IAS 1, *Initiative concernant les informations à fournir*

Le 12 février 2021, l'IASB a publié l'*Initiative concernant les informations à fournir – Méthodes comptables* (modifications d'IAS 1 et de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*). Les modifications visent à aider les entités à fournir des informations utiles sur les méthodes comptables. Les principales modifications ont pour objectif d'exiger que les entités présentent leurs méthodes comptables significatives plutôt que leurs principales méthodes comptables et elles précisent que les méthodes comptables concernant des transactions, autres événements ou conditions non significatifs sont elles-mêmes non significatives et, par conséquent, n'ont pas à être présentées et que les méthodes comptables concernant des transactions, autres événements ou conditions significatifs ne sont pas toutes significatives par rapport aux états financiers de la société.

La direction a examiné les méthodes comptables présentées et n'a pas apporté de changements importants.

ii) Modifications de l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* (« IAS 8 ») relatives à la définition d'estimations comptables

Le 12 février 2021, l'IASB a publié des modifications à l'IAS 8 afin d'aider les entités à faire la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'adoption anticipée est permise.

Ces modifications présentent une nouvelle définition des estimations comptables, laquelle précise qu'il s'agit des montants monétaires qui figurent dans les états financiers et qui sont sujets à une incertitude d'évaluation. Les modifications précisent également le lien entre les méthodes comptables et les estimations comptables en indiquant qu'une société établit une estimation comptable afin d'atteindre l'objectif de la méthode comptable.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

3. Méthodes comptables significatives (suite)

o) Prises de position comptables récentes adoptées (suite)

ii) Modifications de l'IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* (« IAS 8 ») relatives à la définition d'estimations comptables (suite)

Chartwell a adopté les modifications pour ses états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2023, à savoir la date d'entrée en vigueur de la modification. Ces modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les résultats financiers au 31 décembre 2023.

4. Acquisitions

Acquisitions effectuées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Le 1^{er} avril 2022, Chartwell a acquis trois résidences pour retraités situées en Ontario contre un prix d'acquisition de 228 000 \$, incluant un paiement différé de 3 000 \$. Le prix d'acquisition a été réglé par la reprise d'emprunts hypothécaires de 85 635 \$ sur deux des propriétés acquises, ceux-ci étant assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,7 %. Chartwell a appliqué le test de concentration facultatif conformément à l'IFRS 3 et a comptabilisé l'acquisition en tant qu'acquisition d'actifs. Les coûts liés à l'acquisition de 6 088 \$ ont été incorporés dans le coût de l'immeuble au bilan consolidé.

Le tableau qui suit présente un sommaire de la répartition du prix d'acquisition entre chaque principale catégorie d'actifs acquis et de passifs repris à la date d'acquisition des trois résidences pour retraités.

Date d'acquisition	1 ^{er} avril 2022
Secteur d'activité	Résidences pour retraités
Emplacement	Province d'Ontario
Nombre de propriétés (unités)	3 (467 app.)
Immobilisations corporelles	233 435 \$
Ajustements du fonds de roulement	(291)
Actif net acquis	233 144 \$
Contrepartie en trésorerie	135 421 \$
Emprunts hypothécaires repris	85 635
Coûts liés à l'acquisition engagés	6 088
Retenues de garantie	6 000
Total de la contrepartie	233 144 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. Immobilisations corporelles

	Terrains	Bâtiments	Mobilier, agencements, et matériel	Propriétés en voie d'aménagement	Terrains détenus à des fins d'aménagement	Total
Coût						
Solde au 31 décembre 2021	346 097 \$	3 521 135 \$	174 915 \$	64 546 \$	21 324 \$	4 128 017 \$
Entrées	—	70 945	10 461	32 326	192	113 924
Entrées par voie d'acquisitions (note 4)	16 600	207 891	4 652	—	4 292	233 435
Sorties	(4 160)	(47 645)	(5 275)	—	—	(57 080)
Décomptabilisation	—	(45 706)	—	—	—	(45 706)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	(30 051)	(144 322)	(24 887)	(457)	(2 743)	(202 460)
Solde au 31 décembre 2022	328 486	3 562 298	159 866	96 415	23 065	4 170 130
Entrées	—	79,329	12 829	31 164	—	123 322
Sorties	(6 865)	(53,268)	(2 218)	—	—	(62 351)
Décomptabilisation	—	(45 721)	(57)	—	—	(45 778)
Transferts entrants/sortants	1 600	24 715	749	(27 064)	—	0
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	(25 102)	(318 039)	(4 275)	(2 124)	(1 447)	(350 987)
Solde au 31 décembre 2023	298 119 \$	3 249 314 \$	166 894 \$	98 391 \$	21 618 \$	3 834 336 \$
Cumul des amortissements et pertes de valeur						
Solde au 31 décembre 2021	516 \$	834 600 \$	136 621 \$	— \$	249 \$	971 986 \$
Amortissement	115	138 541	16 126	—	22	154 804
Sorties	—	(12 773)	(5 026)	—	—	(17 799)
Décomptabilisation	—	(45 706)	—	—	—	(45 706)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	(237)	(48 713)	(19 979)	—	(271)	(69 200)
Solde au 31 décembre 2022	394	865 949	127 742	—	—	994 085
Amortissement	99	139 556	14 350	—	—	154 005
Sorties	—	(33 386)	(2 306)	—	—	(35 692)
Décomptabilisation	—	(45 721)	(57)	—	—	(45 778)
Perte de valeur	526	10 245	127	—	—	10 898
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	(80 664)	(3 529)	—	—	(84 193)
Solde au 31 décembre 2023	1 019 \$	855 979 \$	136 327 \$	— \$	— \$	993 325 \$
Valeurs comptables						
Solde au 31 décembre 2022	328 092 \$	2 696 349 \$	32 124 \$	96 415 \$	23 065 \$	3 176 045 \$
Solde au 31 décembre 2023	297 100	2 393 335	30 567	98 391	21 618	2 841 011

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. Immobilisations corporelles (suite)

Le tableau qui suit présente un sommaire du solde des actifs au titre de droits d'utilisation de Chartwell figurant dans le tableau précédent au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023.

Actifs au titre de droits d'utilisation	Terrains ¹⁾	Bâtiments	Mobilier, agencements, et matériel	Terrains détenus à des fins d'aménagement	Total
Solde au 31 décembre 2021	7 324 \$	5 662 \$	1 521 \$	2 201 \$	16 708 \$
Entrées	—	—	910	—	910
Amortissement	(115)	(233)	(749)	(22)	(1 119)
Sorties	—	—	(24)	—	(24)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	(1 631)	(1 813)	(298)	(2 179)	(5 921)
Solde au 31 décembre 2022	5 578	3 616	1 360	—	10 554
Entrées	—	—	679	—	679
Amortissement	(99)	(212)	(657)	—	(968)
Sorties	—	—	(94)	—	(94)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	—	(31)	—	(31)
Solde au 31 décembre 2023	5 479 \$	3 404 \$	1 257 \$	— \$	10 140 \$

¹⁾ Se rapporte aux baux fonciers.

Le 11 décembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété pour un prix de vente de 13 889 \$. Le prix d'achat a été réglé en trésorerie.

Le 27 novembre 2023, Chartwell a conclu une entente définitive visant la vente d'une propriété au prix de vente de 3 750 \$ (note 17). La clôture de l'opération a eu lieu le 1^{er} février 2024. Un prêt hypothécaire accordé par le vendeur a été consenti à l'acheteur. D'un montant de 2 750 \$, il porte intérêt au taux annuel de 8,0 % pour les deux premières années et de 10,0 % pour la troisième année, pour une période de trois ans.

Le 9 novembre 2023, Chartwell a conclu une entente définitive avec Welltower en vue de dissoudre ses partenariats existants (notes 11 et 17). La clôture de la transaction est prévue au deuxième trimestre de 2024, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et des prêteurs.

Le 1^{er} novembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario pour un prix de vente de 2 250 \$. La clôture de l'opération a eu lieu le 1^{er} novembre 2023. Un prêt hypothécaire accordé par le vendeur a été consenti à l'acheteur. D'un montant de 1 750 \$, il porte intérêt au taux annuel de 6,0 %, pour une période de trois ans.

Le 6 septembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente de seize foyers de soins de longue durée et d'une résidence pour retraités situés en Ontario pour un prix de vente global de 378 667 \$, ce qui a eu pour effet de mettre fin à son secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée (note 17).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. Immobilisations corporelles (suite)

Le 23 août 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario pour un prix de vente de 17 500 \$. Le prix d'achat a été réglé en trésorerie.

Le 24 mars 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario pour un prix de vente global de 5 000 \$. Un prêt hypothécaire accordé par le vendeur a été consenti à l'acheteur. D'un montant de 3 900 \$, il porte intérêt au taux annuel de 10,0 % pour une période de trois ans. Un montant de 600 \$ du prix d'achat résiduel a été réglé à titre de paiements de soutien du revenu.

Le 7 décembre 2022, Chartwell a mené à terme la vente de deux foyers de soins de longue durée situés en Colombie-Britannique (264 lits) pour un prix de vente total de 112 000 \$, l'acheteur ayant repris l'emprunt hypothécaire de 26 102 \$ qui grevait l'un des deux établissements. Le solde a été réglé en trésorerie, dont une tranche a été affectée au remboursement du solde de l'emprunt hypothécaire de 15 762 \$. Ces deux foyers étaient exploités et gérés au sein du secteur des activités liées aux résidences pour retraités.

Autres renseignements sur les immobilisations corporelles

Le 31 mars 2022, Chartwell a conclu un contrat visant la vente d'un foyer de soins de longue durée en voie de réaménagement, pour un prix de vente de 64 500 \$, et le produit net, compte tenu des coûts de transaction et de l'impôt et compte non tenu des ajustements du fonds de roulement à déterminer à la clôture, est estimé à 62 900 \$. L'une ou l'autre des parties peut résilier le contrat d'achat à terme si le réaménagement n'est pas achevé au plus tard le 1^{er} avril 2024. Nous ne prévoyons pas achever les travaux de construction d'ici cette date et, par conséquent, il est possible que nous vendions la propriété selon des modalités différentes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, une propriété en voie d'aménagement a été transférée aux autres composantes des immobilisations corporelles une fois disponible (aucune propriété n'a été transférée en 2022).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Chartwell a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 2 735 \$ (2 276 \$ en 2022) liés à des projets d'aménagement en construction à un taux de capitalisation moyen de 3,66 % (3,59 % en 2022).

Depuis le 1^{er} janvier 2010, un montant de 249 512 \$ au titre des contrats pleinement amortis de résidents a été éliminé du coût et du cumul des amortissements des immobilisations corporelles relatifs aux résidences détenues par Chartwell au 31 décembre 2023 (276 058 \$ au titre des résidences détenues par Chartwell au 31 décembre 2022).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

5. Immobilisations corporelles (suite)

Chartwell procède à des évaluations régulières des immobilisations corporelles afin de déterminer si des événements qui se sont produits auraient pu indiquer une possible dépréciation de celles-ci. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Chartwell a comptabilisé une perte de valeur de 10 898 \$ sur trois propriétés (néant en 2022). Cette perte de valeur comprenait 10 273 \$ pour deux propriétés situées au Québec et 625 \$ pour une propriété située en Ontario qui a été vendue par la suite au cours de l'exercice. Les pertes de valeur découlent de la baisse de la performance d'exploitation de ces propriétés, qui est attribuable à la pression concurrentielle que subissent certains marchés.

6. Immobilisations incorporelles

	Goodwill	Permis	Logiciels	Total
Coût				
Solde au 31 décembre 2021	9 233 \$	41 344 \$	44 301 \$	94 878 \$
Entrées	—	—	1 090	1 090
Sorties	—	(1 310)	(63)	(1 373)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	(35 194)	(9 095)	(44 289)
Solde au 31 décembre 2022	9 233	4 840	36 233	50 306
Entrées	—	—	104	104
Sorties	—	—	(786)	(786)
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	—	(252)	(252)
Solde au 31 décembre 2023	9 233 \$	4 840 \$	35 299 \$	49 372 \$
Cumul des amortissements				
Solde au 31 décembre 2021	— \$	— \$	22 375 \$	22 375 \$
Sorties	—	—	(50)	(50)
Amortissement	—	—	3 350	3 350
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	—	(3 504)	(3 504)
Solde au 31 décembre 2022	—	—	22 171	22 171
Sorties	—	—	(356)	(356)
Amortissement	—	—	2 690	2 690
Reclassement dans les actifs détenus en vue de la vente (note 17)	—	—	(151)	(151)
Solde au 31 décembre 2023	— \$	— \$	24 354 \$	24 354 \$
Valeurs comptables				
Solde au 31 décembre 2022	9 233 \$	4 840 \$	14 062 \$	28 135 \$
Solde au 31 décembre 2023	9 233	4 840	10 945	25 018

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

6. Immobilisations incorporelles (suite)

Chartwell a procédé à l'évaluation annuelle de la dépréciation de la valeur comptable des permis et du goodwill, lesquels sont classés dans les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée. L'évaluation de la dépréciation de la valeur comptable des permis a été achevée en novembre et celle du goodwill a été achevée en décembre pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. Ces immobilisations incorporelles ne génèrent pas des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs, et Chartwell a effectué l'évaluation du montant recouvrable de ces immobilisations incorporelles en comparant la juste valeur diminuée des coûts de sortie de l'UGT comprenant ces immobilisations incorporelles, laquelle a été déterminée d'après la valeur d'utilité la plus élevée entre la valeur déterminée par application de la méthode de capitalisation directe ou par appréciation, à leurs valeurs comptables. La méthode de capitalisation directe divise les produits d'exploitation nets stabilisés estimés par un taux de capitalisation du marché approprié. Dans le cas du goodwill, les hypothèses clés utilisées dans le cadre de ces évaluations de la dépréciation sont basées sur une fourchette de taux de capitalisation de 6,25 % à 6,50 % (6,50 % en 2022). Les taux de capitalisation utilisés découlent à la fois de renseignements obtenus auprès d'un tiers et de l'observation des tendances dans le secteur. La valeur des permis déterminée par appréciation était supérieure, ce qui indique un excédent de la valeur des permis par rapport à leur valeur comptable. Chartwell a déterminé que la juste valeur diminuée des coûts de sortie excédait la valeur comptable des UGT pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

7. Contrats de location

Au 31 décembre 2023, Chartwell détenait des actifs au titre de droits d'utilisation se rapportant à des baux fonciers et à des contrats de location de bureaux et de matériel totalisant 10 140 \$ (10 554 \$ en 2022) et la durée résiduelle de ces contrats variait entre moins de un an et 56 ans (note 5). Les obligations locatives associées à ces actifs chiffrèrent à 8 073 \$ (8 316 \$ en 2022), dont une tranche de 788 \$ (843 \$ en 2022) était classée dans les passifs courants et une tranche de 7 285 \$ (7 473 \$ en 2022) était classée dans les passifs non courants au 31 décembre 2023. En règle générale, Chartwell n'inclut pas d'options d'achat, de prolongation et de résiliation dans ses contrats de location autres que des options de prolongation dans les baux fonciers visant des propriétés dont la durée d'utilité est longue.

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie contractuels non actualisés associés aux paiements au titre de la location se rapportant aux actifs au titre de droits d'utilisation.

Moins de un an	967 \$
De un an à cinq ans	2 043
Plus de cinq ans	15 908
Total ¹⁾	18 918 \$

¹⁾ Comprend un bail foncier échéant en 2079 pour lequel des paiements en trésorerie non actualisés d'un montant de 17 228 \$ (17 366 \$ en 2022) étaient cumulés et requis.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

8. Clients et autres débiteurs

	2023	2022
Résidents	1 415 \$	1 987 \$
Parties liées	1 258	3 555
Montants à recouvrer au titre de l'assurance	558	1 474
Subventions publiques à recevoir	2 288	1 951
Autres débiteurs	8 659	11 498
	14 178 \$	20 465 \$

Le solde des montants à recevoir des résidents au 31 décembre 2023 est présenté déduction faite d'une correction de valeur pour pertes de crédit attendues de 1 965 \$ (2 006 \$ au 31 décembre 2022).

Les montants à recevoir de parties liées sont des honoraires de gestion et d'autres montants à recevoir de coentreprises et de propriétés gérées par Chartwell.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune subvention publique n'a été déduite des charges d'exploitation directes au titre des dépenses admissibles (3 975 \$ en 2022).

9. Autres actifs

	2023	2022
Charges payées d'avance et acomptes	16 933 \$	16 035 \$
Swaps de taux d'intérêt ¹⁾	3 813	8 973
Créances locatives de parties liées	1 379	5 707
Autres actifs	2 815	4 160
Liquidités soumises à des restrictions ²⁾	3 641	972
Stocks	1 151	955
	29 732 \$	36 802 \$
Partie courante	27 900 \$	27 829 \$
Partie non courante	1 832	8 973
	29 732 \$	36 802 \$

¹⁾ Comprend la juste valeur des swaps de taux d'intérêt liés à l'emprunt hypothécaire de 2 243 \$ (4 827 \$ au 31 décembre 2022) et aux emprunts à terme de 1 570 \$ (4 146 \$ au 31 décembre 2022) (notes 12 et 14).

²⁾ Comprend la trésorerie détenue en fiducie au titre des services temporaires de transition fournis à l'achat du secteur des établissements de soins de longue durée (note 17).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

10. Prêts

Le tableau qui suit présente un sommaire des prêts de Chartwell au 31 décembre 2023.

	2023	2022
Prêts mezzanines – Batimo	8 009 \$	8 009 \$
Prêts mezzanines – autre	1 646	–
Prêts consentis à titre de vendeur	5 650	–
	15 305 \$	8 009 \$
Partie courante	8 009 \$	4 183 \$
Partie non courante	7 296	3 826
	15 305 \$	8 009 \$

Les prêts mezzanines – Batimo sont à recevoir de Batimo, arrivent à échéance en 2024, portent intérêt au taux de 10,55 % à 10,75 % et sont garantis par des charges de premier et de deuxième rangs grevant les participations de Batimo dans certains projets de résidences pour personnes âgées en exploitation et en voie d'aménagement et des terrains vacants, ainsi que par la garantie de société de Batimo, et contenant certaines clauses de sûretés croisées et de défaillance croisée. Le 1^{er} novembre 2023, Chartwell a consenti un prêt de 10 000 \$ à Batimo, portant intérêt à 15 % et échéant le 31 octobre 2024. Le 15 décembre 2023, le prêt a été remboursé en totalité par Batimo.

Prêts mezzanine - les autres prêts arrivent à échéance en 2025, portent intérêt au taux de 12 % et sont garantis par des charges de deuxième rang sur des logements, y compris une cession générale de loyers et de contrats de location.

Les prêts consentis à titre de vendeur arrivent à échéance en 2026, portent intérêt à un taux de 6 % à 10 %, et la garantie varie selon les modalités des conventions de prêt.

Les prêts mezzanines sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et cette valeur est considérée comme étant de niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

11. Partenariats

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Au 31 décembre 2023, les partenariats de Chartwell étaient les suivants :

Partenariats	Nombre de propriétés	Participation de Chartwell	Type de partenariat	Méthode de consolidation
Propriétaire Chartwell-Welltower ^{1) 4)}	37	50 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Exploitant Chartwell-Welltower ^{1) 2) 4)}	37	50 %	Coentreprise	Mise en équivalence
Propriétaire Chartwell Le St-Gabriel ^{1) 4)}	1	42,5 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Exploitant Chartwell Le St-Gabriel ^{1) 2) 4)}	1	42,5 %	Coentreprise	Mise en équivalence
Chartwell Le Teasdale I ⁴⁾	1	42,5 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Chartwell Le Teasdale II ⁴⁾	1	42,5 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Batimo	3	85 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Chartwell Oakville Retirement Residence ²⁾	1	50 %	Coentreprise	Mise en équivalence
Chartwell Constantia Retirement Residence ²⁾	1	50 %	Coentreprise	Mise en équivalence
Chartwell Riverside Retirement Residence	1	50 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Chartwell Churchill House Retirement Residence	1	50 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
The Sumach by Chartwell	1	45 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle
Kingsbridge Retirement Community ²⁾	1	60 %	Coentreprise	Mise en équivalence
Projet Pickering ³⁾	1	90 %	Entreprise commune	Consolidation proportionnelle

¹⁾ Chartwell détient directement sa participation dans les biens immobiliers tandis que l'exploitation est détenue par l'intermédiaire d'entités juridiques distinctes.

²⁾ Ces partenariats ont été structurés à l'aide de véhicules juridiques distincts.

³⁾ Propriété en voie d'aménagement.

⁴⁾ Ces partenariats seront assujettis à l'entente de liquidation des partenariats avec Welltower, comme il est indiqué ci-dessous.

Le 9 novembre 2023, Chartwell a conclu une entente définitive avec Welltower en vue de dissoudre ses partenariats existants (note 17).

Après le 31 décembre 2023, Welltower a accordé deux prêts de 33 323 \$ et de 40 665 \$ à Chartwell, au taux d'intérêt de 6,71 % et de 6,85 % respectivement, à titre de crédit-relais pour deux propriétés dont les emprunts hypothécaires arrivent à échéance au premier trimestre de 2024. L'une de ces propriétés sera vendue à Welltower, et le prêt connexe de 33 323 \$ relatif à cette propriété sera réglé à la première des dates suivantes : à la fin de la période de dissolution ou le 14 février 2025. Le solde du deuxième prêt de 40 665 \$ sera réglé à sa date d'échéance, le 15 février 2025.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

11. Partenariats (suite)

Chartwell a conclu des partenariats relativement à l'exploitation de certaines résidences pour retraités, comme il est indiqué dans le tableau ci-dessus. Ces partenariats sont conformes à la stratégie de Chartwell en permettant sa présence dans des marchés ou des propriétés où elle n'aurait pas accès autrement. Des risques découlent de ces partenariats, notamment : la bonne volonté des autres partenaires pour ce qui est de contribuer ou de retirer des fonds; un changement de la solvabilité du partenaire; le risque que les autres partenaires exercent leurs droits d'achat-vente, une option de vente ou d'autres droits de vente ou d'achat, ce qui obligerait Chartwell à vendre sa participation ou à acheter celle des autres partenaires à un prix qui pourrait ne pas lui être favorable ou à un moment qui pourrait ne pas lui être avantageux, ce qui pourrait avoir des conséquences significatives défavorables sur sa situation financière ou ses ressources.

a) Entreprises communes

Au 31 décembre 2023, Chartwell détenait une participation dans un certain nombre d'entreprises communes, qui ont été comptabilisées conformément à la méthode de la consolidation proportionnelle. Le tableau qui suit résume l'information financière relative aux participations dans ces entreprises communes, qui ont été comptabilisées conformément à la méthode de la consolidation proportionnelle. Cette information financière est incluse, poste par poste, selon la quote-part proportionnelle revenant à Chartwell dans les états financiers consolidés.

	2023	2022
Actifs courants	43 381 \$	49 506 \$
Actifs détenus en vue de la vente	264 608	—
Actifs non courants	265 637	536 283
Total des actifs	573 626 \$	585 789 \$
Passifs courants	121 435 \$	65 681 \$
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	191 317	—
Passifs non courants	129 049	394 618
Total des passifs	441 801 \$	460 299 \$
Total des produits	62 125 \$	59 054 \$
Total des charges	(60 152) \$	(54 355) \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

11. Partenariats (suite)

b) Coentreprises

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire de l'information sur la participation de Chartwell dans des coentreprises, qui ont été comptabilisées conformément à la méthode de la mise en équivalence, à l'exclusion des actifs au titre du droit d'utilisation et des obligations locatives connexes.

	2023	2022
Apports versés aux coentreprises	8 540 \$	8 453 \$
Distributions reçues de coentreprises	(3 852) \$	(1 150) \$

	2023	2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 556 \$	8 175 \$
Clients et autres débiteurs	12 271	14 119
Autres actifs	3 469	6 037
Actifs détenus en vue de la vente	4 436	–
Actifs courants	32 732	28 331
Immobilisations corporelles et incorporelles	50 890	55 485
Total des actifs	83 622 \$	83 816 \$

Créditeurs et autres passifs	8 938 \$	18 746 \$
Emprunts hypothécaires – partie courante	268	228
Passifs détenus en vue de la vente	6 967	–
Passifs courants	16 173	18 974
Emprunts hypothécaires – partie non courante	51 626	51 895
Total des passifs	67 799 \$	70 869 \$

Participation nette dans les coentreprises détenue en vue de la vente	842 \$	– \$
Participation nette dans les coentreprises	14 981 \$	12 947 \$

	2023	2022
Produits	127 849 \$	116 207 \$
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(87 219)	(82 534)
Charges locatives	(35 408)	(35 408)
Charges financières	(1 788)	(1 818)
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	(3 916)	(2 808)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 248)	3 031
Autres produits	(82)	21
Quote-part revenant à Chartwell de la perte nette des coentreprises	(1 812) \$	(3 309) \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

11. Partenariats (suite)

b) Coentreprises (suite)

Des transactions entre parties liées surviennent entre Chartwell et ses coentreprises. Ces transactions entre parties liées sont effectuées dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond à la valeur de la contrepartie établie et acceptée par les parties liées. À moins qu'ils ne soient divulgués ailleurs dans les présents états financiers, les soldes des parties liées sont inclus dans les créditeurs et les débiteurs, dans les produits tirés des contrats de location des coentreprises, dans les charges locatives ainsi que dans les produits tirés des honoraires de gestion, le cas échéant. Au 31 décembre 2023, une tranche de 1 692 \$ (2 791 \$ en 2022) des débiteurs de Chartwell et une tranche de 11 904 \$ (12 617 \$ en 2022) des créditeurs de Chartwell se rapportaient à sa participation dans des coentreprises. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, une tranche de 7 597 \$ (5 945 \$ en 2022) des honoraires de gestion de Chartwell se rapportait à sa participation dans des coentreprises.

Chartwell et Welltower Inc. (« Welltower ») (collectivement, les « propriétaires ») détiennent chacune une participation bénéficiaire directe de 50 % dans les actifs immobiliers et sont tenues de prendre en charge les emprunts hypothécaires connexes à un portefeuille de 37 propriétés. Chartwell et Welltower détiennent chacune une participation bénéficiaire de 42,5 % et Batimo détient une participation bénéficiaire de 15 % dans le bien immobilier, et elles sont toutes tenues de prendre en charge les emprunts hypothécaires connexes au propriétaire Chartwell Le St-Gabriel. Les participations de Chartwell dans ces propriétés sont comptabilisées comme étant des entreprises communes aux termes de l'IFRS 11. La participation de 50 % de Chartwell dans les activités des 37 propriétés (collectivement, l'« exploitant Chartwell-Welltower ») et la participation de 42,5 % de Chartwell dans l'exploitant Chartwell Le St-Gabriel sont détenues par l'intermédiaire d'entités juridiques distinctes, qui sont comptabilisées en tant que coentreprises à l'aide de la méthode de la mise en équivalence selon l'IFRS 11.

L'exploitant Chartwell-Welltower et l'exploitant Chartwell Le St-Gabriel ont loué les biens immobiliers auprès du propriétaire Chartwell-Welltower et du propriétaire Chartwell Le St-Gabriel, respectivement. Ces contrats de location sont d'une durée de trois ans et se renouvellent automatiquement tant que le partenariat entre les deux parties reste en vigueur. Par conséquent, la quote-part revenant à Chartwell des reçus de location des propriétaires, soit 35 408 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (35 408 \$ pour 2022), est présentée à titre de produits tirés des contrats de location et incluse dans les produits tirés des contrats de location des coentreprises. Les charges locatives de l'exploitant Chartwell-Welltower et de l'exploitant Chartwell Le St-Gabriel sont incluses dans la quote-part du bénéfice net (de la perte nette) des coentreprises.

De plus, Chartwell et Welltower détiennent chacune une participation de 42,5 % dans Chartwell Le Teasdale I et dans Chartwell Le Teasdale II, ainsi qu'une participation de 45 % chacune dans The Sumach by Chartwell. Chartwell détient directement sa participation dans les biens immobiliers et les emprunts hypothécaires connexes, ainsi que dans l'exploitation de ces résidences, qui sont comptabilisées en tant qu'entreprises communes (comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

12. Emprunts hypothécaires

	2023	2022
Principal impayé des emprunts hypothécaires	1 469 304 \$	1 701 668 \$
Ajustements à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	1 134	2 265
Coûts de financement	(44 953)	(46 552)
	1 425 485 \$	1 657 381 \$
Partie courante	246 293 \$	191 357 \$
Partie non courante	1 179 192	1 466 024
	1 425 485 \$	1 657 381 \$

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premier et de deuxième rangs grevant certaines propriétés et sont évalués au coût amorti. Pour plus d'information sur l'exposition de Chartwell au risque de taux d'intérêt et de liquidité, se reporter à la note 22. Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires se détaillaient comme suit :

	Versements périodiques de principal	Principal exigible à l'échéance	Total de la dette
2024	62 194 \$	181 637 \$	243 831 \$
2025	56 818	61 849	118 667
2026	53 977	84 713	138 690
2027	50 380	59 468	109 848
2028	46 226	169 463	215 689
2029	36 810	90 583	127 393
2030	30 374	61 206	91 580
2031	24 760	80 334	105 094
2032	18 930	65 133	84 063
2033	13 543	135 482	149 025
2034	9 536	20 984	30 520
2035	9 755	—	9 755
2036	9 044	6 172	15 216
2037	7 744	—	7 744
Par la suite	3 376	18 813	22 189
	433 467 \$	1 035 837 \$	1 469 304 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

12. Emprunts hypothécaires (suite)

	2023	2022
Emprunts hypothécaires à taux fixes		
Emprunts hypothécaires (principal)	1 469 304 \$	1 668 444 \$
Taux d'intérêt	1,31 % à 5,50 %	1,31 % à 5,68 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,26 %	3,16 %
Emprunts hypothécaires à taux variables		
Emprunts hypothécaires (principal)	– \$	33 224 \$
Taux d'intérêt	s. o.	Du taux des acceptations bancaires majoré de 0,975 % jusqu'au plus élevé entre le taux préférentiel majoré de 0,55 % et 3,25 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	–	5,68 %
Taux d'intérêt moyen pondéré composé	3,26 %	3,21 %

Les passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente comprennent des emprunts hypothécaires de 33 224 \$ (néant en 2022) à taux variable.

Les emprunts hypothécaires à taux fixes indiqués ci-dessus comprennent des emprunts hypothécaires totalisant 82 088 \$ (83 330 \$ en 2022) portant intérêt à des taux établis au moyen de swaps de taux d'intérêt d'une valeur notionnelle équivalente et arrivant à échéance entre 2024 et 2027. Les swaps correspondent à un actif lié à la juste valeur de 2 243 \$ (4 827 \$ en 2022) inclus dans les autres actifs (note 9). Les swaps sont considérés comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs.

Aux termes des emprunts hypothécaires, Chartwell est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment des ratios de couverture du service de la dette et, dans certains cas, des limites quant au montant des distributions qui peuvent être versées aux porteurs de parts. Au 31 décembre 2023, Chartwell respectait ces clauses restrictives de nature financière.

Le 5 décembre 2015, Chartwell a conclu une convention d'emprunteur important avec la SCHL. La convention prévoit, entre autres, des sûretés croisées sur les prêts hypothécaires pour les plus importants prêteurs de Chartwell assurés auprès de la SCHL, et comporte des clauses restrictives de nature financière et en matière d'exploitation. Au 31 décembre 2023, Chartwell respectait ces clauses restrictives.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

12. Emprunts hypothécaires (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les clauses restrictives portant sur le ratio de couverture du service de la dette de certains emprunts hypothécaires ont été modifiées de manière à abaisser ce ratio pour le faire passer de 1,4 fois à 1,2 fois pour les périodes qui seraient closes le 31 décembre 2022 ou à l'échéance de la convention de crédit applicable, selon la première des deux éventualités. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ces modifications ont été prorogées pour la période qui sera close le 31 décembre 2024 ou à la date d'échéance de la convention de crédit respective, selon la première des deux éventualités.

Chartwell a également conclu avec la SCHL une entente de modification relativement à sa convention d'emprunteur important afin de réduire temporairement les exigences relatives au ratio de couverture du service de la dette de 1,37 fois à 1,2 fois, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022. Ces modifications ont été prorogées en 2023 pour les périodes qui seront closes le 30 juin 2024 ou à la date d'échéance du contrat de crédit applicable, selon la première des deux éventualités.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'autres modifications ont été apportées à l'égard de certains emprunts hypothécaires et de la convention d'emprunteur important afin d'exclure les charges d'exploitation directes supplémentaires directement liées à la pandémie de COVID-19 inscrites entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2023, déduction faite du remboursement de ces dépenses (le cas échéant), de la définition du BAIIA ou des FPAEA aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette et du ratio de distribution des FPAEA. Ces modifications s'appliquent aux périodes closes le 31 décembre 2023 ou à l'échéance de la convention de crédit applicable, selon la première des deux éventualités.

Par ailleurs, Chartwell a modifié les ratios de distribution des FPAEA prévus aux termes de diverses ententes à l'égard de certains emprunts hypothécaires au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2023 et à l'égard de la convention d'emprunteur important. Ces modifications, qui s'appliquent aux périodes comprises entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, ont été apportées afin de permettre le versement de distributions en trésorerie jusqu'à concurrence de 115 % des FPAEA majorés de 20,0 millions de dollars, comparativement à 100 % des FPAEA auparavant. Ces modifications s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2023 pour certains emprunts hypothécaires et jusqu'au 30 juin 2024 pour la convention d'emprunteur important.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

13. Facilités de crédit

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire de certaines informations sur les facilités de crédit de Chartwell au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023	Capacité maximale	Capacité disponible	Solde de principal impayé	Utilisée au titre des lettres de crédit	Disponible	Échéance
Facilité de crédit garantie	300 000 \$	300 000 \$	(70 000) \$	(5 988) \$	224 012 \$	29 mai 2025
Facilité de crédit non garantie	100 000	100 000	—	—	100 000	29 mai 2025
Total	400 000 \$	400 000 \$	(70 000) \$	(5 988) \$	324 012 \$	

Au 31 décembre 2022	Capacité maximale	Capacité disponible	Solde de principal impayé	Utilisée au titre des lettres de crédit	Disponible	Échéance
Facilité de crédit garantie	300 000 \$	226 698 \$	(184 000) \$	(6 273) \$	36 425 \$	29 mai 2024
Facilité de crédit non garantie	100 000	100 000	—	—	100 000	29 mai 2024
Total	400 000 \$	326 698 \$	(184 000) \$	(6 273) \$	136 425 \$	

Le 4 août 2023, Chartwell a conclu une facilité de crédit non garantie à prélèvements différés (la « facilité ») auprès d'un consortium d'institutions financières canadiennes. La capacité maximale de la facilité était de 200 000 \$ et vient à échéance le 29 mai 2025. La facilité était disponible en tout temps jusqu'au 11 décembre 2023, sous réserve des déclarations et des garanties usuelles, comme exigences pour rembourser des débentures de série A de Chartwell (note 15), toute tranche non utilisée devant être annulée. La facilité n'a pas été utilisée et a été annulée en totalité.

Le 19 avril 2023, Chartwell a conclu des ententes de modification visant à reporter la date d'échéance de la facilité de crédit garantie et non garantie du 24 mai 2024 au 29 mai 2025, selon des modalités substantiellement identiques.

La capacité disponible de la facilité de crédit garantie est calculée selon une formule qui tient compte de la valeur hypothécable des propriétés incluses dans le portefeuille d'actifs garantis. Les facteurs qui influent sur la formule de la valeur hypothécable comprennent les biens donnés en garantie, les taux d'occupation de la propriété connexe, l'évaluation de la propriété et les montants hypothécaires déterminés selon le résultat d'exploitation net (tel qu'il est défini dans la convention de crédit) des quatre trimestres précédents.

La capacité disponible de la facilité de crédit non garantie est limitée par un ratio minimum de 1,3:1 des biens immobiliers non grevés par rapport à l'endettement non garanti (tel qu'il est défini dans la convention de crédit). La valeur des biens non grevés est fondée sur des évaluations externes datées d'au plus deux ans à compter de la date de calcul applicable. Au 31 décembre 2023, Chartwell disposait de la pleine capacité engagée de la facilité de crédit non garantie.

Au 31 décembre 2023, les coûts de financement, qui ont été portés en réduction des montants impayés aux termes des facilités de crédit, s'établissaient à 1 314 \$ (2 766 \$ en 2022).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

13. Facilités de crédit (suite)

Les montants prélevés sur la facilité de crédit garantie portent intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 1,15 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,15 %, selon la note de crédit actuelle de Chartwell. La facilité de crédit est garantie par certaines propriétés non grevées et par des charges de deuxième rang grevant certaines propriétés. Les montants qui sont prélevés sur la facilité de crédit non garantie portent intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 1,20 % ou au taux des acceptations bancaires majoré de 2,20 %, selon la note de crédit actuelle de Chartwell.

Les facilités de crédit garantie et non garantie comportent diverses clauses restrictives de nature financière incluant notamment un ratio de couverture du service de la dette, un ratio d'endettement garanti, une valeur nette minimale ainsi que des limites quant à la conclusion de certains placements et quant aux distributions en trésorerie pouvant être versées aux porteurs de parts. De plus, la facilité de crédit non garantie est assujettie à la clause restrictive portant sur le ratio minimal d'actifs non grevés. Au 31 décembre 2023, Chartwell respectait ces clauses restrictives de nature financière.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les clauses restrictives portant sur le ratio de couverture du service de la dette des facilités de crédit garanties et non garanties ont été modifiées de manière à abaisser ce ratio pour le faire passer de 1,4 fois à 1,2 fois jusqu'au 29 mai 2024. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, puisque nos facilités de crédit ont été prolongées jusqu'au 29 mai 2025, ces modifications ont été prorogées de nouveau pour les périodes closes au plus tard le 29 juin 2024. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Chartwell a conclu d'autres ententes de modification afin d'exclure les charges d'exploitation directes supplémentaires directement liées à la pandémie de COVID-19 inscrites entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2023, déduction faite du remboursement de ces charges (le cas échéant), de la définition du BAIIA ou des FPAEA aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette et du ratio de distribution des FPAEA pour les périodes closes au plus tard le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Chartwell a conclu d'autres ententes de modification des ratios de distribution des FPAEA applicables pour les périodes comprises entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, afin de permettre le versement de distributions en trésorerie jusqu'à concurrence de 115 % des FPAEA majorés de 20,0 millions de dollars, comparativement à 100 % des FPAEA auparavant.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

14. Emprunts à terme

Les tableaux qui suivent présentent de l'information sur les soldes de principal impayés et sur la valeur comptable des emprunts à terme garantis et non garantis de Chartwell au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

	Solde de principal impayé	Coûts de financement, montant net	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Échéance
Au 31 décembre 2023					
Emprunt à terme non garanti	125 000 \$	(76) \$	124 924 \$	3,95 %	31 mai 2024
Total	125 000	(76)	124 924		
					Valeur comptable
Partie courante					124 924 \$
Partie non courante					—
					124 924 \$
	Solde de principal impayé	Coûts de financement, montant net	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Échéance
Au 31 décembre 2022					
Emprunt à terme non garanti	125 000 \$	(286) \$	124 714 \$	3,95 %	31 mai 2024
Emprunt à terme garanti	13 600	(79) \$	13 521 \$	4,44 %	19 mai 2027
Total	138 600	(365)	138 235		
					Valeur comptable
Partie courante					— \$
Partie non courante					138 235
					138 235 \$

Les passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente comprennent des emprunts à terme de 13 600 \$ (néant en 2022).

Les emprunts à terme détenus auprès de banques à charte canadiennes sont fixés au moyen de contrats de swap de taux d'intérêt. Les swaps correspondent à un actif lié à la juste valeur de 1 570 \$ (4 146 \$ en 2022) inclus dans les autres actifs (note 9) inclus dans les créditeurs et autres passifs. Les swaps sont considérés comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs.

Les clauses restrictives dont est assorti l'emprunt à terme non garanti incluent notamment un ratio de couverture du service de la dette, un ratio d'endettement garanti, une valeur nette minimale, un ratio minimal d'actifs non grevés ainsi que des limites quant à la conclusion de certains placements et quant aux distributions en trésorerie pouvant être versées aux porteurs de parts. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les clauses restrictives portant sur le ratio de couverture du service de la dette de l'emprunt à terme non garanti ont été modifiées de manière à abaisser ce ratio pour le faire passer de 1,4 fois à 1,2 fois pour les périodes qui seront closes avant le 31 mai 2024, à savoir sa date d'échéance.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

14. Emprunts à terme (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Chartwell a conclu une autre entente de modification afin d'exclure les charges d'exploitation directes supplémentaires directement liées à la pandémie de COVID-19 inscrites entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2023, déduction faite du remboursement de ces charges (le cas échéant), de la définition du BAIIA ou des FPAEA aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette et du ratio de distribution des FPAEA pour les périodes closes au plus tard le 31 décembre 2023.

Par ailleurs, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Chartwell a modifié les ratios de distribution des FPAEA applicables pour les périodes closes entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023. Les modifications ont été apportées afin de permettre le versement de distributions en trésorerie jusqu'à concurrence de 115 % des FPAEA majorés de 20,0 millions de dollars, comparativement à 100 % des FPAEA auparavant.

Les clauses restrictives dont est assorti l'emprunt à terme garanti concordent, en général, avec celles dont est assortie la facilité de crédit garantie (note 13).

Au 31 décembre 2023, Chartwell respectait ces clauses restrictives.

15. Débentures non garanties de premier rang

Les tableaux qui suivent présentent l'information sur les soldes de principal impayés et la valeur comptable des débentures non garanties de premier rang au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023	Date d'émission	Solde de principal impayé	Coûts de financement, montant net	Valeur comptable	Date de rachat ¹⁾	Échéance
Débentures de série B à 4,211 %	27 avr. 2018	150 000 \$	(192) \$	149 808 \$	25 févr. 2025	28 avr. 2025
Débentures de série C à 6,000 %	8 déc. 2023	250 000	(827)	249 173	—	8 déc. 2026
Total		400 000 \$	(1 019) \$	398 981 \$		
						Valeur comptable
Partie courante						— \$
Partie non courante						398 981
						398 981 \$

¹⁾ Les débentures sont remboursables au gré de Chartwell, en tout temps, sous réserve d'un paiement de maintien du rendement si un tel remboursement survient avant la date de rachat.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

15. Débentures non garanties de premier rang (suite)

Au 31 décembre 2022	Date d'émission	Solde de principal impayé	Coûts de financement, montant net	Valeur comptable	Date de rachat ¹⁾	Échéance
Débentures de série A à 3,786 %	9 juin 2017	200 000 \$	(223) \$	199 777 \$	11 oct. 2023	11 déc. 2023
Débentures de série B à 4,211 %	27 avr. 2018	150 000	(323)	149 677	25 févr. 2025	28 avr. 2025
Total		350 000 \$	(546) \$	349 454 \$		
						Valeur comptable
Partie courante						199 777 \$
Partie non courante						149 677
						349 454 \$

¹⁾ Les débentures sont remboursables au gré de Chartwell, en tout temps, sous réserve d'un paiement de maintien du rendement si un tel remboursement survient avant la date de rachat.

Le 11 décembre 2023, Chartwell a remboursé 200 000 \$ de débentures non garanties de premier rang de série A à 3,786 % arrivant à échéance,

Le 8 décembre 2023, Chartwell a émis des débentures non garanties de premier rang de série C à 6,000 % d'une valeur de 250 000 \$ échéant le 8 décembre 2026, avec des versements semestriels d'intérêts exigibles le 8 juin et le 8 décembre de chaque année. Des coûts de financement par emprunt de 827 \$ ont été engagés et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Conformément aux modalités des débentures, Chartwell est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment un ratio de couverture des intérêts, un ratio d'endettement et un ratio d'actifs non grevés. Au 31 décembre 2023, Chartwell respectait ces clauses restrictives de nature financière.

16. Créiteurs et autres passifs

	Note	2023	2022
Créiteurs et charges à payer		119 743 \$	177 187 \$
Acomptes de résidents		5 203	4 651
Parts de fiducie différées	a)	15 858	10 525
Parts de fiducie soumises à des restrictions	b)	6 796	3 495
Composante de l'option au titre du RAPHD	c)	10 893	5 336
		158 493 \$	201 194 \$
Partie courante		155 191 \$	199 818 \$
Partie non courante		3 302	1 376
		158 493 \$	201 194 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

16. Crédoiteurs et autres passifs (suite)

a) Régime de parts de fiducie différées

Chartwell propose un régime de parts de fiducie différées à ses administrateurs qui ne sont pas des membres de la direction. Le régime permet aux administrateurs de recevoir, à leur gré, toute partie des jetons de présence qui leur sont payables sous forme de parts de fiducie différées. Le nombre de parts de fiducie différées émises se fonde sur la juste valeur de marché des parts de fiducie de Chartwell, comme le définit le régime, à la date d'émission.

Ces parts de fiducie différées permettent d'obtenir d'autres parts de fiducie différées semblables relativement aux distributions qui auraient autrement été versées si les parts de fiducie, par opposition aux parts de fiducie différées, avaient été émises à la date d'attribution. Le nombre de parts de fiducie différées qui ont été émises relativement aux distributions s'appuie sur la juste valeur de marché des parts de fiducie, comme le définit le régime, à la date à laquelle les distributions sont payées. Les parts de fiducie différées ne peuvent être distribuées aux administrateurs que lorsque ceux-ci quittent le conseil des fiduciaires.

La juste valeur des parts de fiducie différées est fondée sur le cours de marché des parts de fiducie inscrites, en raison de l'option d'échange à raison de une part pour une part. Au 31 décembre 2023, le cours de marché des parts de fiducie s'établissait à 11,72 \$ (8,44 \$ en 2022). Le régime de parts de fiducie différées est considéré comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs. La charge de rémunération hors trésorerie attribuable aux parts de fiducie différées attribuées est incluse dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie, et les variations ultérieures de la juste valeur sont incluses dans la juste valeur des instruments financiers.

Le tableau qui suit présente un sommaire des parts de fiducie différées.

	Parts en circulation	Montant
Solde au 31 décembre 2021	1 094 679	12 939 \$
Parts attribuées	86 043	859
Variation de la juste valeur et distributions	66 487	(3 273)
Solde au 31 décembre 2022	1 247 209	10 525
Parts attribuées	89 604	871
Variation de la juste valeur et distributions	84 195	5 193
Parts de fiducie différées réglées par l'émission de parts de fiducie	(67 727)	(731)
Solde au 31 décembre 2023	1 353 281	15 858 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

16. Crédoiteurs et autres passifs (suite)

b) Régime de parts de fiducie soumises à des restrictions

Aux termes du régime de parts de fiducie soumises à des restrictions, les salariés-cadres admissibles reçoivent tous les ans des parts de fiducie d'une valeur nominale dont les droits seront acquis trois ans après la date d'attribution et qui seront versés en trésorerie (« versement au titre des parts de fiducie soumises à des restrictions »). Les parts de fiducie ayant une valeur notionnelle permettent d'acquérir d'autres droits eu égard aux distributions qui sinon auraient été payées si des parts de fiducie avaient été émises à la date de l'attribution. Le nombre de parts de fiducie ayant une valeur notionnelle eu égard aux distributions se fonde sur la juste valeur de marché des parts de fiducie, au sens donné par le régime, à la date à laquelle les distributions sont versées. La valeur des parts de fiducie soumises à des restrictions en circulation est constatée à titre de charge de rémunération sur la période d'acquisition des droits, le montant correspondant étant inscrit à titre de passif aux bilans consolidés. Ce passif est réévalué à la juste valeur chaque date de clôture jusqu'à ce qu'il soit réglé. Le montant du versement au titre des parts de fiducie soumises à des restrictions devant être fait à certains participants dépend également de la mesure dans laquelle Chartwell a atteint certaines cibles au cours d'une période de trois ans, sous réserve de certaines conditions, et il est établi au gré du conseil des fiduciaires. Le régime de parts de fiducie soumises à des restrictions est considéré comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 642 344 parts de fiducie ayant une valeur notionnelle ont été attribuées (379 985 parts en 2022), 97 060 parts de fiducie ayant une valeur notionnelle ont été annulées (94 414 parts en 2022), 76 185 parts de fiducie ayant une valeur notionnelle ont été émises en guise de distributions (54 586 parts en 2022) et 357 796 parts de fiducie ayant une valeur notionnelle ont vu leurs droits devenir acquis et ont été payées (169 841 parts en 2022). Au 31 décembre 2023, la juste valeur moyenne pondérée par part à la clôture s'établissait à 10,67 \$ (8,38 \$ en 2022) et la juste valeur moyenne pondérée par part pour les parts de fiducie notionnelles attribuées au cours de l'exercice s'établissait à 9,06 \$ (11,90 \$ en 2022). Au 31 décembre 2023, 1 152 432 parts de fiducie ayant une valeur notionnelle demeuraient en circulation (888 758 parts en 2022). Le passif est évalué à la juste valeur d'après le cours de marché des parts de fiducie à chaque date de clôture jusqu'au moment du règlement. Le régime de parts de fiducie soumises à des restrictions est considéré comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs. La charge de rémunération attribuable au régime de parts de fiducie soumises à des restrictions est comptabilisée dans les charges d'exploitation directes liées aux propriétés et dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

16. Créiteurs et autres passifs (suite)

c) Composante de l'option au titre du RAPHD

Une description de la composante de l'option au titre du RAPHD figure à la note 20 b). La juste valeur de la composante de l'option au titre du RAPHD est comptabilisée en charges, le passif étant augmenté d'un montant correspondant, au cours de la période de service des employés. Le passif est réévalué à chaque date de clôture et à la date de règlement et est considéré comme étant de niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs. Lors de la comptabilisation initiale, cette charge est comptabilisée dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie, et les variations ultérieures de la juste valeur sont comptabilisées dans la variation de la juste valeur des instruments financiers.

La juste valeur est calculée selon la méthode de simulation Monte-Carlo. Le tableau qui suit présente un résumé des hypothèses utilisées pour établir la juste valeur de la composante de l'option au titre du RAPHD.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Volatilité attendue	21,77 % – 26,77 %	23,84 % – 28,84 %
Taux d'intérêt sans risque	3,36 % – 5,38 %	3,66 % – 4,36 %
Taux de dividende	5,26 % – 5,84 %	7,49 % – 9,72 %

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

17. Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Le 9 novembre 2023, Chartwell a conclu une entente définitive avec Welltower en vue de dissoudre ses partenariats existants. Aux termes de l'entente, Chartwell transmettra à Welltower sa participation dans 23 résidences pour retraités (les « actifs Welltower ») en contrepartie: i) de la participation de Welltower dans 16 résidences pour retraités (les « actifs de Chartwell ») et ii) d'un montant de 97 200 \$ en trésorerie. La clôture de la transaction, sous réserve des approbations des autorités de réglementation et des prêteurs, est prévue au deuxième trimestre de 2024. Nous prévoyons engager des coûts de transaction d'environ 12 200 \$ relativement à cette transaction, et nous estimons les impôts à payer de 6 800 \$. Chartwell assumera une dette d'environ 140 300 \$ sur les actifs Chartwell, portant intérêt à un taux moyen pondéré de 2,8 % et dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,4 ans. La variation nette du total de la dette au bilan de Chartwell correspondra à une réduction d'environ 51 000 \$, compte non tenu de toute incidence de la contrepartie en trésorerie.

Le 6 septembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente de seize foyers de soins de longue durée et une résidence pour retraités situés en Ontario pour un prix de vente global de 378 667 \$, ce qui a eu pour effet de mettre fin à son secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée. Le produit a été réduit au moyen de la reprise, par l'acheteur, d'une dette hypothécaire de 120 966 \$ au 6 septembre 2023. L'acheteur a payé le solde résiduel, après les ajustements du fonds de roulement en trésorerie, dont une partie a été affectée au remboursement de la dette hypothécaire résiduelle de 13 898 \$ qui n'a pas été reprise par l'acheteur. Le produit net en trésorerie, après ajustement de la dette propre à une propriété et du fonds de roulement, s'est élevé à 177 944 \$. Par ailleurs, Chartwell a conservé des passifs éventuels, associés à ces foyers de soins de longue durée à la vente (note 26). Cette transaction a donné lieu à un montant estimatif d'impôt de 27 231 \$ à payer au titre des EIPD, qui a été comptabilisé à la clôture.

Le 27 novembre 2023, Chartwell a conclu une entente définitive visant la vente d'une propriété au prix de vente de 3 750 \$. La clôture de cette transaction a eu lieu le 1^{er} février 2024.

Chartwell possède encore trois foyers de soins de longue durée en Ontario. Ces foyers, dont l'importance n'est pas significative pour l'ensemble des activités et ils sont gérés par l'acheteur et comptabilisés dans le secteur des activités liées aux résidences pour retraités, qui comprend également deux résidences pour retraités comptant 167 lits de soins de longue durée en Colombie-Britannique.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

17. Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées (suite)

Les actifs et les passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente sont les suivants :

	2023		2022	
	Actifs de Welltower	Autre	Total	Total
Autres actifs	1 392 \$	104 \$	1 496 \$	–
Immobilisations incorporelles	–	100	100	–
Immobilisations corporelles	263 216	3 578	266 794	–
Participations dans des coentreprises	842	–	842	–
Total des actifs détenus en vue de la vente	265 450 \$	3 782 \$	269 232 \$	–
Autres passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	2 028 \$	– \$	2 028 \$	–
Emprunt à terme	13 600	–	13 600	–
Emprunts hypothécaires courants liés aux actifs détenus en vue de la vente	175 384	2 967	178 351	–
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	191 012	2 967	193 979	–
Total des passifs et des emprunts hypothécaires liés aux actifs détenus en vue de la vente	191 012 \$	2 967 \$	193 979 \$	–

Les actifs et passifs liés aux activités abandonnées sont les suivants :

	2023	2022
Autres actifs	– \$	3 264 \$
Financement des immobilisations à recevoir	–	22 161
Immobilisations incorporelles	–	40 785
Immobilisations corporelles	–	133 260
Total des actifs détenus en vue de la vente	– \$	199 470 \$
Autres passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	– \$	4 228 \$
Emprunt à terme	–	–
Emprunts hypothécaires courants liés aux actifs détenus en vue de la vente	–	136 464
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	–	140 692
Emprunts hypothécaires liés aux actifs détenus en vue de la vente	–	7 939
Total des passifs et des emprunts hypothécaires liés aux actifs détenus en vue de la vente	– \$	148 631 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

17. Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées (suite)

Le tableau qui suit présente un sommaire des résultats des activités abandonnées.

	Exercices clos les 31 décembre,	
	2023	2022
Produits tirés des services fournis aux résidents	167 326 \$	252 614 \$
Produits d'intérêts	588	1 167
Charges d'exploitation directes	(151 671)	(220 729)
Charges financières	(5 204)	(8 148)
Autres produits (charges) ¹⁾	178 175	(743)
Amortissements des immobilisations corporelles	—	(1 816)
Amortissements des immobilisations incorporelles	—	(202)
Bénéfice net (perte nette) des activités abandonnées	189 214 \$	22 143 \$

¹⁾ Les autres produits (charges) comprennent le profit sur la vente de 178 673 \$ et les coûts de transaction liés à la vente des activités de soins de longue durée.

	2023	2022
Flux de trésorerie provenant des activités abandonnées		
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	29 088 \$	24 253 \$
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(7 445)	(3 623)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	218 410	402

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

18. Rapprochement des variations des passifs découlant des activités de financement

	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit	Emprunts à terme	Débitures non garanties de premier rang	Total
Solde au 31 décembre 2021	1 861 200	—	124 709	349 067	2 334 976
Reclassement de passifs détenus en vue de la vente	(144 403)	—	—	—	(144 403)
Produit des activités de financement	147 817	181 234	13 600	—	342 651
Remboursements	(164 244)	—	—	—	(164 244)
Emprunt hypothécaire repris par l'acheteur à la sortie (note 17)	(26 102)	—	—	—	(26 102)
Emprunt hypothécaire remboursé à la sortie (note 17)	(15 762)	—	—	—	(15 762)
Paievements de principal prévus	(86 997)	—	—	—	(86 997)
Coûts de financement payés	(8 870)	—	(74)	387	(8 557)
Reprises à l'acquisition (note 4)	86 218	—	—	—	86 218
Amortissement des coûts de financement et ajustements à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	7 063	—	—	—	7 063
Autres	1 461	—	—	—	1 461
Solde au 31 décembre 2022	1 657 381 \$	181 234 \$	138 235 \$	349 454 \$	2 326 304
Reclassement de passifs détenus en vue de la vente	(178 351)	—	(13 600)	—	(191 951)
Produit des activités de financement	127 816	—	—	250 000	377 816
Remboursements	(102 871)	(114 000)	—	(200 000)	(416 871)
Versements périodiques sur le principal	(72 194)	—	—	—	(72 194)
Coûts de financement payés	(7 129)	(1 346)	90	(827)	(9 212)
Amortissement des coûts de financement et des ajustements à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	3 160	2 798	193	354	6 505
Autres	(2 327)	—	6	—	(2 321)
Solde au 31 décembre 2023	1 425 485 \$	68 686 \$	124 924 \$	398 981 \$	2 018 076 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

19. Parts de catégorie B

Les parts de catégorie B sont échangeables au gré du porteur contre des parts de fiducie. Ces instruments échangeables sont comptabilisés en passif et sont évalués à la juste valeur. Les porteurs de parts de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions égales à celles versées aux porteurs de parts de fiducie. Les distributions sur les parts de catégorie B sont présentées en tant que charges financières dans l'état du résultat global. La juste valeur est fondée sur le cours de marché des parts de fiducie inscrites, en raison de l'option d'échange à raison de une part de catégorie B pour une part de fiducie. Les parts de catégorie B sont considérées comme étant de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs. Au 31 décembre 2023, le cours de marché des parts de fiducie était de 11,72 \$ la part (8,44 \$ la part en 2022) et 1 525 360 parts de catégorie B étaient en circulation (1 530 360 en 2022).

	Parts en circulation	Montant
Solde au 31 décembre 2021	1 530 360	18 089 \$
Variation de la juste valeur	—	(5 173)
Solde au 31 décembre 2022	1 530 360	12 916
Échange de parts de catégorie B en parts de fiducie	(5 000)	(58)
Variation de la juste valeur	—	5 019
Solde au 31 décembre 2023	1 525 360	17 877 \$

20. Parts de fiducie et RAPHD

a) Parts de fiducie

Chartwell est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie.

Les parts de fiducie sont rachetables en tout temps, en totalité ou en partie, à la demande de leurs porteurs. À la réception de l'avis de rachat par Chartwell, tous les droits relatifs aux parts de fiducie remises à des fins de rachat seront abandonnés, et le porteur aura le droit de toucher un prix par part de fiducie correspondant au moins élevé de :

- 90 % du cours des parts sur le principal marché à la cote sur lequel elles sont inscrites à des fins de négociation pendant la période de dix jours de bourse se terminant immédiatement avant la date à laquelle elles sont remises en vue de leur rachat;
- 100 % du cours de clôture des parts sur le principal marché à la cote duquel elles sont inscrites à des fins de négociation à la date de rachat.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

20. Parts de fiducie et RAPHD (suite)

a) Parts de fiducie (suite)

Le prix de rachat global payable par Chartwell relativement à toute part de fiducie remise à des fins de rachat au cours d'un mois civil ne peut être supérieur à 50 \$, sauf si les fiduciaires suspendent cette exigence, et il doit être acquitté au moyen d'un paiement au comptant en dollars canadiens dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été remises à des fins de rachat. Si le prix de rachat payable pour les parts de fiducie remises à des fins de rachat dépasse 50 \$ dans un mois donné, l'excédent sera réglé au moyen d'une distribution en nature constituée d'actifs détenus par Chartwell.

Le tableau qui suit présente un sommaire des parts de fiducie émises et en circulation.

	Nombre de parts de fiducie	Montant
Solde au 31 décembre 2021	231 226 547	2 545 451 \$
Parts de fiducie émises aux termes du RRD	3 388 122	34 967
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	137 940	2 620
Solde au 31 décembre 2022	234 752 609	2 583 038
Parts de fiducie émises aux termes du RRD	3 867 229	36 086
Parts de fiducie émises à l'acquisition des droits rattachés aux parts de fiducie différées	67 727	731
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	5 000	58
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	145 091	2 461
Solde au 31 décembre 2023	238 837 656	2 622 374 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

20. Parts de fiducie et RAPHD (suite)

b) Parts de fiducie émises aux termes du RAPHD

Chartwell a établi un RAPHD aux termes duquel les participants admissibles peuvent acquérir des parts de fiducie à un prix d'achat correspondant au cours moyen pondéré des parts pour les 20 jours de bourse précédant la date d'émission. Les participants sont tenus de payer des intérêts sur le solde impayé du prix d'achat à un taux équivalant au moins à celui prescrit par la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) au moment de l'émission des parts de fiducie aux termes du RAPHD. Le conseil d'administration peut, de temps à autre, réduire le taux auquel le montant impayé du prix d'achat des parts du RAPHD émises antérieurement porte intérêt, à condition que ces intérêts ne soient pas inférieurs au taux prescrit prévu par la *Loi de l'impôt sur le revenu* au moment de la réduction. Les distributions au titre des parts de fiducie émises aux termes du RAPHD s'appliquent toutes à titre de versements, le premier de ces versements constituant le paiement des intérêts du RAPHD et les autres, une réduction du principal du montant à recevoir aux termes du RAPHD. Les parts de fiducie émises conformément au RAPHD sont détenues en guise de garantie des montants à recevoir aux termes du RAPHD. Les participants peuvent, à leur gré, rembourser par anticipation le principal et recevoir les parts de fiducie. Si un participant décide de se retirer du régime sans régler la totalité du solde du RAPHD, Chartwell peut choisir de vendre les parts de fiducie émises aux termes du RAPHD en règlement du montant à recevoir impayé aux termes du RAPHD. Les droits de recours de Chartwell se limitent aux parts de fiducie qu'elle détient en tant que garantie. Le 15 mai 2014, le RAPHD a été modifié, de sorte que la période de l'exercice des modalités des attributions aux termes du RAPHD a été prolongée de 10 à 20 années pour les attributions aux termes du RAPHD effectuées émises avant le 1^{er} avril 2014. Les attributions aux termes du RAPHD ultérieures se limitent aux cadres supérieurs, ont toujours une durée de 10 ans et sont acquises immédiatement.

Au total, 5 900 890 parts de fiducie sont réservées à des fins d'émission aux termes du RAPHD, dont une tranche de 1 633 971 parts pouvait être émise au 31 décembre 2023 (1 967 348 parts en 2022).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

20. Parts de fiducie et RAPHD (suite)

Les parts de fiducie émises aux termes du RAPHD se détaillent comme suit :

	Nombre de parts de fiducie émises aux termes du RAPHD	Montant
Solde au 31 décembre 2021	1 845 284	21 592 \$
Parts de fiducie émises aux termes du RAPHD	180 789	2 200
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	(137 940)	(1 553)
Solde au 31 décembre 2022	1 888 133	22 239
Parts de fiducie émises aux termes du RAPHD	333 377	3 033
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RAPHD	(145 091)	(1 606)
Solde au 31 décembre 2023	2 076 419	23 666 \$

La charge de rémunération hors trésorerie de 798 \$ attribuable au RAPHD pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (541 \$ en 2022) a été inscrite dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie, et un montant correspondant a été constaté dans les créditeurs et autres passifs (note 16). Les parts de fiducie émises aux termes du RAPHD et les montants à recevoir aux termes du RAPHD sont comptabilisés dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

c) RRD

Chartwell a mis sur pied, à l'intention de ses porteurs de parts, un RRD qui permet aux participants de réinvestir leurs distributions en trésorerie mensuelles dans des parts de fiducie supplémentaires à un prix reflétant un escompte réel de 3 %.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. Information sectorielle

Le secteur des activités liées aux résidences pour retraités regroupe 160 résidences pour retraités (160 résidences en 2022) détenues et exploitées par Chartwell au Canada. Les résidences pour retraités offrent des services aux résidents à des tarifs établis par Chartwell en fonction des services fournis et des conditions du marché. Lorsqu'une résidence pour retraités offre plus d'un niveau de soins, elle est classée dans un secteur en fonction du principal niveau de soins fournis, de la nature des permis et du financement reçu ainsi que des responsabilités de la gestion interne.

Les méthodes comptables de ces secteurs sont les mêmes que celles de Chartwell, sauf pour les secteurs qui incluent la quote-part qui revient à Chartwell de ses coentreprises. La colonne « Rapprochement » montre les ajustements faits pour comptabiliser ces coentreprises à l'aide de la méthode de la mise en équivalence, telle qu'elle est appliquée dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés. Certaines charges générales, charges administratives et charges de fiducie font l'objet d'une gestion centralisée par Chartwell et ne sont pas imputables aux secteurs d'exploitation à présenter. Chartwell ne compte aucun produit, transfert ou charge intersectoriels significatifs.

Le 6 septembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente des résidences de soins de longue durée et ne fait plus partie du secteur. Le bénéfice ou la perte du secteur se calcule en fonction du résultat d'exploitation net ajusté, qui correspond aux produits tirés des services offerts aux résidents diminués des charges d'exploitation directes liées aux propriétés, y compris la quote-part revenant à Chartwell des produits et des charges d'exploitation directes liées aux propriétés des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, respectivement.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. Information sectorielle (suite)

31 décembre 2023								
	Activités liées aux résidences pour retraités	Activités liées aux établissements de soins de longue durée ^{3) 4)}	Total sectoriel	Autres ²⁾	Total partiel	Rapprochement	Élimination des activités abandonnées	Total
Produits								
Résidents	814 089 \$	167 326 \$	981 415 \$	– \$	981 415 \$	(126 765) \$	(167 326) \$	687 324 \$
Honoraires de gestion et autres	–	–	–	13 503	13 503	–	–	13 503
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	–	–	–	–	–	35 408	–	35 408
Produits d'intérêts	–	–	–	3 993	3 993	(1 086)	(588)	2 319
	814 089	167 326	981 415	17 496	998 911	(92 443)	(167 914)	738 554
Charges								
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(550 580)	(151 671)	(702 251)	–	(702 251)	87 219	151 671	(463 361)
Bénéfice d'exploitation net ajusté¹⁾	263 509	15 655	279 164	–				
Amortissements des immobilisations corporelles								(154 005)
Amortissements des immobilisations incorporelles								(2 690)
Quote-part de la perte nette des coentreprises								(1 812)
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie								(60 450)
Autres produits								9
Charges financières								(92 501)
Variation de la juste valeur des instruments financiers								(21 964)
								(333 413)
Perte avant impôt sur le résultat								(58 220)
Charge d'impôt exigible								(27 232)
Charge d'impôt différé								24 511
Perte nette des activités poursuivies								(60 941)
Bénéfice net des activités abandonnées, déduction faite de l'impôt sur le résultat								189 214
Bénéfice net								128 273 \$
Dépenses liées aux actifs non courants								
Acquisitions	–	–	–	–	–	–	–	–
Entrées d'immobilisations	124 665 \$	– \$	124 665 \$	(49) \$	124 616 \$	(1 190) \$	– \$	123 426 \$

¹⁾ Le bénéfice d'exploitation net ajusté correspond aux produits tirés des services offerts aux résidents diminués des charges d'exploitation directes liées aux propriétés, y compris la quote-part revenant à Chartwell des produits tirés des services aux résidents et des charges d'exploitation directes liées aux propriétés des coentreprises ainsi que les résultats du secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée qui a été vendu le 6 septembre 2023.

²⁾ Les éléments classés dans le poste « Autres » ne font pas l'objet d'un suivi par secteur.

³⁾ Chartwell a classé ce secteur en tant qu'activités abandonnées.

⁴⁾ Chartwell possède encore trois foyers de soins de longue durée dont l'importance n'est pas significative aux fins de la présentation de l'information connexe en tant que secteur d'activité distinct. L'un de ces foyers est assujéti au contrat de vente future décrit à la note 5. À ce moment, ces propriétés sont incluses dans le secteur des activités liées aux résidences pour retraités (note 17).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. Information sectorielle (suite)

31 décembre 2022								
	Activités liées aux résidences pour retraités	Activités liées aux établissements de soins de longue durée ^{3) 4)}	Total sectoriel	Autres ²⁾	Total partiel	Rapprochement	Élimination des activités abandonnées	Total
Produits								
Résidents	776 893 \$	252 614 \$	1 029 507 \$	– \$	1 029 507 \$	(115 864) \$	(252 614) \$	661 029 \$
Honoraires de gestion et autres	–	–	–	10 364	10 364	–	–	10 364
Produits tirés des contrats de location des coentreprises	–	–	–	–	–	35 408	–	35 408
Produits d'intérêts	–	–	–	2 702	2 702	(344)	(1 167)	1 191
	776 893	252 614	1 029 507	13 066	1 042 573	(80 800)	(253 781)	707 992
Charges								
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(547 237)	(220 730)	(767 967)	–	(767 967)	82 534	220 729	(464 704)
Bénéfice d'exploitation net ajusté¹⁾	229 656	31 884	261 540					
Amortissements des immobilisations corporelles								(152 988)
Amortissements des immobilisations incorporelles								(3 148)
Quote-part de la perte nette des coentreprises								(3 309)
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie								(49 641)
Autres produits								70 623
Charges financières								(85 091)
Variation de la juste valeur des instruments financiers								21 785
								(201 769)
Bénéfice avant impôt sur le résultat								41 519
Charge d'impôt différé								(14 131)
Perte nette des activités poursuivies								27 388
Bénéfice net des activités abandonnées, déduction faite de l'impôt sur le résultat								22 143
Bénéfice net								49 531 \$
Dépenses liées aux actifs non courants								
Acquisitions	233 433 \$	2 \$	233 435 \$	– \$	233 435 \$	– \$	– \$	233 435 \$
Entrées d'immobilisations	90 974	23 483	114 457	914	115 371	(1 535)	(6 201)	107 635

¹⁾ Le bénéfice d'exploitation net ajusté correspond aux produits tirés des services offerts aux résidents diminués des charges d'exploitation directes liées aux propriétés, y compris la quote-part revenant à Chartwell des produits tirés des services aux résidents et des charges d'exploitation directes liées aux propriétés des coentreprises ainsi que les résultats du secteur des activités liées aux établissements de soins de longue durée qui est abandonné.

²⁾ Les éléments classés dans le poste « Autres » ne font pas l'objet d'un suivi par secteur.

³⁾ Chartwell a classé ce secteur en tant qu'activités abandonnées, mais continuera de l'examiner jusqu'à son abandon complet.

⁴⁾ Chartwell possède encore trois foyers de soins de longue durée dont l'importance n'est pas significative aux fins de la présentation de l'information connexe en tant que secteur d'activité distinct. L'un de ces foyers est assujéti au contrat de vente future décrit à la note 5. À ce moment, ces propriétés sont incluses dans le secteur des activités liées aux résidences pour retraités (note 17).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

21. Information sectorielle (suite)

2023	Activités liées aux résidences pour retraités	Activités liées aux établissements de soins de longue durée	Total sectoriel	Autres	Total partiel	Rapprochement	Activités abandonnées	Total
Total des actifs	3 153 093 \$	– \$	3 153 093 \$	149 625 \$	3 302 718 \$	(68 642) \$	– \$	3 234 076 \$
Total des passifs	1 758 452 \$	– \$	1 758 452 \$	751 962 \$	2 510 414 \$	(67 799) \$	– \$	2 442 615 \$

2022	Activités liées aux résidences pour retraités	Activités liées aux établissements de soins de longue durée	Total sectoriel	Autres	Total partiel	Rapprochement	Activités abandonnées	Total
Total des actifs	3 207 508 \$	241 467 \$	3 448 975 \$	145 183 \$	3 594 158 \$	(83 816) \$	(199 470) \$	3 510 342 \$
Total des passifs	1 815 843 \$	204 869 \$	2 020 712 \$	790 696 \$	2 811 408 \$	(70 868) \$	(148 631) \$	2 740 540 \$

Le bénéfice d'exploitation net ajusté du secteur des résidences pour retraités est aussi examiné par la direction au niveau des régions géographiques.

2023	Ontario	Ouest canadien	Québec	Total – activités liées aux résidences pour retraités
Produits tirés des services fournis aux résidents	448 022 \$	194 319 \$	171 748 \$	814 089 \$
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(304 160)	(122 583)	(123 837)	(550 580)
Bénéfice d'exploitation net ajusté	143 862 \$	71 736 \$	47 911 \$	263 509 \$

2022	Ontario	Ouest canadien	Québec	Total – activités liées aux résidences pour retraités
Produits tirés des services fournis aux résidents	420 402 \$	198 301 \$	158 190 \$	776 893 \$
Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(296 513)	(129 931)	(120 793)	(547 237)
Bénéfice d'exploitation net ajusté	123 889 \$	68 370 \$	37 397 \$	229 656 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers

a) Valeur comptable et juste valeur des instruments financiers

Le tableau qui suit illustre la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers, à l'exception des prêts, des swaps de taux d'intérêt, des passifs liés aux parts de catégorie B qui sont constatés à la juste valeur. Il exclut la trésorerie et les équivalents de trésorerie, la trésorerie soumise à des restrictions, les clients et autres débiteurs, les créditeurs et autres passifs et les distributions à verser étant donné que la valeur comptable de ces actifs et passifs constitue une approximation raisonnable de la juste valeur.

	2023		2022	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Passifs financiers				
Passifs financiers comptabilisés au coût amorti				
Emprunts hypothécaires	1 469 304 \$	1 483 152 \$	1 657 381 \$	1 622 776 \$
Emprunts à terme	124 924	124 029	138 235	135 258
Déventures non garanties de premier rang	398 981	399 081	349 454	341 278
Facilités de crédit	68 686	70 000	181 234	184 000

La juste valeur représente l'estimation, par la direction, de la juste valeur de marché à un moment précis, et pourrait ne pas refléter la juste valeur dans l'avenir. Ces calculs sont subjectifs, comportent des incertitudes et nécessitent l'exercice d'une part importante de jugement; ils ne peuvent donc être établis avec précision. Tout changement d'hypothèse pourrait influencer fortement sur ces estimations.

Les principales méthodes et hypothèses ayant servi à estimer la juste valeur des instruments financiers figurant dans le tableau précédent sont détaillées ci-après.

La juste valeur des emprunts hypothécaires est estimée en actualisant les sorties de trésorerie futures prévues au moyen des taux en vigueur pour des instruments similaires et d'une durée comparable. Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires avaient été actualisés à des taux variant de 4,07 % à 5,88 % (de 4,27 % à 5,86 % en 2022).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

a) Valeur comptable et juste valeur des instruments financiers (suite)

La juste valeur des emprunts à terme est estimée en actualisant les flux de trésorerie futurs prévus au moyen des taux en vigueur pour des instruments similaires et d'une durée comparable. Au 31 décembre 2023, l'encours des emprunts à terme avait été actualisé selon un taux moyen pondéré de 5,88 % (5,71 % en 2022).

La juste valeur des débentures non garanties de premier rang est estimée en actualisant les sorties de trésorerie futures prévues au moyen des taux en vigueur pour des instruments similaires et d'une durée comparable. Au 31 décembre 2023, les débentures non garanties de premier rang avaient été actualisées selon un taux moyen pondéré de 5,75 % (5,86 % en 2022).

La juste valeur de la facilité de crédit est estimée être le montant prélevé au 31 décembre 2023, puisque Chartwell a la capacité de rembourser le solde impayé en tout temps.

Comme les données sont observables pour le passif concerné, soit directement ou indirectement à l'aide des taux en vigueur pour des éléments similaires, les justes valeurs des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme, des débentures non garanties de premier rang et des facilités de crédit se situent au niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs.

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers

Dans le cours normal de ses activités, Chartwell est exposé à des risques d'importance variable qui pourraient entraver sa capacité d'atteindre ses objectifs stratégiques et de dégager un rendement pour les porteurs de parts. Les risques liés aux instruments financiers auxquels Chartwell est exposée découlent de la fluctuation des taux d'intérêt, de la solvabilité de ses résidents et des emprunteurs à qui elle accorde des prêts mezzanines et d'autres prêts.

Il incombe au conseil des fiduciaires d'établir le cadre de gestion des risques de Chartwell et d'en assurer la supervision. Il revient à la direction d'élaborer des principes directeurs de la gestion des risques auxquels est exposée Chartwell, de surveiller leur application et de faire régulièrement rapport au conseil des fiduciaires sur l'état de ses activités.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

La gestion des risques liés aux instruments financiers est assurée comme suit :

i) Risque de crédit

Chartwell est exposée au risque de crédit en raison de la possibilité que les parties responsables du règlement d'honoraires ou les emprunteurs des prêts mezzanines et des autres prêts soient aux prises avec des difficultés financières et ne puissent honorer leurs obligations contractuelles. L'exposition au risque de crédit est principalement attribuable aux dépôts en trésorerie inclus dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie, aux montants à recevoir des résidents inclus dans les clients et autres débiteurs et aux prêts.

Chartwell surveille périodiquement le risque de crédit auquel elle est exposée et elle prend des mesures pour atténuer la possibilité que ces risques se traduisent en pertes réelles.

Pour atténuer le risque de crédit associé à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, Chartwell conclut des transactions avec des grandes institutions financières canadiennes.

Le risque de crédit de Chartwell qui est lié aux montants à recevoir des résidents est touché principalement par les caractéristiques de chacun d'eux, les données démographiques de sa clientèle et la conjoncture. En raison de la nature des activités de Chartwell et de la répartition géographique de sa clientèle, il n'y a aucune concentration importante des montants à recevoir des résidents.

Dans l'éventualité où les emprunteurs de Chartwell étaient confrontés à des difficultés financières et se trouvaient dans l'incapacité de respecter leurs obligations, Chartwell essuierait une perte d'intérêts, de principal ou des deux relativement aux prêts qu'il a accordés, puisque les autres prêteurs seront prioritaires à Chartwell pour tout recouvrement. Pour diminuer l'exposition au risque de crédit, les prêts sont garantis par des charges sur les participations des emprunteurs dans divers projets immobiliers et par des garanties de société.

En règle générale, la valeur comptable, inscrite aux bilans consolidés, des actifs financiers de Chartwell qui sont exposés au risque de crédit, déduction faite des provisions pour pertes applicables, représente le risque de crédit maximal auquel est exposée Chartwell. Chartwell limite son exposition au risque de crédit associé aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties stables ayant une grande qualité de crédit.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

i) Risque de crédit (suite)

Chartwell a adopté la mesure de simplification aux fins de l'établissement des pertes de crédit attendues à l'égard des clients et autres débiteurs en ayant recours à une matrice de calcul fondée sur l'historique des pertes de crédit ajustée en fonction des prévisions de la conjoncture économique actuelle et projetée pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie. Au 31 décembre 2023, le reliquat des montants à recevoir des résidents s'élevait à 1 415 \$ (1 987 \$ en 2022), déduction faite des pertes de crédit attendues de 1 965 \$ (2 006 \$ en 2022).

ii) Risque de liquidité

Les principaux besoins en liquidités de Chartwell proviennent des exigences du fonds de roulement, des obligations quant au service de la dette et aux remboursements, du financement prévu des investissements d'amélioration des propriétés, des charges locatives, des distributions à verser aux porteurs de parts ainsi que du financement de l'aménagement et de l'acquisition de propriétés.

Le risque de liquidité s'entend du risque qu'une entité soit incapable de financer ses actifs ou de s'acquitter ses obligations lorsqu'elles arrivent à échéance.

Le risque de liquidité est géré au moyen de prévisions des flux de trésorerie. La direction surveille les besoins de liquidités prévus de Chartwell afin de s'assurer qu'elle dispose de ressources financières suffisantes pour satisfaire ses besoins sur le plan de l'exploitation en conservant des liquidités ou une capacité d'emprunt suffisantes sur ses facilités de crédit et en respectant les clauses restrictives de nature financière liées à ses conventions d'emprunt. De telles prévisions font intervenir une part importante de jugement et tiennent compte de la conjoncture macroéconomique actuelle et prévue, des démarches de recouvrement de Chartwell et de ses plans de financement par emprunt. Il existe un risque que les prévisions de liquidités ne se concrétisent pas, que les clauses restrictives prévues par les conventions d'emprunt en vigueur ne soient pas respectées et que le financement par emprunt actuellement disponible cesse d'être accessible selon des modalités favorables à Chartwell.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

ii) Risque de liquidité (suite)

Au 31 décembre 2023, les passifs courants totalisaient 760 770 \$, excédant les actifs courants de 343 938 \$ et donnant lieu à un déficit du fonds de roulement de 416 832 \$. Les passifs courants comprennent un montant de 243 831 \$ au titre des emprunts hypothécaires courants constitué d'un montant de 181 637 \$ de soldes arrivant à échéance devant être renouvelés à l'échéance, d'un montant de 62 194 \$ lié aux paiements périodiques de principal et au solde d'ajustements liés à la valeur de marché non amortis, compte tenu des coûts de financement non amortis. En outre, au 31 décembre 2023, les passifs courants comprenaient des emprunts à terme de 124 924 \$ échéant en mai 2024. Chartwell prévoit de refinancer les débentures arrivant à échéance en émettant de nouvelles débentures non garanties de premier rang ou d'autres instruments d'emprunt garantis ou non garantis ou en procédant à un financement par capitaux propres. Chartwell prévoit être en mesure de s'acquitter de toutes ses obligations à leur échéance en utilisant certaines ou la totalité des sources de liquidités suivantes : i) les entrées de trésorerie liées aux activités de nos propriétés, ii) les emprunts hypothécaires visant des propriétés spécifiques; iii) les emprunts à terme et iv) les facilités de crédit garantie et non garantie, aux termes desquelles un montant de 324 012 \$ demeurerait disponible au 31 décembre 2023 (note 13).

En outre, sous réserve de la conjoncture du marché, Chartwell pourrait tenter de lever des capitaux en émettant de nouvelles débentures non garanties de premier rang ou en procédant à un financement par capitaux propres, et elle pourrait également continuer de sortir certains actifs secondaires de son bilan afin de générer des liquidités supplémentaires. Les caractéristiques particulières et la qualité des actifs sous-jacents ainsi que les conditions du marché de la dette et des titres de capitaux propres prévalant au moment de la levée de tels fonds pourraient avoir une incidence sur la capacité d'obtenir du financement et sur la disponibilité de celui-ci.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

ii) Risque de liquidité (suite)

Il y a également un risque que, en raison de la variation défavorable des conditions économiques et opérationnelles, les prêteurs ne veuillent pas financer les emprunts hypothécaires venant à échéance à des conditions acceptables pour Chartwell ou à toute autre condition. La variation défavorable des conditions économiques ou d'exploitation pourrait également avoir une incidence sur la capacité d'emprunt dont dispose Chartwell à l'égard de ses facilités de crédit garanties et non garanties, comme il est indiqué à la note 13. La direction réduit ce risque en échelonnant les échéances de la dette et en recourant à des programmes comme celui de l'assurance des emprunts hypothécaires de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »).

Ces éléments ainsi que d'autres obligations contractuelles et éventualités, y compris celles afférentes aux ententes conclues avec Batimo, sont présentés à la note 31.

Les conventions d'emprunt de Chartwell comportent différentes clauses de défaillance croisée.

Dans le cadre de ses activités poursuivies, Chartwell détient des permis relatifs à l'ensemble des foyers de soins de longue durée et, dans certains cas, des résidences pour retraités qu'elle conserve. Les titulaires de tels permis reçoivent du financement de la part des gouvernements provinciaux pertinents. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Chartwell a reçu un financement de 60 236 \$ (58 732 \$ en 2022) aux termes de ces permis, compte non tenu du financement additionnel lié à la pandémie de COVID-19, somme qui a été constatée dans les produits tirés des services fournis aux résidents, dans les produits d'intérêts et dans le financement des immobilisations à recevoir, selon le cas.

Se reporter à la note 30 pour connaître les échéances contractuelles des principaux passifs financiers de Chartwell.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

iii) Risque de marché

Chartwell est exposée au risque de marché, qui représente le risque découlant de ses instruments financiers, principalement lié aux taux d'intérêt et aux cours des actions.

Le risque de taux d'intérêt désigne le risque que la juste valeur des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctue en raison de la variation des taux d'intérêt pratiqués sur le marché. Chartwell est exposée au risque de taux d'intérêt sur sa dette à taux variable de façon continue, et sur sa dette à taux fixe, au moment de son renouvellement. Afin de réduire le risque de taux d'intérêt, Chartwell fixe ou limite, dans la mesure du possible, le taux d'intérêt sur sa dette à long terme, à son renouvellement. De plus, Chartwell est exposée à des taux d'intérêt plus élevés sur ses facilités de crédit garanties et non garanties, compte tenu de la variation défavorable de sa cote de crédit. Chartwell peut également conclure de temps à autre des instruments financiers dérivés pour limiter le risque de taux d'intérêt. En général, Chartwell fixe la durée de ses instruments d'emprunt à long terme à l'intérieur d'une fourchette de 5 à 20 ans. Pour atténuer le risque lié à une hausse des taux d'intérêt au renouvellement, Chartwell étale dans le temps les échéances de sa dette à long terme à taux fixe.

Le tableau qui suit présente les instruments financiers de Chartwell portant intérêt au 31 décembre 2023.

	Valeur comptable	
	2023	2022
Passifs financiers à taux fixe ¹⁾	1 994 304 \$	2 157 044 \$
Passifs financiers à taux variable	70 000 \$	217 224 \$

1) Les passifs financiers à taux fixe comprennent des emprunts hypothécaires totalisant 82 088 \$ (83 330 \$ en 2022) portant intérêt à des taux établis au moyen de contrats de swaps de taux d'intérêt.

Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt au 31 décembre 2023 en ce qui a trait aux instruments financiers à taux variable aurait réduit le bénéfice avant impôt sur le résultat sur une base annualisée de 700 \$ (2 172 \$ en 2022).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

22. Instruments financiers (suite)

b) Objectifs et principes directeurs de la gestion des risques financiers (suite)

iii) Risque de marché (suite)

Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt des prêts hypothécaires à taux fixe venant à échéance en 2024 aurait entraîné une diminution du bénéfice avant impôt sur le résultat de 683 \$ en fonction des dates de renouvellement et de 1 816 \$ sur une base annualisée pour l'exercice.

23. Politiques financières en matière de structure du capital

En ce qui concerne la gestion de son capital, les principaux objectifs de Chartwell sont les suivants :

- a) veiller à avoir suffisamment de capital pour mettre en œuvre ses objectifs stratégiques, y compris les investissements de maintien et les améliorations prévus à son portefeuille de propriétés ainsi que les activités d'aménagement et d'acquisition;
- b) réduire au minimum le coût du capital total et maintenir une composition du capital appropriée tout en s'assurant de respecter les clauses restrictives de nature financière et non financière des conventions d'emprunt;
- c) procéder, sur le long terme, à des distributions croissantes aux porteurs de parts.

Pour gérer sa structure du capital, Chartwell tient compte de divers facteurs, dont l'évolution de la conjoncture économique, l'essor de ses activités et les caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

La direction définit le capital comme étant le total des capitaux propres de Chartwell attribuables aux porteurs de parts, de ses parts de catégorie B, de ses emprunts hypothécaires courants et non courants, de ses débentures non garanties de premier rang, de ses emprunts à terme et de ses emprunts aux termes de ses facilités de crédit.

C'est au conseil des fiduciaires que revient la responsabilité de superviser la gestion du capital de Chartwell, et il s'en acquitte en tenant des réunions trimestrielles et en examinant annuellement le budget, en passant régulièrement en revue l'information financière. Le conseil des fiduciaires détermine également le montant de toute distribution aux porteurs de parts.

La déclaration de fiducie de Chartwell limite le ratio d'endettement de la fiducie à 65 % de la valeur comptable brute ajustée.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

23. Politiques financières en matière de structure du capital (suite)

La valeur comptable brute ajustée désigne en tout temps la valeur comptable consolidée des actifs de Chartwell qui figurent dans ses bilans consolidés les plus récents (ou, en tout temps, la valeur d'expertise après approbation de la majorité des administrateurs externes de Master LP), ajustée pour tenir compte i) de la quote-part proportionnelle de Chartwell dans ses coentreprises, ii) plus le cumul des amortissements indiqué dans ses états financiers ou les notes y afférentes moins la valeur comptable de toute contrepartie différée se rapportant à toute propriété acquise ou qui sera acquise, iii) plus la différence entre la valeur comptable brute des actifs aux termes des principes comptables généralement reconnus du Canada et des IFRS au 1^{er} janvier 2010, date de transition de Chartwell, et iv) plus les coûts relatifs aux acquisitions finalisées de propriétés qui ont été passés en charges au cours de la période où ils ont été engagés.

La dette comprend toute obligation eu égard à des emprunts, toute obligation contractée en lien avec l'acquisition de propriétés, d'actifs ou d'entreprises, à l'exception des passifs d'impôt différé, toute obligation liée à des contrats de location-acquisition et toute obligation similaire de tiers garantie par Chartwell ou toute autre obligation qui incombe à Chartwell ou pour laquelle Chartwell est responsable, dans la mesure où elles sont présentées dans les bilans consolidés, ajustées pour tenir compte de la quote-part proportionnelle de Chartwell dans ses coentreprises. La dette représente la dette consolidée de Chartwell et de ses filiales consolidées.

Les ratios d'endettement s'établissaient comme suit aux 31 décembre 2023 et 2022.

	2023	2022	Augmentation (diminution)
Ratio d'endettement	46,7 %	49,0 %	(2,3) %

La gestion du capital de Chartwell se fait conformément aux politiques énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que par les exigences imposées par certains de ses prêteurs. Aux termes des conventions de prêt de Chartwell conclues avec ces prêteurs, Chartwell doit respecter certaines clauses restrictives de nature financière et non financière.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

24. Produits

	2023	2022
Produits tirés des contrats de location ¹⁾	343 634 \$	329 839 \$
Produits tirés des services accessoires ²⁾	379 098	366 598
Honoraires de gestion et autres	13 503	10 364
Produits d'intérêts	2 319	1 191
Total des produits	738 554 \$	707 992 \$

¹⁾ Comprennent les produits tirés des contrats de location des résidents provenant des résidents des résidences pour retraités et les produits tirés des contrats de location des coentrepreneurs.

²⁾ Comprennent une composante des produits tirés des services fournis aux résidents des résidences pour retraités conformément à l'IFRS 15.

25. Charges liées au personnel

L'analyse des charges liées aux avantages du personnel pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, présentées dans le résultat net à titre de charges d'exploitation directes liées aux propriétés et de charges générales, charges administratives et charges de fiducie, se détaille comme suit :

	2023	2022
Salaires	(353 788) \$	(357 651) \$
Avantages postérieurs à l'emploi (régimes à cotisations définies)	(4 813)	(4 447)
Rémunération fondée sur des parts	(7 868)	(2 497)
	(366 469) \$	(364 595) \$

26. Autres produits (charges)

	2023	2022
Coûts de transaction découlant des sorties	(1 167) \$	(1 992) \$
Pertes de valeur	(10 898)	—
Autres charges	(12 065)	(1 992)
Profit net sur la sortie d'actifs ¹⁾	12 074	71 751
Autres produits	—	864
	12 074	72 615
Autres produits	9 \$	70 623 \$

¹⁾ Le profit net sur la sortie d'actifs est principalement lié à la vente de propriétés (note 5).

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

26. Autres produits (charges) (suite)

Le 11 décembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario (note 5) et a comptabilisé un profit sur la vente d'actifs totalisant 6 011 \$.

Le 1^{er} novembre 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario (note 5) et n'a comptabilisé aucun profit ni aucune perte.

Le 23 août 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario (note 5) et a comptabilisé un profit sur la vente d'actifs totalisant 2 338 \$.

Le 24 mars 2023, Chartwell a mené à terme la vente d'une propriété située en Ontario (note 5) et a comptabilisé un profit sur la vente d'actifs totalisant 2 378 \$.

Le 7 décembre 2022, Chartwell a mené à terme la vente de deux foyers de soins de longue durée situés en Colombie-Britannique (note 5) et a comptabilisé un profit sur la vente d'actifs totalisant 69 889 \$.

Chartwell a établi que chacune de ses propriétés est une UGT aux fins de l'évaluation de la dépréciation, puisque chacune d'elles génère des flux de trésorerie de façon indépendante. La valeur recouvrable de chaque propriété a été comptabilisée en fonction d'une évaluation fondée sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie. La juste valeur, qui est calculée en utilisant soit la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, soit la méthode de capitalisation directe, est classée au niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs. Pour calculer la juste valeur, la direction fait une estimation des flux de trésorerie stabilisés futurs qui intègre des hypothèses portant sur les tarifs de location et les taux d'occupation. Ces hypothèses peuvent varier considérablement du fait de la conjoncture économique actuelle et future sur les marchés géographiques de chaque UGT et des plans stratégiques de la direction visant chacun des marchés. La direction applique également des ajustements afin de refléter les attentes des intervenants du marché. Les taux d'actualisation, les taux de capitalisation et les taux de capitalisation finaux appliqués aux flux de trésorerie afin de déterminer la valeur recouvrable sont fondés sur des transactions récentes portant sur des actifs similaires au sein du marché. Chartwell procède à des évaluations régulières des immobilisations corporelles afin de déterminer si des événements qui se sont produits auraient pu indiquer une possible dépréciation de celles-ci. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Chartwell a comptabilisé une perte de valeur de 10 898 \$ sur trois propriétés (néant en 2022). La perte de valeur comprenait 10 273 \$ pour deux propriétés situées au Québec et 625 \$ pour une propriété située en Ontario qui a été vendue par la suite au cours de l'exercice. Les pertes de valeur découlent de la baisse de la performance d'exploitation de ces propriétés, qui est attribuable à la pression concurrentielle que subissent certains marchés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

27. Charges financières

	2023	2022
Charges d'intérêts contractuelles sur les emprunts hypothécaires	(55 873) \$	(55 031) \$
Charges d'intérêts sur les débentures non garanties de premier rang	(14 392)	(13 888)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit	(12 023)	(7 731)
Charges d'intérêts contractuelles sur les emprunts à terme	(5 524)	(4 992)
	(87 812)	(81 642)
Intérêts inscrits à l'actif des propriétés en voie d'aménagement	2 735	2 276
Amortissement des coûts de financement et ajustements à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris et des débentures de premier rang non garanties	(6 488)	(4 788)
Distributions sur les parts de catégorie B comptabilisées en charges d'intérêts	(936)	(937)
Total des charges financières	(92 501) \$	(85 091) \$

28. Variation des justes valeurs des instruments financiers

	2023	2022
Variation de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(4 967) \$	10 512 \$
Variation de la juste valeur de l'option au titre du RAPHD	(5 614)	4 053
Variation de la juste valeur des parts de catégorie B	(5 019)	5 172
Variation de la juste valeur des parts de fiducie différées	(5 193)	3 263
Variation de la juste valeur – autres	(1 171)	(1 215)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(21 964) \$	21 785 \$

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

29. Impôt sur le résultat

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Chartwell a comptabilisé une charge d'impôt exigible de 27 231 \$ (néant en 2022). La charge d'impôt exigible est principalement attribuable aux impôts exigibles au titre des EIPD au moment de la disposition de son secteur des soins de longue durée (note 17).

Chartwell a comptabilisé une économie d'impôt différé de 24 510 \$ (charge d'impôt différé de 14 131 \$ en 2022). L'économie d'impôt différé de 2023 se rapportait principalement à la différence temporaire entre la valeur comptable et le prix de base aux fins de l'impôt du placement dans le secteur des soins de longue durée, différence temporaire résorbée lors de la vente. La charge d'impôt différé de 2022 se rapporte surtout à la résorption des différences temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des immobilisations corporelles ainsi qu'aux ajustements de la juste valeur; elle est compensée en partie par l'utilisation de pertes autres qu'en capital reportées prospectivement en réduction des gains en capital imposables liés aux sorties (note 5).

L'économie (la charge) d'impôt sur le résultat figurant dans les états consolidés du résultat global représente un taux d'impôt effectif qui diffère du taux d'impôt canadien applicable aux fiducies sur le bénéfice non distribué de 53,53 % (53,53 % en 2022). Le taux d'impôt exigible au titre des EIPD est de 26,5 %. Les différences pour les exercices clos les 31 décembre sont les suivantes :

	2023	2022
Bénéfice avant impôt sur le résultat des activités poursuivies	(58 220) \$	41 519 \$
Bénéfice net des activités abandonnées	189 214	22 143
Bénéfice net avant impôt sur le résultat	130 994	63 662
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'impôt canadien	(70 121) \$	(34 078) \$
Gain en capital non imposable	37 995	15 577
Variations de la juste valeur	(9 070)	5 982
Écart entre le taux actuel des EIPD et le taux d'imposition du bénéfice non distribué	27 685	—
Renversement du passif d'impôt différé d'une filiale	11 171	—
Éléments non déductibles et non imposables	(411)	(1 743)
Autres	30	131
(Charge) recouvrement d'impôt sur le résultat	(2 721) \$	(14 131) \$
(Charge) recouvrement d'impôt exigible	(27 231) \$	— \$
(Charge) recouvrement d'impôt différé	24 510	(14 131)
(Charge) recouvrement d'impôt sur le résultat	(2 721)	(14 131)

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

29. Impôt sur le résultat (suite)

La variation des soldes d'impôt différé au cours des exercices se présente comme suit :

	Solde au 1 ^{er} janvier 2023	Comptabilisé dans le bénéfice net (la perte nette)	Comptabilisé dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Solde au 31 décembre 2023
Immobilisations corporelles	(7 731) \$	10 007 \$	– \$	2 276 \$
Immobilisations incorporelles	(16 899)	15 738	–	(1 161)
Pertes pouvant être reportées en avant	3 502	(1 861)	–	1 641
Autres	(9 770)	626	–	(9 144)
Actif (passif) d'impôt différé	(30 898)	24 510	–	(6 388)
Actifs d'impôt différé non comptabilisés	(134)	–	–	(134)
Actif (passif) d'impôt différé, montant net	(31 032) \$	24 510 \$	– \$	(6 522) \$

Au 31 décembre 2023, Chartwell disposait de pertes autres qu'en capital reportées prospectivement totalisant 5 354 \$.

	Solde au 1 ^{er} janvier 2022	Comptabilisé dans le bénéfice net (la perte nette)	Comptabilisé dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Solde au 31 décembre 2022
Immobilisations corporelles	(12 728) \$	4 997 \$	– \$	(7 731) \$
Immobilisations incorporelles	(17 261)	362	–	(16 899)
Pertes pouvant être reportées en avant	15 610	(12 108)	–	3 502
Autres	(2 388)	(7 382)	–	(9 770)
Actif (passif) d'impôt différé	(16 767)	(14 131)	–	(30 898)
Actifs d'impôt différé non comptabilisés	(134)	–	–	(134)
Actif (passif) d'impôt différé, montant net	(16 901) \$	(14 131) \$	– \$	(31 032) \$

Aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé relativement aux différences temporaires déductibles de 217 \$ en 2023 (217 \$ en 2022). Les différences temporaires déductibles n'arrivent pas à expiration aux termes de la législation en vigueur. Aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé à l'égard de ces différences temporaires, étant donné qu'il n'est pas probable que Chartwell disposera d'un bénéfice imposable futur auquel ces actifs d'impôt pourront être imputés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

30. Engagements et éventualités

Les échéances des principaux passifs financiers de Chartwell au 31 décembre 2023, compte non tenu des paiements futurs d'intérêts, sont présentées en détail dans le tableau suivant :

	Note	Valeur contractuelle	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite
Emprunts hypothécaires	12	1 469 304 \$	243 831 \$	118 667 \$	138 690 \$	109 848 \$	215 689 \$	642 579 \$
Facilités de crédit	13	70 000	—	70 000	—	—	—	—
Emprunts à terme	14	125 000	125 000	—	—	—	—	—
Déventures non garanties de premier rang	15	400 000	—	150 000	250 000	—	—	—
Créditeurs et charges à payer	16	119 743	119 743	—	—	—	—	—
Impôt sur le résultat à payer	29	27 231	27 231	—	—	—	—	—
Distributions à verser		12 364	12 364	—	—	—	—	—
Acomptes de résidents	16	5 203	5 203	—	—	—	—	—
Obligations locatives	7	8 073	751	737	128	—	—	6 457
Total des échéances ¹⁾		2 236 918 \$	534 123 \$	339 404 \$	388 818 \$	109 848 \$	215 689 \$	649 036 \$

1) Outre le total des échéances, les obligations comprennent les engagements contractuels décrits à la note 30 c) se rapportant à l'acquisition de certaines propriétés.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

30. Engagements et éventualités (suite)

a) Obligations locatives

Chartwell a comptabilisé des obligations locatives au titre des contrats de location visant des terrains, des locaux pour bureaux et du matériel (note 8).

b) Contrats d'achat

Chartwell a conclu divers contrats de construction liés à ses projets d'aménagement. Au 31 décembre 2023, les engagements restants aux termes de ces contrats s'élevaient à environ 3 356 \$ (23 794 \$ en 2022).

c) Autres

Conformément aux ententes que Chartwell a conclues avec Batimo Inc. (« Batimo »), cette dernière peut exiger que Chartwell acquière une participation de 85 % dans ses propriétés en voie d'aménagement dans lesquelles Chartwell participe en tant que gestionnaire d'exploitation et, dans certains cas, en tant que prêteur du prêt mezzanine, à 99 % de la juste valeur de marché, telle qu'elle est définie dans les ententes (l'« option de Batimo »). L'option de Batimo pour certaines propriétés est valide pour une période de cinq ans à compter de la date où la propriété connexe atteint un taux d'occupation minimum de 90 % pendant deux mois consécutifs, sous réserve de certaines conditions, à des prix d'achat déterminés selon le mécanisme d'évaluation décrit dans ces ententes. À l'échéance de l'option de Batimo, Chartwell peut, pendant deux ans, exiger que Batimo vende une participation de 85 % dans certaines propriétés à la juste valeur de marché et d'autres à 99 % de la juste valeur de marché, telle qu'elle est définie dans les ententes. Chartwell et Batimo ont revu les modalités de leur relation aux termes des nouveaux projets, et ce, pour les aménagements effectués à compter du troisième trimestre de 2021 (« option 2.0 de Batimo ») afin que la durée de l'option de Batimo puisse passer de cinq à deux ans. À l'expiration de l'option 2.0 de Batimo, Chartwell disposera d'un an, au lieu de deux ans, pour se prévaloir de l'option lui permettant d'acquérir une participation de 85 % dans la propriété à 99 % de la juste valeur de marché.

Quatre résidences ont atteint le seuil d'occupation donnant effet aux droits de vente de Batimo. En 2023, Batimo a exécuté l'option de vente sur deux de ces propriétés. Selon les négociations et les évaluations réalisées à ce jour, nous prévoyons verser environ 85,0 millions de dollars pour une participation de 85 % dans l'une des résidences et nous prévoyons conclure l'acquisition au deuxième trimestre de 2024. Nous estimons que la valeur actuelle de la deuxième résidence détenue en propriété exclusive et dont l'option de vente a été exercée est de 85,0 millions de dollars. Nous estimons que la valeur actuelle des troisième et quatrième résidences détenues en propriété exclusive est d'environ 150,0 millions de dollars.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

30. Engagements et éventualités (suite)

d) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2023, Chartwell était responsable de lettres de crédit d'un montant de 5 988 \$ (6 273 \$ en 2022).

e) Garanties

À la suite de la reprise, par l'acheteur, de l'emprunt hypothécaire relatif à une propriété vendue en 2014, Chartwell demeure un garant de cet emprunt. Au 31 décembre 2023, l'encours de cet emprunt hypothécaire s'élevait à 563 \$ (881 \$ en 2022). L'acheteur a dédommagé Chartwell relativement à cette garantie.

Chartwell et ses partenaires ont solidairement garanti les emprunts relatifs à des propriétés détenues en propriété partielle. La participation de Chartwell dans ces propriétés varie entre 42,5 % et 85 %, pour une valeur maximale de 565 379 \$. Au 31 décembre 2023, les soldes de ces emprunts hypothécaires totalisaient 449 932 \$ (dont un montant de 218 604 \$ représente la quote-part des partenaires).

f) Litiges et réclamations

Chartwell a été mise en cause dans le cadre de trois demandes d'actions collectives distinctes relativement à la façon dont elle a composé avec la pandémie de COVID-19 au sein de ses foyers de soins de longue durée situés en Ontario; ces trois demandes ont été consolidées en une (la « réclamation consolidée »), laquelle a été autorisée le 7 mars 2024. L'assureur de Chartwell a affecté un avocat de la défense et donnera suite à la réclamation consolidée en temps opportun par les voies judiciaires appropriées. Le 20 novembre 2020, le projet de loi 218 intitulé *Loi de 2020 visant à soutenir la relance en Ontario et sur les élections municipales* (la « Loi visant à soutenir la relance ») a reçu la sanction royale et a été édicté. Avec effet rétroactif au 17 mars 2020, la Loi visant à soutenir la relance offre une immunité aux entreprises qui font un effort de bonne foi pour suivre les orientations en matière de santé publique et les lois relatives à l'exposition à la COVID-19, à la condition que l'entreprise ne soit pas coupable de négligence grave. Au 31 décembre 2023, Chartwell n'avait pas comptabilisé de provision au titre de la réclamation consolidée.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

30. Engagements et éventualités (suite)

f) Litiges et réclamations (suite)

En 1995, certains foyers de soins de longue durée participants de l'Ontario et leurs syndicats respectifs ont convenu d'un cadre reposant sur la méthode de comparaison externe pour établir un nouveau plan d'équité salariale, ce qui a permis d'atteindre l'équité salariale en 2005 en vertu de la *Loi sur l'équité salariale*. Le gouvernement de l'Ontario a financé directement ces obligations en matière d'équité salariale. Le litige a débuté en 2010 lorsque deux syndicats ont affirmé que les foyers de soins de longue durée participants étaient tenus d'apporter d'autres rajustements en matière d'équité salariale. Le Tribunal de l'équité salariale de l'Ontario (le « Tribunal ») s'est généralement prononcé en faveur des foyers de soins de longue durée participants et a également confirmé l'existence d'une obligation continue de maintien de l'équité salariale. Les cours d'appel, en appel de la décision du Tribunal, se sont prononcées en faveur des syndicats et ont renvoyé l'affaire au Tribunal afin qu'il détermine la procédure à suivre pour permettre aux membres de l'unité de négociation d'avoir accès à des comparateurs masculins afin de maintenir l'équité salariale. Le gouvernement de l'Ontario et les foyers de soins de longue durée participants ont interjeté appel de la décision de la cour d'appel.

Le 14 octobre 2021, la demande d'autorisation d'appel de l'arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario dans l'affaire *Procureur général de l'Ontario, et al. c. Association des infirmières et infirmiers de l'Ontario, et al.* a été rejetée par la Cour suprême du Canada, confirmant ainsi la décision de la cour d'appel. Dans sa décision, la Cour d'appel stipulait que les foyers de soins de longue durée qui avaient utilisé des comparateurs externes pour élaborer leur plan d'équité salariale n'avaient pas satisfait aux exigences de maintien. Nonobstant la clôture de la vente du secteur des établissements de soins de longue durée (note 17) en 2023, Chartwell continue de travailler avec les syndicats, les autres foyers de soins de longue durée participants et le gouvernement de l'Ontario afin d'établir un cadre de maintien de l'équité salariale adapté au secteur.

De nombreuses incertitudes existent quant à la façon dont la décision de la cour d'appel devrait être mise en œuvre. Les discussions entre les parties concernées portant sur l'élaboration d'un cadre approprié et sur la résolution de cette question n'ont pas encore progressé de façon significative, ce qui crée une incertitude supplémentaire liée aux issues possibles, ainsi qu'une incertitude liée au moment où de plus amples informations sur les issues seront connues et où le dossier pourra être réglé. Compte tenu du nombre important de jugements qui seraient nécessaires, il est actuellement impossible d'estimer de façon fiable l'obligation de Chartwell à l'égard de tout rajustement en matière d'équité salariale. Chartwell s'attend à ce que tout rajustement soit entièrement financé par le gouvernement. Aucun passif au titre des rajustements potentiels en matière d'équité salariale ou des recouvrements prévus auprès du gouvernement de l'Ontario n'a été comptabilisé dans les états financiers de Chartwell. Un accroissement des coûts de la main-d'œuvre qui résulterait du non-financement de certains rajustements pourrait nuire à la situation financière de Chartwell.

CHARTWELL, RÉSIDENCES POUR RETRAITÉS

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

31. Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants de Chartwell pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022 s'établit comme suit :

	2023	2022
Dirigeants et administrateurs	(5 135) \$	(4 578) \$
Avantages postérieurs à l'emploi	(128)	(117)
Autres avantages à long terme	(3 269)	(518)
Paielements fondés sur des parts	(798)	(221)
Indemnités de fin de contrat de travail	(1 323)	—
	(10 654) \$	(5 434) \$

La direction de Chartwell dispose d'un comité de la haute direction, comprenant des dirigeants de Chartwell, qui a pour mandat d'assurer l'orientation stratégique de Chartwell et d'exercer des fonctions de surveillance. Le tableau ci-dessus présente la rémunération intégrale des membres du comité de la haute direction et des administrateurs de Chartwell.

32. Charges par nature

	2023	2022
Salaires et avantages sociaux	(366 469) \$	(364 595) \$
Nourriture et fournitures	(49 968)	(49 499)
Impôts fonciers	(27 876)	(26 593)
Services publics	(28 062)	(27 927)
Autres	(51 436)	(45 731)
	(523 811) \$	(514 345) \$

Incluses dans les états consolidés du résultat net et du résultat global

Charges d'exploitation directes liées aux propriétés	(463 361) \$	(464 704) \$
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie	(60 450)	(49 641)
	(523 811) \$	(514 345) \$