

États financiers consolidés
(en dollars canadiens)

**CHARTWELL SENIORS
HOUSING REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux porteurs de parts de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010, et les états consolidés du résultat global, les états consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2011, au 31 décembre 2010 et au 1^{er} janvier 2010, ainsi que de son rendement financier consolidé et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2010, conformément aux Normes internationales d'information financière.

KPMG s.r.l. / SENCRL.

Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada

Le 1^{er} mars 2012

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Bilans consolidés
(en milliers de dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Actifs				
Actifs courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 687 \$	14 728 \$	106 943 \$
Clients et autres débiteurs	7	13 144	14 595	20 783
Prêts mezzanines	6	9 653	14 768	28 589
Financement des immobilisations à recevoir	8	3 743	3 537	2 293
Autres actifs	9	27 153	21 037	24 524
Total des actifs courants		64 380	68 665	183 132
Actifs non courants				
Autres actifs	9	7 344	7 421	6 059
Prêts mezzanines	6	–	6 035	26 734
Financement des immobilisations à recevoir	8	55 377	59 059	41 531
Immobilisations incorporelles	5	52 879	52 740	37 684
Immobilisations corporelles	4	2 526 541	2 485 176	2 361 849
Total des actifs non courants		2 642 141	2 610 431	2 473 857
Total des actifs		2 706 521 \$	2 679 096 \$	2 656 989 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts				
Passifs courants				
Facilité de crédit opérationnelle renouvelable garantie (« facilité de crédit »)	10 b)	53 000 \$	51 000 \$	– \$
Créditeurs et autres passifs	12	111 688	93 577	84 704
Avantages du personnel		809	–	–
Distributions à verser		6 596	6 505	5 857
Emprunts hypothécaires	10 a)	205 373	116 864	127 979
Débetures convertibles	11	76 425	–	–
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	13	5 328	2 704	3 710
Total des passifs courants		459 219	270 650	222 250
Passifs non courants				
Emprunts hypothécaires	10 a)	1 670 893	1 612 975	1 497 302
Avantages du personnel		–	810	881
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	13	–	4 808	9 882
Débetures convertibles	11	–	76 876	204 923
Parts de catégorie B de Société en commandite Chartwell Master Care (« parts de catégorie B »)	14	14 292	14 027	13 897
Passifs d'impôt différé		26 325	40 451	45 920
Total des passifs non courants		1 711 510	1 749 947	1 772 805
Total des passifs		2 170 729	2 020 597	1 995 055
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	15	535 792	658 499	661 934
Engagements et éventualités	26			
Événements postérieurs à la date de clôture	29			
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 706 521 \$	2 679 096 \$	2 656 989 \$

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

Approuvé par les fiduciaires

« Charles Moses » _____, fiduciaire « Sidney Robinson » _____, fiduciaire

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE États consolidés du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

	Note	2011	2010
Produits			
Résidents		750 634 \$	707 166 \$
Honoraires de gestion et autres		3 137	4 675
Intérêt sur les prêts mezzanines		1 601	5 419
		<u>755 372</u>	<u>717 260</u>
Charges			
Charges opérationnelles directes		532 132	496 525
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie		24 758	24 761
		<u>556 890</u>	<u>521 286</u>
Bénéfice avant charges financières, charges locatives, autres produits, amortissement des immobilisations corporelles, amortissement des immobilisations incorporelles et variations de la juste valeur d'instruments financiers et pertes de change latentes (profits de change latents)			
		198 482	195 974
Charges financières	23	103 331	108 985
Charges locatives		2 420	2 327
Autres produits	22	(608)	(14 461)
Amortissement des immobilisations corporelles	4	170 844	160 775
Amortissement des immobilisations incorporelles	5	2 555	2 344
Variations de la juste valeur d'instruments financiers et pertes de change latentes (profits de change latents)	24	(2 932)	4 346
		<u>(77 128)</u>	<u>(68 342)</u>
Perte avant impôt sur le résultat			
Charge (économie) d'impôt sur le résultat	25		
Exigible		330	281
Différée		(14 127)	(6 675)
		<u>(13 797)</u>	<u>(6 394)</u>
Perte de l'exercice			
		(63 331)	(61 948)
Autres éléments du résultat global			
Profit de change latent (perte de change latente) à la conversion d'établissements à l'étranger		1 184	(5 156)
		<u>(62 147)\$</u>	<u>(67 104)\$</u>

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

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE États consolidés des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

Exercice clos le 31 décembre 2011	Parts de fiducie émises en dollars, montant net	Parts de fiducie émises aux termes du RILT	Montant à recevoir aux termes du RILT	Cumul des pertes	Réserve de conversion des devises	Distributions	Autres composantes des capitaux propres	Total
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 1 ^{er} janvier 2011	1 439 961 \$	26 417 \$	(21 033)\$	(334 469)\$	(5 156)\$	(451 638)\$	4 417 \$	658 499 \$
Perte de l'exercice	-	-	-	(63 331)	-	-	-	(63 331)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	1 184	-	-	1 184
Distributions aux porteurs de parts	-	-	-	-	-	(77 538)	-	(77 538)
Émission de parts de fiducie aux termes du régime de réinvestissement des distributions (« RRD »)	15 075	-	-	-	-	-	-	15 075
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	272	-	-	-	-	-	-	272
Émission de parts de fiducie aux termes du régime incitatif à long terme (« RILT »)	-	-	-	-	-	-	-	-
déduction faite des parts virées au capital autorisé	930	(941)	146	-	-	-	474	609
Intérêts sur les montants à recevoir aux termes du RILT	-	-	(208)	-	-	-	-	(208)
Distributions portées en réduction des montants à recevoir aux termes du RILT	-	-	1 230	-	-	-	-	1 230
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2011	1 456 238 \$	25 476 \$	(19 865)\$	(397 800)\$	(3 972)\$	(529 176)\$	4 891 \$	535 792 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les distributions ont été déclarées et payées au taux mensuel de 0,045 \$ par part par mois. Au cours des deux premiers mois de 2012, les distributions ont été déclarées à 0,045 \$ par part par mois, pour un total de 13 046 \$.

Exercice clos le 31 décembre 2010	Parts de fiducie émises en dollars, montant net	Parts de fiducie émises aux termes du RILT	Montant à recevoir aux termes du RILT	Cumul des pertes	Réserve de conversion des devises	Distributions	Autres composantes des capitaux propres	Total
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 1 ^{er} janvier 2010	1 307 016 \$	28 728 \$	(23 460)\$	(272 521)\$	- \$	(380 494)\$	2 665 \$	661 934 \$
Perte de l'exercice	-	-	-	(61 948)	-	-	-	(61 948)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	(5 156)	-	-	(5 156)
Distributions aux porteurs de parts	-	-	-	-	-	(71 144)	-	(71 144)
Émission de parts de fiducie aux termes de l'appel public à l'épargne	124 217	-	-	-	-	-	1 592	125 809
Émission de parts de fiducie aux termes du RRD	4 795	-	-	-	-	-	-	4 795
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	2 239	-	-	-	-	-	-	2 239
Émission de parts de fiducie aux termes du RILT	-	-	-	-	-	-	-	-
déduction faite des parts virées au capital autorisé	1 694	(2 311)	1 373	-	-	-	160	916
Intérêts sur les montants à recevoir aux termes du RILT	-	-	(181)	-	-	-	-	(181)
Distributions portées en réduction des montants à recevoir aux termes du RILT	-	-	1 235	-	-	-	-	1 235
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts au 31 décembre 2010	1 439 961 \$	26 417 \$	(21 033)\$	(334 469)\$	(5 156)\$	(451 638)\$	4 417 \$	658 499 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les distributions ont été déclarées et payées au taux mensuel de 0,045 \$ par part par mois.

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

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Tableaux consolidés des flux de trésorerie
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Perte de l'exercice	(63 331)\$	(61 948)\$
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	173 399	163 119
Charges d'intérêts	101 597	106 272
Intérêts inscrits à l'actif des propriétés en voie d'aménagement	(1 303)	(522)
Produits d'intérêts sur des prêts et autres créances	(3 817)	(4 540)
Intérêt sur les prêts mezzanines	(1 601)	(5 419)
Profit à la réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition	(3 595)	(9 639)
Perte (profit) sur la sortie d'actifs	(7 556)	851
Dépréciation des immobilisations corporelles	13 080	–
Conditions avantageuses à l'acquisition	–	(4 428)
Charge de rémunération hors trésorerie	1 993	1 193
Variations des justes valeurs des instruments financiers et pertes (profits) de change	(2 932)	4 346
Amortissement des charges financières et ajustements à la juste valeur des emprunts hypothécaires	3 037	3 235
Impôt sur le résultat exigible	330	281
Impôt sur le résultat différé	(14 127)	(6 675)
Variation des clients et autres débiteurs	3 897	3 752
Variation des autres actifs	(3 977)	1 889
Variation des créditeurs et autres passifs	12 266	(3 630)
	207 360	188 137
Intérêts reçus	5 418	9 110
Intérêts payés	(101 450)	(108 105)
Impôt sur le résultat payé	(330)	(281)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités opérationnelles	110 998	88 861
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Produit du financement hypothécaire	67 713	16 380
Produits de la facilité de crédit	2 000	51 000
Remboursement de capital sur des emprunts hypothécaires	(40 731)	(110 091)
Entrées nettes aux charges financières	(2 809)	(3 345)
Émission de parts de fiducie en vertu de ce qui suit :		
Appels publics à l'épargne	–	130 174
Frais d'émission	–	(5 957)
Remboursement de débentures convertibles	–	(124 925)
Distributions versées	(61 357)	(64 636)
Acomptes et remboursements reçus aux termes du RILT	478	968
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(34 706)	(110 432)

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Tableaux consolidés des flux de trésorerie (suite)
(en milliers de dollars canadiens)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

	2011	2010
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Acquisition d'actifs dans le cadre de regroupements d'entreprises	(40 028)	(49 783)
Acquisition de terrains aux fins d'aménagement	(1 875)	–
Entrées d'immobilisations corporelles	(71 373)	(40 703)
Produit de la sortie d'immobilisations corporelles	21 718	6 488
Paiement de la contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	(2 500)	(5 583)
Montants reçus aux termes d'ententes de garanties de revenu	–	133
Recouvrements de prêts mezzanines	8 187	14 440
Variation de la trésorerie soumise à restrictions	1 783	1 726
Produit du financement des immobilisations à recevoir	3 537	3 013
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(80 551)	(70 269)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(4 259)	(91 840)
Profit (perte) de change sur les éléments de trésorerie libellés en dollars US	218	(375)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	14 728	106 943
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	10 687 \$	14 728 \$

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

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

Chartwell Seniors Housing Real Estate Investment Trust (« Chartwell » ou le « Fonds ») est un fonds de placement à capital variable sans personnalité morale, dont le siège social est situé à Mississauga en Ontario, régi par les lois de la province de l'Ontario (Canada) et créé le 7 juillet 2003 aux termes de la déclaration de fiducie, dans sa version modifiée, date à laquelle une part de fiducie a été émise en contrepartie de trésorerie. Chartwell a démarré ses activités le 14 novembre 2003 et l'essentiel de celles-ci consiste à détenir, à exploiter et à gérer des maisons de retraite et des établissements de soins de longue durée au Canada et aux États-Unis.

Chartwell détient la totalité des parts de fiducie et des billets de fiducie de série 1 en circulation de CSH Trust, fiducie à capital variable sans personnalité morale établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario (Canada), qui détient quant à elle la totalité des parts de catégorie A en circulation de Société en commandite Chartwell Master Care (« S.E.C. Chartwell »), société en commandite créée sous le régime des lois de la province du Manitoba (Canada). Les parts de catégorie B de S.E.C. Chartwell sont détenues par des investisseurs n'exerçant pas le contrôle sur cette entité.

Les actifs de Chartwell au Canada sont détenus par S.E.C. Chartwell qui exerce les activités du Fonds, lesquelles sont financées au moyen de capitaux fournis par CSH Trust, par les porteurs de parts de catégorie B et par des tiers prêteurs, notamment au moyen de prêts hypothécaires.

Les actifs de Chartwell aux États-Unis sont également détenus indirectement par S.E.C. Chartwell, soit par l'intermédiaire de sa filiale américaine en propriété exclusive, CSH Master Care USA Inc.

Aux termes de la déclaration de fiducie de Chartwell, dans sa version modifiée, les distributions sont à la discrétion des fiduciaires. Ceux-ci continuent de s'appuyer sur des informations prospectives concernant les flux de trésorerie, dont des prévisions et des budgets internes, pour fixer les montants des distributions en espèces.

1. Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Ces états financiers consolidés sont les premiers états financiers annuels du Fonds établis conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Le Fonds a adopté les IFRS conformément à l'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière* (« IFRS 1 »), comme discuté à la note 30.

Les méthodes comptables appliquées dans les présents états financiers consolidés sont fondées sur les IFRS émises et en vigueur au 31 décembre 2011. Le 1^{er} mars 2012, le conseil des fiduciaires a autorisé l'émission des états financiers.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

1. Base d'établissement (suite)

Pour préparer les présents états financiers consolidés conformément aux IFRS, la direction a dû modifier certaines des méthodes de comptabilité, d'évaluation et de consolidation qui avaient été appliquées aux états financiers préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR canadiens »). Les chiffres correspondants de 2010 ont été retraités afin de tenir compte de ces changements. La note 30 présente des rapprochements et décrit l'incidence de la transition des PCGR canadiens aux IFRS sur les capitaux propres et le résultat global, et comprend un rapprochement poste par poste de l'état consolidé du résultat global et du bilan consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

b) Monnaie fonctionnelle

À moins d'indication contraire, les présents états financiers consolidés sont présentés en milliers de dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle du Fonds.

c) Base d'évaluation

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

- i) les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur;
- ii) les instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur;
- iii) les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur;
- iv) les passifs au titre des accords de paiement fondé sur des parts réglés en trésorerie sont évalués à la juste valeur.

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 les montants comptabilisés au titre des produits et des charges au cours de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

1. Base d'établissement (suite)

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Des informations sur les hypothèses et les incertitudes relatives aux estimations qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif au cours d'un exercice future sont fournies dans les notes suivantes :

- i) Note 2 c) – Immobilisations corporelles;
- ii) Note 2 m) iii) – Constatation des produits – Provision pour créances douteuses;
- iii) Note 3 – Acquisitions;
- iv) Note 12 c) – RILT;
- v) Note 30 d) i) – Juste valeur au coût présumé.

Dans le cadre de l'application des méthodes comptables, Chartwell pose divers jugements, outre ceux comportant des estimations, qui peuvent avoir une incidence considérable sur les montants qu'il comptabilise dans les états financiers. L'information portant sur les jugements critiques posés dans le cadre de l'application de méthodes comptables ayant une plus grande incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés figure dans les notes suivantes :

- i) Note 2 d) i) – Immobilisations incorporelles – Permis;
- ii) Note 2 e) – Perte de valeur;
- iii) Note 25 – Impôt sur le résultat.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables

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 coentreprises. Toutes les transactions intersociétés ont été éliminées au moment de la consolidation.

ii) Entreprises contrôlées conjointement

Les coentreprises sont des entreprises dont les activités sont contrôlées conjointement par Chartwell, aux termes d'un accord contractuel.

Ces états financiers consolidés englobent la quote-part de Chartwell des actifs, des passifs, des produits et des charges des entités contrôlés conjointement, ligne par ligne.

iii) Regroupements d'entreprises

Dans le cadre de sa transition aux IFRS, Chartwell a choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises survenus avant le 1^{er} janvier 2010.

Toutes les acquisitions survenues à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisées à la valeur d'acquisition, c'est-à-dire que tous les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente l'excédent du coût de l'actif net acquis sur sa juste valeur. Si la juste valeur des actifs identifiables nets acquis excède la juste valeur de la contrepartie transférée, un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement dans le bénéfice (la perte).

Les coûts de transaction, mis à part ceux liés à l'émission de titres de créance ou de capitaux propres (honoraires de démarcheur, frais juridiques, frais de diligence raisonnable et autres honoraires et honoraires de consultation), que Chartwell assume dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

Lorsqu'un regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, le Fonds réévalue la participation qu'il détenait précédemment dans l'entreprise acquise à la juste valeur à la date d'acquisition, et la comptabilise à la juste valeur par le biais du résultat net.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

b) Monnaie étrangère

i) Transactions en monnaie étrangère

Les transactions en monnaie étrangère sont converties dans les monnaies fonctionnelles respectives des établissements aux États-Unis de Chartwell au cours de change en vigueur à la date des transactions. Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date de clôture. Le profit ou la perte de change sur les éléments monétaires correspond à la différence entre le coût amorti en monnaie fonctionnelle au début de l'exercice, ajusté en fonction du taux d'intérêt effectif et des paiements versés pendant l'exercice, et le coût amorti en monnaie étrangère est converti au cours de change en vigueur à la date de clôture.

Les actifs et passifs non monétaires libellés en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur sont reconvertis dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date à laquelle la juste valeur a été déterminée. Les écarts de conversion qui découlent de ces conversions sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte).

Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis au cours de change à la date de la transaction.

ii) Établissements à l'étranger

Les actifs et les passifs des établissements à l'étranger, y compris les ajustements de la juste valeur qui découlent de l'acquisition, sont convertis en dollars canadiens au cours de change en vigueur à la date des bilans consolidés.

Les produits et les charges des établissements à l'étranger sont convertis en dollars canadiens au cours de change en vigueur à la date à laquelle ces éléments sont comptabilisés au cours de l'exercice.

Les profits ou pertes de change découlant de la conversion des états financiers des établissements à l'étranger de Chartwell sont reportés et inclus dans les autres éléments du résultat global.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

c) Immobilisations corporelles

Chartwell estime que ses propriétés sont des biens immobiliers occupés par leur propriétaire au sens donné dans la norme International Accounting Standards (« 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 de l'amortissement cumulé et du cumul des pertes de valeur. Le Fonds a choisi d'appliquer l'exemption facultative afin de pouvoir utiliser les justes valeurs comme coût présumé à la date de la transition aux IFRS, soit le 1^{er} janvier 2010.

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 liés au financement 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 significatives des bâtiments ont des durées d'utilité différentes et sont donc comptabilisées en composantes distinctes de la propriété. Le coût lié au remplacement d'une composante majeure 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 au Fonds, 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 courant des propriétés sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte) lorsqu'ils sont engagés.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

L'amortissement est constaté dans le bénéfice (la perte) selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs. Le tableau suivant présente les durées d'utilité estimées des immobilisations corporelles existantes :

Composantes de bâtiments :	
Structure	36 à 40 ans
Systèmes mécaniques et électriques et ascenseurs	10 à 20 ans
Toit, fenêtres et portes	5 à 15 ans
Rénovations intérieures	3 à 5 ans
Contrats de résidents et contrats de location conclus à des prix supérieurs ou inférieurs à ceux du marché	1 à 3 ans
Paiement en remplacement d'impôts (« PERI »)	Durée de l'entente
Mobilier, agencements et matériel	3 à 5 ans

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 utilisés sont passés en revue régulièrement afin d'assurer leur pertinence, et ils sont également examinés dans le cadre des tests de dépréciation.

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont réexaminés chaque fin d'exercice et ajustés au besoin.

Les profits ou pertes découlant de la sortie d'immobilisations corporelles sont constatés lorsque le Fonds a transféré à l'acquéreur les risques et avantages importants inhérents à la propriété de l'immobilisation et qu'il existe un engagement substantiel de la part de l'acquéreur démontrant son intention d'honorer ses obligations.

i) Contrats conclus avec les résidents

La valeur des contrats conclus avec les résidents déjà en place, qui représente les coûts de montage économisés du fait de ne pas avoir eu à émettre les contrats qui ont été acquis plus la valeur des produits nets perdus pendant la période de location initiale estimative de la propriété, est amortie sur la période d'occupation prévue des résidents. Les contrats conclus avec les résidents sont comptabilisés en tant que composante des bâtiments.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

ii) Contrats de location conclus à des prix supérieurs ou inférieurs à ceux du marché

La valeur des contrats de location conclus à des prix supérieurs ou inférieurs à ceux du marché est amortie et constatée à titre d'augmentation, dans le cas des contrats conclus avec des résidents à des prix inférieurs à ceux du marché, ou de diminution, dans celui des contrats conclus avec des résidents à des prix supérieurs à ceux du marché, de l'amortissement sur la période d'occupation prévue des résidents concernés, période qui est estimée en moyenne à trois ans pour les maisons de retraite et à un an pour les établissements de soins de longue durée (« SLD »).

Les contrats de location conclus à des prix supérieurs ou inférieurs à ceux du marché sont comptabilisés en tant que composante des bâtiments.

iii) PERI

Les PERI représentent des ententes conclues avec les administrations municipales des États-Unis qui requièrent que le participant défraie certains coûts en remplacement d'impôts fonciers municipaux. Ces coûts sont amortis sur la durée de vie des ententes en question. Les PERI sont comptabilisés en tant que composante des bâtiments.

d) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent les permis, les contrats de gestion et les autres immobilisations incorporelles qui sont évalués au coût diminué de l'amortissement cumulé et du cumul des pertes de valeur, à l'exception des permis ayant une vie indéfinie 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 établissements de SLD sont considérés comme ayant une durée de vie indéterminée. Ils sont comptabilisés au coût et ne sont pas amortis. Compte tenu de la démographie 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.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

ii) Contrats de gestion

Les contrats de gestion représentent la valeur, à l'acquisition, des ententes contractuelles de prestation de services de gestion et de conseil liés à l'exploitation de résidences pour personnes âgées et d'établissements de soins de longue durée appartenant à des tiers. Les contrats de gestion sont amortis selon le mode linéaire sur la durée du contrat ou, si la durée n'y est pas stipulée, sur sa vie estimée d'au plus cinq ans.

iii) Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles s'entendent des coûts affectés des contrats de location simple de résidences pour personnes âgées qui sont acquis, des coûts des logiciels et des contrats de gestion conclus à des prix inférieurs au marché.

Les coûts affectés des contrats de location simple sont amortis selon le mode linéaire sur la durée initiale des contrats de location simple sous-jacents.

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

Les contrats de gestion conclus à des prix inférieurs au marché représentent la valeur des ententes contractuelles, conclues avec des tiers, visant la prestation de services de gestion liés à l'exploitation de résidences pour personnes âgées appartenant à Chartwell. Les contrats de gestion conclus à des prix inférieurs au marché sont amortis sur la période au cours de laquelle l'avantage se réalisera. .

e) Perte de valeur

i) Actifs financiers (à l'exception des créances)

Les actifs financiers évalués au coût amorti sont passés en revue chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Sont considérés comme une indication objective de dépréciation d'un actif financier : un défaut de paiement par un débiteur, la restructuration d'un montant dû au Fonds selon des modalités que ce dernier n'aurait pas envisagées dans d'autres circonstances, ou la probabilité de faillite du débiteur ou de l'émetteur.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Le Fonds vérifie si des indications de dépréciation des débiteurs existent à la fois individuellement et collectivement. Toutes les créances sont soumises à un test de dépréciation individuel. Toutes les créances qui n'ont pas subi de perte de valeur individuellement sont soumises collectivement à un test visant à déceler toute dépréciation qui pourrait exister, mais qui n'a pas encore été identifiée.

Le montant d'une perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre la valeur comptable de cet actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés et actualisés au taux d'intérêt effectif initial de l'actif. Les pertes sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte) et portées en diminution des créances dans un compte de correction de valeur. Si le montant de la perte de valeur diminue à la suite d'un événement ultérieur, la diminution de la perte de valeur est reprise par le biais du résultat net.

ii) Actifs non financiers, à l'exception des stocks et des actifs d'impôt différé

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles du Fonds sont évaluées à chaque date de clôture afin de déterminer si des événements 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 sur la valeur recouvrable est immédiatement comptabilisée dans le bénéfice (la perte). Le montant recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (« UGT ») est la valeur la plus élevée entre a) sa juste valeur diminuée des coûts de vente et b) sa valeur d'utilité.

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.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

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.

Les actifs de support de Chartwell ne génèrent pas d'entrées de trésorerie distinctes. S'il existe un indice qu'un actif de support, une immobilisation incorporelle à durée d'utilité indéterminée ou une immobilisation incorporelle à durée d'utilité déterminée a pu se déprécier, la valeur recouvrable est déterminée pour l'UGT à laquelle l'actif support appartient.

Les pertes de valeur comptabilisées au cours de périodes antérieures 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.

f) Financement des immobilisations

Le financement des immobilisations est composé de subventions reçues du gouvernement de l'Ontario visant les coûts de construction d'établissements de soins de longue durée. Ces subventions sont des instruments financiers qui sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition, puis présentés au coût amorti. Le cumul des intérêts sur les subventions est comptabilisé dans le bénéfice (la perte) à titre d'autres produits sur la durée des subventions.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

g) Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants, ou groupes destinés à être cédés comprenant des actifs et des passifs, sont classés comme 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 et mener à bien le plan doit avoir été entrepris à un prix raisonnable; la vente devrait avoir lieu dans l'année suivant la date de classification; et il est improbable que des changements soient apportés au programme. Immédiatement avant leur classement comme détenus en vue de la vente, les actifs, ou les composantes d'un groupe destiné à être cédé, sont réévalués conformément aux méthodes comptables du Fonds, au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Toute perte de valeur au moment du classement initial des actifs comme détenus en vue de la vente ainsi que tout profit ou perte ultérieur au moment de la réévaluation sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte). Les profits qui excèdent le cumul des pertes de valeur ne sont pas comptabilisés.

h) Instruments financiers

i) Actifs financiers non dérivés

Les clients et autres débiteurs, le financement des immobilisations à recevoir et les prêts mezzanines sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur.

Un actif financier est décomptabilisé lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie liés à l'actif financier sont transférés dans le cadre d'une transaction où la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés. Tout droit créé ou maintenu par le Fonds sur les actifs financiers transférés est comptabilisé séparément dans les actifs ou les passifs.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Les actifs financiers et 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 s'il a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Les actifs financiers non dérivés sont présentés dans les actifs courants des bilans consolidés, à l'exception de ceux qui viennent à échéance plus de 12 mois après la date de clôture, lesquels sont présentés dans les actifs non courants.

ii) Passifs financiers non dérivés

Les passifs financiers non dérivés sont principalement composés des crédateurs, des distributions à verser, des emprunts hypothécaires, de la contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises et de la facilité de crédit renouvelable. Ces passifs financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

Un passif financier est décomptabilisé lorsque les obligations contractuelles du Fonds sont libérées, annulées ou échues.

iii) Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés sont initialement évalués à la juste valeur. Les coûts de transaction attribuables sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte) à mesure qu'ils sont engagés, puis réévalués à la juste valeur à chaque date de clôture. Tout profit ou toute perte correspondant est immédiatement comptabilisé dans le bénéfice (la perte).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Chartwell a conclu un contrat de swap de taux d'intérêt afin de réduire l'incidence des fluctuations des taux d'intérêt sur sa dette à long terme. Ce contrat de swap exige l'échange périodique de paiements d'intérêts sans échange du montant nominal de référence sur lequel les paiements sont fondés. Dans ce cas, les charges d'intérêts sur la dette sont ajustés de façon à y inclure les paiements faits ou reçus aux termes des contrats de swaps de taux d'intérêt. Ce contrat de swap n'est pas désigné comme un instrument de couverture aux termes des IFRS.

iv) Passifs financiers évalués à la juste valeur

Les passifs financiers sont évalués à la juste valeur lorsqu'ils sont soit détenus à des fins de transaction, soit désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

Au moment de la comptabilisation initiale, un passif peut être désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net s'il fait partie d'un contrat qui contient un ou plusieurs dérivés incorporés, et l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »), permet de traiter l'intégralité du contrat, de l'actif ou du passif composé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les débetures convertibles et les parts de catégorie B sont désignées comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. Tout profit ou toute perte découlant de la réévaluation est comptabilisé dans le bénéfice (la perte). Les distributions versées aux porteurs de parts de catégorie B sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte) à titre de charges d'intérêts sous le poste « charges financières ».

i) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie englobent l'encaisse et les placements à court terme. Les placements à court terme sont constitués d'instruments du marché monétaire, sont assortis d'une échéance d'au plus 90 jours à compter de la date d'acquisition et sont inscrits au coût, lequel se rapproche de leur juste valeur.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

j) 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 le Fonds s'attend à payer sur une période de 12 mois est comptabilisé puisque le Fonds 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.

Avantages liés aux soins de santé des employés

Chartwell auto-assure le coût de certains régimes de soins de santé destinés à ses employés. Ces régimes sont administrés par un tiers indépendant. Les provisions relatives au passif découlant de l'auto-assurance 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.

ii) Avantages du personnel à long terme

Chartwell constate ses obligations liées aux prestations constituées au titre des indemnités de maladie et des avantages postérieurs à l'emploi ainsi que les coûts connexes. Le coût des avantages postérieurs à l'emploi est déterminé par calculs actuariels selon la méthode de répartition des prestations projetées à partir des hypothèses formulées par la direction. Tout gain ou perte actuariel est comptabilisé dans le bénéfice (la perte).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Chartwell offre certaines prestations de retraite aux participants admissibles au moment de leur retraite. Ces prestations sont offertes aux termes d'un régime à cotisations définies. Un régime à cotisations définies désigne un régime d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu duquel Chartwell verse des cotisations définies à une entité distincte et n'a aucune obligation juridique ou implicite de verser des cotisations supplémentaires. Les obligations au titre des régimes à cotisations définies sont comptabilisées dans le bénéfice (la perte) sur les périodes au cours desquelles les services sont rendus par les membres du personnel, dans les charges au titre des avantages du personnel.

iii) Régimes de paiements fondés sur des parts

Chartwell offre à ses employés, à ses administrateurs et à ses fiduciaires des RILT, des régimes de droits différés à des parts et des régimes de parts soumises à des restrictions. Ces régimes sont considérés comme étant réglés en trésorerie et la juste valeur du montant à verser est comptabilisée en charges, et le passif est augmenté d'un montant correspondant, au cours de la période de service des employés. Le passif est réévalué chaque date de clôture et à la date de règlement. Toute variation de la juste valeur du passif est comptabilisée dans le bénéfice (la perte).

k) Impôt sur le résultat

La charge (économie) d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte), sauf dans la mesure où ils se rapportent à un regroupement d'entreprises ou à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global.

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 SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Le Fonds 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), et il est assujéti à l'impôt des EIPD depuis l'exercice 2007. 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 assujéti à l'impôt sur ces distributions à un taux pour ainsi dire égal au taux d'imposition général applicable à une société canadienne. Les distributions versées par les EIPD à titre de remboursement de capital ne sont pas assujétiées à l'impôt des EIPD.

Le Fonds utilise la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser ses impôts sur le résultat. Selon cette méthode, 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 bénéfice (la perte) 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.

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. Les actifs d'impôt différé sont examinés à la date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

l) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts, les distributions qui sont comptabilisées à titre de charges d'intérêts sur les parts de catégorie B conformément aux IFRS et les ajustements à la valeur du marché des emprunts hypothécaires.

m) Comptabilisation des produits

Les revenus locatifs et ceux qu'il tire de services de soins aux résidents et de services de gestion représentent la majeure partie des produits du Fonds.

i) Produits tirés des services fournis aux résidents de maisons de retraite

Les produits tirés des services d'hébergement et de soins fournis aux résidents de maisons de retraite sont constatés à la prestation des services, qu'il s'agisse de ceux d'hébergement ou de soins. Dans certains territoires, les résidents de maisons de retraite sont admissibles à des subventions gouvernementales prévoyant des tarifs réglementés. Dans certains territoires au Canada, la réglementation sur le contrôle des loyers influe sur les tarifs qui peuvent être demandés pour la location d'unités d'hébergement.

ii) Produits des services fournis aux résidents d'établissements de soins de longue durée

Les produits tirés des services d'hébergement et des services auxiliaires qui sont fournis à des résidents d'établissements de soins de longue durée au Canada sont constatés à la prestation de ces services.

Au Canada, les provinces ou les autorités sanitaires régionales (collectivement, l'« organisme de financement ») réglementent les montants exigés des résidents d'établissements de soins de longue durée, dont une partie importante bénéficie d'un financement aux termes de programmes provinciaux ou régionaux. Les produits générés par ces résidents sont fondés exclusivement sur le nombre réel de résidents et sont constatés à mesure que les services sont fournis. Certains produits ne sont gagnés que lorsque le critère concernant le nombre réel de résidents et d'autres critères sont remplis, ce qui peut signifier l'atteinte de certains niveaux de charges ou d'heures de travail. Les produits sont constatés lorsque ces critères sont respectés.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Dans certains cas, l'organisme de financement fournit du financement supplémentaire en excédent des montants exigibles au titre du nombre réel de résidents lorsque certains taux d'occupation minimaux sont atteints au cours du cycle annuel de financement de l'organisme. Les produits tirés du financement en excédent de ces montants sont constatés lorsque le Fonds atteint, au prorata, le taux d'occupation lui donnant droit à ce financement et lorsque la direction prévoit maintenir ce taux jusqu'à la fin du cycle annuel de financement de l'organisme de financement.

iii) Provision pour créances douteuses

Une provision pour créances douteuses est constituée en lien avec les pertes estimatives découlant de l'incapacité des résidents à honorer les obligations contractuelles que leur impose leur bail. Cette provision est examinée régulièrement à la lumière des montants recouverts par le Fonds et de la solvabilité des résidents.

iv) Produits sous forme d'honoraires

a) Le Fonds fournit des services de gestion de biens immobiliers qui lui appartiennent ou qui appartiennent à des tiers. Les produits tirés des services de gestion de propriétés résultent de la prestation de certains services de gestion des activités et des biens et sont constatés dans le mois au cours duquel les services sont rendus, conformément aux modalités du contrat de gestion.

b) Les produits sous forme d'honoraires faisant partie des activités d'octroi de prêts de Chartwell sont pris en compte dans les produits sur la durée estimative du prêt mezzanine connexe, selon un taux effectif. Les coûts y afférents sont passés en charges dans la même période au moyen de la méthode des intérêts effectifs.

c) Dans la mesure où le recouvrement ultime des produits n'est pas assuré de façon raisonnable, Chartwell ne constate les produits qu'au fur et à mesure des encaissements.

n) Information sectorielle

Chartwell assure le contrôle et l'exploitation de ses maisons de retraite du Canada, de ses établissements de soins de longue durée du Canada et de ses établissements aux États-Unis séparément.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

Les résultats sectoriels présentés au comité de direction comprennent des éléments directement attribuables à un secteur ainsi que ceux qui peuvent être attribués selon une méthode raisonnable. Les éléments non attribués comprennent principalement les charges générales, les charges administratives et les charges de fiducie, les ajustements de la juste valeur des instruments financiers et l'impôt différé. Les méthodes comptables mises en application par les secteurs sont les mêmes que celles appliquées par le Fonds.

o) Paiements au titre de la location

Chartwell détient certaines propriétés aux États-Unis qui sont classées en tant que contrats de location simple. Ces actifs loués ne sont pas comptabilisés dans les bilans consolidés du Fonds; toutefois, les paiements versés sont comptabilisés dans le bénéfice (la perte) selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

p) Prises de position des IFRS

i) IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »)

En novembre 2009, l'IASB a publié l'IFRS 9, qui remplace les directives énoncées dans l'IAS 39. Cette norme établit les principes de présentation de l'information financière pour les actifs et passifs financiers afin de présenter une information utile et pertinente aux utilisateurs des états financiers aux fins de leur évaluation des montants, du calendrier et de l'incertitude des flux de trésorerie futurs d'une entité. Cette nouvelle norme s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2015. L'incidence de l'adoption de l'IFRS 9 n'a pas encore été déterminée.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

ii) IFRS 10, *États financiers consolidés* (« IFRS 10 »)

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 10. Cette norme remplace les directives énoncées dans l'IAS 27, États financiers consolidés et individuels et de la SIC-12, *Consolidation – Entités ad hoc* (« SIC-12 »). L'IFRS 10 présente un modèle unique qui s'applique à l'analyse du contrôle de toutes les entités émettrices, y compris celles qui sont actuellement des entités ad hoc aux termes de la SIC-12. Cette nouvelle norme s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption de l'IFRS 10 n'a pas encore été déterminée.

iii) IFRS 11, *Partenariats* (« IFRS 11 »)

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 11, qui remplace les directives énoncées dans l'IAS 31, *Participations dans des coentreprises*, stipule une présentation plus réaliste des partenariats en mettant l'accent sur les droits et obligations aux termes d'un partenariat, plutôt que sur la forme légale de l'accord (comme c'est actuellement le cas). La norme corrige les incohérences dans la présentation des partenariats en stipulant que les participations dans les entités sous contrôle commun doivent être comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Au moment de l'application de l'IFRS 11, les entités qui comptabilisaient auparavant les coentreprises selon la méthode de la consolidation proportionnelle devront regrouper la valeur de l'actif net comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle (y compris toute affectation du goodwill) en un seul solde de placement au début de la première période présentée. Cette nouvelle norme s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption de l'IFRS 11 n'a pas encore été déterminée.

iv) IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 »)

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 12, qui établit les obligations d'information pour les entités qui détiennent des intérêts dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées et des entités structurées non consolidées. Cette nouvelle norme s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption de l'IFRS 12 n'a pas encore été déterminée.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

v) IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »)

En mai 2011, l'IASB a publié l'IFRS 13, qui remplace les directives sur la juste valeur énoncées séparément dans chaque IFRS et regroupe ainsi toutes les directives sur l'évaluation de la juste valeur. La norme exige également la présentation d'informations permettant aux utilisateurs d'évaluer les méthodes et données ayant servi à élaborer les évaluations de la juste valeur. Cette nouvelle norme s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption de l'IFRS 13 n'a pas encore été déterminée.

vi) Modification de l'IFRS 7, *Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers* (« IFRS 7 »)

En octobre 2010, l'IASB a publié l'IFRS 7. La norme modifiée accroît les obligations de présentation d'information afin de permettre aux utilisateurs d'états financiers d'évaluer la nature des liens conservés avec les actifs financiers décomptabilisés ainsi que les risques qui leur sont associés. Cette norme, en sa version modifiée, s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2012. L'incidence de l'adoption des modifications de l'IFRS 7 n'a pas encore été déterminée.

vii) Modification de l'IAS 12, *Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents* (« IAS 12 »)

En décembre 2010, l'IASB a modifié l'IAS 12. L'IAS 12 prévoit désormais une exception aux principes d'évaluation des actifs et des passifs d'impôt différé découlant de la composante amortissable des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur aux termes de l'IAS 40, Immeubles de placement et de la composante amortissable des immeubles de placement acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises et qui seront ultérieurement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cette norme, en sa version modifiée, s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2012. Le Fonds ne s'attend pas à ce que les modifications de l'IAS 12 aient une incidence importante sur ses états financiers.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

- viii) Modification de l'IAS 28, *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (« IAS 28 »)

En mai 2011, l'IASB a publié l'IAS 28, qui exige que toute partie conservée d'une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise qui n'est pas classée comme détenue en vue de la vente soit évaluée selon la méthode de la mise en équivalence jusqu'à la sortie. Après la sortie, si la participation conservée touche toujours une entreprise associée ou une coentreprise, la norme modifiée exige que la participation continue d'être comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence. Aux termes de cette modification, la réévaluation de toute participation conservée dans un placement n'est pas permise advenant la cessation d'une influence notable ou d'un contrôle conjoint. Cette norme, en sa version modifiée, s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption des modifications n'a pas encore été déterminée.

- ix) Modification de l'IAS 1, *Présentation des états financiers* (« IAS 1 »)

En juin 2011, l'IASB a modifié l'IAS 1. Selon ces modifications, une entité doit présenter distinctement les autres éléments du résultat global qui pourraient être reclassés ultérieurement en résultat net et ceux qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net. Cette norme, en sa version modifiée, s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption des modifications n'a pas encore été déterminée.

- x) Modification de l'IAS 19, *Avantages du personnel* (« IAS 19 »)

En juin 2011, l'IASB a modifié l'IAS 19. Les modifications doivent être adoptées pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013, une adoption anticipée étant permise. Les modifications ont éliminé l'application de la méthode du « corridor » et stipulent que les incidences d'une réévaluation doivent être imputées aux autres éléments du résultat global. Elles augmentent aussi la quantité d'informations à fournir aux fins d'une présentation améliorée des caractéristiques des régimes de retraite à prestations définies et des risques auxquels les entités sont exposées en participant à de tels régimes. Ces modifications précisent le moment où une entreprise doit comptabiliser un passif et une charge au titre des indemnités de fin de contrat de travail. Cette norme, en sa version modifiée, s'appliquera aux états financiers consolidés intermédiaires et annuels du Fonds à compter du 1^{er} janvier 2013. L'incidence de l'adoption des modifications n'a pas encore été déterminée.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

2. Principales méthodes comptables (suite)

- xi) Modification de l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), et de l'IFRS 7

En décembre 2011, l'IASB a modifié l'IAS 32 afin de préciser qu'une entité a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compenser un actif ou un passif financier si ce droit n'est pas subordonné à un événement futur et s'il est exécutoire à la fois dans le cours normal des activités et en cas de défaut, d'insolvabilité ou de faillite de l'entité et de toutes les contreparties. Les modifications apportées à l'IAS 32 précisent également quand un mécanisme de règlement a la possibilité d'exiger un règlement net ou un règlement brut équivalant à un règlement net. L'IASB a également modifié l'IFRS 7 pour y inclure de nouvelles exigences de présentation d'information sur les actifs et les passifs financiers qui sont compensés dans les bilans consolidés ou qui sont soumis à des conventions de compensation globale ou à des ententes semblables.

Les modifications apportées à l'IAS 32 s'appliqueront aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014 et les modifications apportées à l'IFRS 7 s'appliqueront aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013. Ces modifications devront être appliquées rétrospectivement. L'incidence de l'adoption des modifications n'a pas encore été déterminée.

3. Acquisitions

- a) Coentreprises

Le 1^{er} avril 2011, Chartwell a acquis de Spectrum une participation de 33,3 % dans Chartwell Classic Robert Speck Seniors Housing (« Robert Speck »). Le prix d'achat avant le coût de clôture s'est chiffré à 11 140 \$ et a été réglé au moyen de la reprise d'une dette de 7 605 \$, du règlement d'un prêt mezzanine de 1 050 \$, du règlement de débiteurs de 807 \$, et le solde, déduction faite des ajustements au fonds de roulement, a été réglé en trésorerie. Chartwell a comptabilisé cette acquisition selon la méthode de la consolidation proportionnelle et des données supplémentaires relatives à cette transaction se trouvent à la note 3 b) i).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

3. Acquisitions (suite)

b) Regroupements d'entreprises

Le 10 mai 2011, Chartwell a acquis de son coentrepreneur une participation de 50 % dans Chatsworth Retirement Suites and Bungalows (« Chatsworth »). Le prix d'achat avant le coût de clôture s'est chiffré à 10 363 \$ et a été réglé au moyen de la reprise d'une dette de 5 793 \$, du règlement d'un prêt mezzanine de 1 063 \$, du règlement de 280 \$ au titre d'autres montants que le vendeur doit verser à Chartwell, et le solde, déduction faite des ajustements au fonds de roulement, a été réglé en trésorerie. Par suite de la clôture de cette transaction, Chartwell détient une participation de 100 % dans la propriété. Des données supplémentaires relatives à cette transaction se trouvent à la note 3 b) ii) et à la note 3 b) iv).

Le 1^{er} novembre 2011, Chartwell a acquis auprès d'ING Real Estate Community Living Group (« ING ») sa participation de 50 % dans 15 propriétés aux États-Unis (le « portefeuille ING »), lesquelles étaient codétenues par Chartwell. Le prix d'achat avant les frais de clôture s'est chiffré à 172 346 \$ (169 000 \$ US), montant qui a été réglé par la prise en charge d'une dette de 137 846 \$ (135 170 \$ US), compte non tenu des ajustements à la valeur de marché, le solde à payer, déduction faite des ajustements au fonds de roulement, devant être réglé en trésorerie. Des données supplémentaires relatives à cette transaction se trouvent à la note 3 b) iii) et à la note 3 b) iv).

Les transactions susmentionnées s'inscrivent dans la stratégie de Chartwell d'accroître sa participation dans les immeubles existants qu'il exploite. Chartwell a comptabilisé ces regroupements d'entreprises à l'aide de la méthode de l'acquisition.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

3. Acquisitions (suite)

Le tableau suivant contient un sommaire de la répartition des coûts d'acquisition dans chaque principale catégorie d'actifs acquis et de passifs repris à la date d'acquisition :

Date d'acquisition	1 ^{er} avril 2011 i)	10 mai 2011 ii)	1 ^{er} novembre 2011 iii)	
Segment	Établissements de retraite au Canada		Exploitation aux États-Unis	
Location	Province de l'Ontario (113 appartements)	Province de Colombie- Britannique (103 appartements)	Divers États (2 948 appartements)	Total
Immobilisations corporelles	11 137 \$	12 453 \$	175 884 \$	199 474 \$
Autres actifs (passifs)	(222)	–	729	507
Emprunts hypothécaires repris	(7 605)	(5 793)	(139 760)	(153 158)
Actifs nets acquis	3 310 \$	6 660 \$	36 853 \$	46 823 \$
Acquittement du prêt mezzanine	1 050 \$	1 063 \$	– \$	2 113 \$
Règlement de débiteurs	807	280	–	1 087
Contrepartie en trésorerie	1 453	3 227	35 348	40 028
Profit à la réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition	–	2 090	1 505	3 595
Contrepartie totale	3 310 \$	6 660 \$	36 853 \$	46 823 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

3. Acquisitions (suite)

- i) Le Fonds a engagé des coûts connexes à l'acquisition de 237 \$, tels que des frais juridiques externes et des frais de diligence raisonnable. Ces coûts ont été comptabilisés dans les autres charges (produits) dans le bénéfice (la perte).

Les états financiers consolidés comprennent les montants suivants relativement à la participation de 33,3 % de Chartwell dans la coentreprise Robert Speck au 31 décembre 2011 :

Bilan

Actifs courants	116 \$
Actifs non courants	10 892
	<hr/>
	11 008 \$
Passifs courants	125 \$
Passifs non courants	7 594
	<hr/>
	7 719 \$

État du résultat global

Produits	573 \$
Charges	1 143
	<hr/>
Perte avant impôt sur le résultat	(570)\$

- ii) Étant donné que l'acquisition de Chatsworth a été finalisée en plusieurs étapes, Chartwell est tenu, conformément aux IFRS, de réévaluer à la juste valeur sa participation initiale de 50 %, ce qui a donné lieu à une augmentation de valeur de 2 090 \$, laquelle a été comptabilisée dans les autres charges (produits) dans le bénéfice (la perte). Avant cette acquisition, la valeur comptable nette de la participation initiale de 50 % se chiffrait à 8 010 \$.

Le Fonds a engagé des coûts connexes à l'acquisition de 282 \$, tels que des frais juridiques externes et des frais de diligence raisonnable. Ces coûts ont été passés en charges dans les autres charges (produits) dans le bénéfice (la perte).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

3. Acquisitions (suite)

iii) La réévaluation à la juste valeur de la participation initiale de 50 % dans les 15 propriétés s'est traduite par un profit de 1 505 \$ (1 476 \$ US) qui a été comptabilisé dans les autres charges (produits) dans le bénéfice (la perte). Au 1^{er} novembre 2011, la valeur comptable nette, déduction faite de la provision pour dépréciation de 8 500 \$, de la participation initiale de 50 % s'établissait à 170 841 \$.

Des coûts connexes à l'acquisition de 312 \$, soit des frais juridiques externes et des frais de diligence raisonnable, ont été engagés et comptabilisés dans les autres charges (produits) dans le bénéfice (la perte).

iv) Chatsworth et le portefeuille ING ont généré des produits de 16 400 \$ et une perte nette de 2 093 \$ depuis leur date d'acquisition respective. Si ces acquisitions avaient eu lieu le 1^{er} janvier 2011, les produits consolidés du Fonds se seraient chiffrés à 790 370 \$ et la perte nette consolidée de l'exercice aurait été de 71 640 \$.

c) Acquisitions au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Le tableau suivant présente les acquisitions qui ont eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 :

Propriété	Part d'intérêt	Date d'acquisition
Portefeuille du Québec ¹⁾	100 %	9 mars 2010
Portefeuille Meridian	50 %	14 mai 2010
Portefeuille Regency	50 %	1 ^{er} juin 2010
Maisons de retraite Valley Vista	50 %	1 ^{er} juin 2010
Chartwell Classic Oakville	50 %	1 ^{er} septembre 2010
Chartwell Select Muskoka Traditions	100 %	1 ^{er} décembre 2010

¹⁾ Le portefeuille du Québec correspond à l'acquisition réalisée par Chartwell au moyen de procédures de saisie de trois maisons de retraite et d'une parcelle de terrain vague de Melior.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

3. Acquisitions (suite)

Le tableau ci-dessous contient le sommaire des acquisitions et des changements issus de la transition des PCGR canadiens aux IFRS. Selon les PCGR canadiens, le prix d'achat (y compris les coûts d'acquisition) est affecté à chaque principale catégorie d'actifs acquis et passifs repris. Aux termes des IFRS, la juste valeur de la contrepartie transférée est affectée.

	PCGR canadiens	Ajustement IFRS	IFRS
Immobilisations corporelles	290 814 \$	28 141 \$	318 955 \$
Immobilisations incorporelles	22 965	(22 965)	–
Financement des immobilisations à recevoir	23 054	(1 268)	21 786
Permis	12 931	5 753	18 684
Passifs d'impôt différé	(2 274)	(911)	(3 185)
Emprunts hypothécaires repris	(261 051)	2 645	(258 406)
Autres passifs	(6 694)	(2 651)	(9 345)
Actifs nets acquis	79 745 \$	8 744 \$	88 489 \$
Acquittement des prêts mezzanines	17 366 \$	– \$	17 366 \$
Règlement de contrats de gestion et de débiteurs	9 301	(2 028)	7 273
Contrepartie en trésorerie	49 783	–	49 783
Coût d'acquisition	3 295	(3 295)	–
Profit à la réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition	–	9 639	9 639
Conditions avantageuses à l'acquisition	–	4 428	4 428
Contrepartie totale	79 745 \$	8 744 \$	88 489 \$

Puisque les acquisitions du portefeuille Meridian et du portefeuille Regency ont été finalisées en plusieurs étapes, Chartwell s'est vu dans l'obligation de réévaluer à la juste valeur la participation initiale de 50 %. Par conséquent, un profit de 9 639 \$ a été comptabilisé dans les autres charges (produits). La valeur comptable nette combinée des portefeuilles, avant l'achat de la deuxième participation de 50 %, s'établissait à 200 183 \$. Si ces acquisitions avaient eu lieu le 1^{er} janvier 2010, elles auraient contribué 142 806 \$ aux produits et 1 815 \$ à la perte, à une part d'intérêt de 100 %.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

4. Immobilisations corporelles

	Terrain	Bâtiment	Ameublement, installations et matériel	Propriétés en voie d'aména- gement	Terrains détenus à des fins d'aména- gement	Total
Coût ou coût présumé						
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	255 801 \$	2 049 739 \$	35 068 \$	11 006 \$	18 643 \$	2 370 257 \$
Entrées	836	18 187	5 307	15 012	1 889	41 231
Entrées par voie de regroupements d'entreprises	29 382	262 981	14 208	420	8 297	315 288
Sorties	(3 961)	(28 051)	(893)	–	(2 380)	(35 285)
Transferts	3 171	10 669	233	(9 608)	(4 465)	–
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	(4 179)	(38 742)	(893)	(182)	(321)	(44 317)
Solde au 31 décembre 2010	281 050	2 274 783	53 030	16 648	21 663	2 647 174
Entrées	–	27 437	8 099	35 741	1 875	73 152
Entrées par voie de regroupements d'entreprises	23 419	136 800	5 275	–	–	165 494
Sorties	(6 600)	(57 432)	(1 457)	–	(5 400)	(70 889)
Décomptabilisation	–	(8 636)	(1 701)	–	–	(10 337)
Transferts	(5 040)	–	–	4 775	265	–
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	1 661	16 085	381	113	137	18 377
Solde au 31 décembre 2011	294 490 \$	2 389 037 \$	63 627 \$	57 277 \$	18 540 \$	2 822 971 \$
Amortissement et pertes de valeur						
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	– \$	5 062 \$	3 346 \$	– \$	– \$	8 408 \$
Amortissement	–	149 916	10 859	–	–	160 775
Sorties par suite d'acquisitions en étapes	–	(3 442)	(225)	–	–	(3 667)
Sorties	–	(1 250)	(79)	–	–	(1 329)
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	(1 995)	(194)	–	–	(2 189)
Solde au 31 décembre 2010	–	148 291	13 707	–	–	161 998
Amortissement	–	155 480	15 364	–	–	170 844
Sorties par suite d'acquisitions en étapes	–	(32 318)	(1 662)	–	–	(33 980)
Sorties	–	(8 756)	(407)	–	–	(9 163)
Décomptabilisation	–	(8 636)	(1 701)	–	–	(10 337)
Pertes de valeur	–	11 200	–	1 880	–	13 080
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	3 710	278	–	–	3 988
Solde au 31 décembre 2011	– \$	268 971 \$	25 579 \$	1 880 \$	– \$	296 430 \$
Valeurs comptables						
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	255 801 \$	2 044 677 \$	31 722 \$	11 006 \$	18 643 \$	2 361 849 \$
Solde au 31 décembre 2010	281 050	2 126 492	39 323	16 648	21 663	2 485 176
Solde au 31 décembre 2011	294 490	2 120 066	38 048	55 397	18 540	2 526 541

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

4. Immobilisations corporelles (suite)

Le Fonds a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 1 303 \$ relativement aux projets d'aménagement en cours de construction au taux de capitalisation moyen de 5,43 %.

Le poste « Immobilisations corporelles » comprend les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement ayant une valeur comptable de 99 020 \$ au 31 décembre 2011 (103 045 \$ au 31 décembre 2010). Les propriétés sont louées en contrepartie d'un montant nominal et, à la date d'expiration, Chartwell est tenu d'acheter le droit, le titre et la participation dans les propriétés pour un montant nominal.

Le tableau suivant présente les transactions qui ont eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- a) Le Fonds a acheté une parcelle de terrain en voie d'aménagement à Hamilton, en Ontario, pour une contrepartie en trésorerie de 1 875 \$.
- b) Le 31 juillet 2011, le Fonds a cédé une maison de retraite dont les passifs et les actifs ont été inclus dans le secteur des maisons de retraite du Canada. Le prix de vente s'est établi à 70 000 \$, dont une tranche de 1 500 \$ a été détenue en dépôt afin de fournir à l'acheteur une protection des produits jusqu'à ce que les avantages des résidents actuels arrivent à échéance et que les taux d'occupation aient atteint au moins 97 % pour une période de trois mois. L'acheteur a repris une dette existante de 47 026 \$ et le solde, déduction faite des ajustements du fonds de roulement, a été reçu en trésorerie. Par suite de cette opération, le Fonds a comptabilisé un profit à la vente de 5 926 \$, lequel a été inclus dans les autres charges (produits) (note 22).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

5. Immobilisations incorporelles

	Contrats de gestion	Permis	Autres ¹⁾	Total
Coût				
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	5 486 \$	25 650 \$	11 754 \$	42 890 \$
Entrées	–	–	1 082	1 082
Entrées par voie de regroupements d'entreprises	–	18 684	–	18 684
Sorties	(4 506)	–	–	(4 506)
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	–	(491)	(491)
Solde au 31 décembre 2010	980	44 334	12 345	57 659
Entrées	–	–	3 031	3 031
Sorties	–	–	(524)	(524)
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	–	302	302
Solde au 31 décembre 2011	980 \$	44 334 \$	15 154 \$	60 468 \$
Amortissement et pertes de valeur				
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	2 412 \$	– \$	2 794 \$	5 206 \$
Amortissement	289	–	2 055	2 344
Sorties	(2 478)	–	–	(2 478)
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	–	(153)	(153)
Solde au 31 décembre 2010	223	–	4 696	4 919
Amortissement	63	–	2 492	2 555
Écarts de change à la conversion d'établissements aux États-Unis	–	–	115	115
Solde au 31 décembre 2011	286 \$	– \$	7 303 \$	7 589 \$
Valeurs comptables				
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	3 074 \$	25 650 \$	8 960 \$	37 684 \$
Solde au 31 décembre 2010	757	44 334	7 649	52 740
Solde au 31 décembre 2011	694	44 334	7 851	52 879

1) Les autres immobilisations incorporelles comprennent le coût affecté des contrats de location simple de résidences pour personnes âgées acquises, les contrats de gestion conclus à des prix inférieurs au marché et les coûts des logiciels.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

5. Immobilisations incorporelles (suite)

Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2011, Chartwell a cédé sa part d'intérêt dans Horizon Bay Chartwell (« HBC ») et Horizon Bay Chartwell II (« HBCII ») à Horizon Bay Realty LLC pour des actifs nets d'une valeur comptable de 524 \$. En retour, Chartwell a conclu avec Brookdale Senior Living Inc. des contrats de gestion à des prix inférieurs au marché pour 45 résidences aux États-Unis à une juste valeur de 2 935 \$ (3 000 \$ US). Un profit net de 1 848 \$, déduction faite des coûts de sortie et des ajustements du fonds de roulement de 563 \$, a été comptabilisé dans les autres charges (produits) (note 22).

6. Prêts mezzanines

Le tableau suivant résume les prêts mezzanines consentis à Melior, à Spectrum et autres coentrepreneurs et à d'autres coentrepreneurs :

	Note	Taux d'intérêt contractuel	Solde net (montant en principal, déduction faite des charges liées aux prêts)		
			31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Spectrum et autres coentrepreneurs, à l'extérieur du Québec	a)	10 % - 14 %	11 605 \$	17 603 \$	25 023 \$
Melior, Spectrum et autres coentrepreneurs du Québec	b)	10 %	8 551	22 128	47 376
Seasons et autres coentrepreneurs	c)	10 %	2 607	2 607	13 432
			22 763	42 338	85 831
Provision, solde d'ouverture			21 535	30 508	30 508
Règlement de prêts mezzanines			–	(12 535)	–
Ajouts à la provision/réaffectation au recouvrement de certains débiteurs			851	3 562	–
Déduit du montant de capital des prêts	b)		(9 276)	–	–
Provision, solde de clôture			13 110	21 535	30 508
			9 653 \$	20 803 \$	55 323 \$
Courant			9 653 \$	14 768 \$	28 589 \$
Non courant			–	6 035	26 734
			9 653 \$	20 803 \$	55 323 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

6. Prêts mezzanines (suite)

a) Spectrum et autres coentrepreneurs, à l'extérieur du Québec

Les prêts sont garantis par des charges ou des garanties de deuxième rang sur sept résidences pour personnes âgées en voie d'aménagement (dix au 31 décembre 2010).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, deux prêts mezzanines d'un montant de 3 886 \$ ont été perçus en trésorerie et deux autres prêts mezzanines totalisant 2 113 \$ ont été réglés dans le cadre de la contrepartie à l'acquisition de deux propriétés.

L'entente de règlement de Chartwell conclue avec Spectrum est venue à échéance le 30 juin 2011. En octobre 2011, Chartwell a modifié les modalités de son entente de règlement de manière à permettre à Spectrum de vendre certains de ses actifs à Renaissance Lifestyle Communities Inc. (« Renaissance ») dans le cadre de son premier appel public à l'épargne. Chartwell a par la suite été informé que la vente précédemment annoncée de certains actifs de Spectrum à Renaissance n'aurait pas lieu à ce moment. Chartwell conserve alors tous ses droits aux termes des ententes conclues avec Spectrum, y compris les conventions de prêts mezzanines et l'entente d'aménagement, dans leur version modifiée. Chartwell continue de collaborer avec Spectrum pour recouvrer ses créances clients et prêts mezzanines et pour gérer certaines de ses propriétés en exploitation.

b) Melior, Spectrum et autres coentrepreneurs du Québec

Les prêts sont garantis par des emprunts hypothécaires de second rang dans deux propriétés en voie d'aménagement en résidences pour personnes âgées (six au 31 décembre 2010).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, trois prêts mezzanines totalisant 9 276 \$, lesquels avaient été couverts en totalité, ont été jugés irrécouvrables et ont été sortis du bilan.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, un prêt mezzanine d'un montant de 4 301 \$ a été perçu en trésorerie.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

6. Prêts mezzanines (suite)

c) Seasons et autres coentrepreneurs

Ce prêt est garanti par une charge de deuxième rang grevant un établissement de soins de longue durée en exploitation (un au 31 décembre 2010).

Chaque prêt mezzanine vient à échéance au premier des événements suivants : i) le cinquième anniversaire de l'avance initiale de fonds; ii) la date de la vente de la propriété en voie d'aménagement sous-jacente ou iii) le deuxième anniversaire de la date à laquelle la propriété atteint un taux d'occupation stable, selon la définition qui en est donnée dans les conventions d'aménagement et de prêt conclues avec les emprunteurs. Aucun montant en capital n'est exigible avant l'échéance de chaque prêt.

7. Clients et autres débiteurs

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Créances clients	12 586 \$	14 288 \$	13 955 \$
Montants à recevoir de Spectrum	558	173	218
Montants à recevoir d'ING	–	134	6 610
	13 144 \$	14 595 \$	20 783 \$

L'exposition du Fonds au risque de crédit et de devise ainsi qu'à des pertes de valeur relativement aux clients et autres débiteurs est présentée à la note 19.

8. Financement des immobilisations à recevoir

Le financement des immobilisations à recevoir de 59 120 \$ (62 596 \$ au 31 décembre 2010) représente les flux de trésorerie actualisés à recevoir du gouvernement de l'Ontario pendant une période résiduelle d'environ 11 ans relativement aux coûts de construction de 12 établissements de soins de longue durée. Le versement du financement pour les durées résiduelles des ententes est conditionnel au maintien de l'exploitation de ces maisons en tant qu'établissements de soins de longue durée pendant la période résiduelle. Le taux d'actualisation qui a été utilisé est fondé sur les taux des obligations à long terme du gouvernement de l'Ontario.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

9. Autres actifs

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Charges payées d'avance et acomptes	\$ 9 292	\$ 10 659	\$ 10 531
Liquidités soumises à restrictions	11 625	9 232	10 473
Option d'achat du contrat de location	4 362	4 266	4 507
Autres actifs	9 218	4 301	5 072
	\$ 34 497	\$ 28 458	\$ 30 583
Courants	\$ 27 153	\$ 21 037	\$ 24 524
Non courants	7 344	7 421	6 059
	\$ 34 497	\$ 28 458	\$ 30 583

Les liquidités soumises à restrictions se rapportent aux réserves de dépenses d'investissement requises aux États-Unis pour certains emprunts hypothécaires.

Au 31 décembre 2011, les autres actifs comprennent un dépôt de 5 000 \$ relativement à l'acquisition d'un portefeuille de 42 maisons de retraite situées en Ontario, au Québec, en Colombie-Britannique et en Alberta (le « portefeuille Maestro ») (note 29).

10. Dette garantie

a) Emprunts hypothécaires

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 du Fonds au risque de taux d'intérêt, de change et d'illiquidité, se reporter à la note 19.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

10. Dette garantie (suite)

Au 31 décembre 2011, les emprunts hypothécaires se détaillaient comme suit :

	Versements de capital ordinaires	Capital à payer à l'échéance	Total de la dette	% du capital total de la dette venant à échéance	Taux d'intérêt moyen pondéré %
2012	40 279 \$	168 755 \$	209 034 \$	11,76 %	4,94 %
2013	40 538	144 784	185 322	10,09 %	5,04 %
2014	36 072	132 203	168 275	9,21 %	4,36 %
2015	33 668	201 479	235 147	14,04 %	5,08 %
2016	30 272	277 753	308 025	19,36 %	6,10 %
2017	21 496	241 577	263 073	16,83 %	5,70 %
2018	22 639	32 625	55 264	2,27 %	5,55 %
2019	21 549	97 478	119 027	6,79 %	6,18 %
2020	21 453	34 734	56 187	2,42 %	4,54 %
2021	19 835	39 091	58 926	2,72 %	4,70 %
2022	18 469	12 254	30 723	0,85 %	5,60 %
2023	16 540	13 648	30 188	0,95 %	6,01 %
2024	11 822	17 393	29 215	1,21 %	7,13 %
Par la suite	110 641	21 486	132 127	1,50 %	4,97 %
	<u>445 273 \$</u>	<u>1 435 260 \$</u>	1 880 533	<u>100,00 %</u>	
Ajustements à la valeur de marché découlant de l'acquisition			13 119		
Coûts de financement			(17 386)		
			<u>1 876 266 \$</u>		
Courants			205 373 \$		
Non courants			1 670 893		
			<u>1 876 266 \$</u>		

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

10. Dette garantie (suite)

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Emprunts hypothécaires à taux fixes			
Emprunts hypothécaires	1 784 835 \$	1 650 282 \$	1 578 454 \$
Taux d'intérêt	2,50 % - 10,00 %	2,50 % - 10,00 %	2,03 % - 10,00 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	5,54 %	5,48 %	5,49 %
Emprunts hypothécaires à taux variables			
Emprunts hypothécaires	95 698 \$	85 775 \$	53 747 \$
Taux d'intérêt	Coûts de financement des prêteurs majorés de 2,00 % jusqu'au taux préférentiel majoré de 2,50 %	Acceptation bancaire majorée de 300 points de base jusqu'au taux préférentiel majoré de 2,25 %	Coûts de financement des prêteurs majorés de 2,00 % jusqu'au taux préférentiel majoré de 4,75 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,37 %	4,73 %	3,56 %
Taux d'intérêt moyen pondéré composé	5,48 %	5,44 %	5,42 %

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, la charge d'intérêts sur les emprunts hypothécaires s'est élevée à 97 385 \$ (95 935 \$ au 31 décembre 2010).

b) Facilité de crédit

Chartwell a obtenu une facilité de crédit de 85 000 \$. Au 31 décembre 2011, le montant maximal disponible aux termes de la facilité était de 85 000 \$ (75 000 \$ au 31 décembre 2010 et 61 931 \$ au 1^{er} janvier 2010) d'après la garantie fournie. Une tranche de 2 253 \$ de ce montant a été affectée au financement de diverses lettres de crédit émises par Chartwell (2 116 \$ au 31 décembre 2010 et 1 950 \$ au 1^{er} janvier 2010). La facilité de crédit a été renouvelée au cours du trimestre clos le 30 juin 2011 et elle vient désormais à échéance le 24 juin 2012. Dans le cadre du renouvellement, la limite de la facilité de crédit est passée de 75 000 \$ à 85 000 \$. Selon les modalités, les montants qui y sont prélevés portent intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 1,65 % ou au taux des acceptations bancaires applicable majoré de 2,65 %. Les autres conditions comprennent des exigences quant à un montant minimal de capitaux propres et des clauses restrictives qui imposent des limites au montant des distributions en trésorerie pouvant être versées aux porteurs de parts. La facilité de crédit est garantie par des charges qui grèvent certaines propriétés. Au 31 décembre 2011, un montant de 53 000 \$ était dû aux termes de la facilité de crédit (51 000 \$ au 31 décembre 2010 et néant au 1^{er} janvier 2010).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

11. Débentures convertibles

Le Fonds a choisi de désigner les débentures convertibles comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur est fondée sur le cours de ces débentures convertibles inscrites sur le marché. Au 31 décembre 2011, le cours du marché des débentures convertibles à 5,9 % s'élevait à 101,90 \$ (102,50 \$ au 31 décembre 2010).

Les séries suivantes de débentures convertibles du Fonds sont en cours :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Débentures convertibles à 6,0 % a)			
Capital	– \$	– \$	124 925 \$
Juste valeur	–	–	128 048
Débentures convertibles à 5,9 % b)			
Capital	75 000 \$	75 000 \$	75 000 \$
Juste valeur	76 425	76 876	76 875

a) Débentures convertibles à 6,0 %

Le 3 décembre 2010, le Fonds a réglé les débentures convertibles à 6,0 % totalisant 124 925 \$ pour une valeur nominale majorée des intérêts courus de 3 789 \$, soit 128 714 \$ en trésorerie.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

11. Débentures convertibles (suite)

b) Débentures convertibles à 5,9 %

Les débentures convertibles à 5,9 % portent intérêt à un taux annuel de 5,9 % et leurs intérêts sont exigibles semestriellement, à terme échu, le 1^{er} mai et le 1^{er} novembre de chaque année depuis le 1^{er} mai 2007. Chaque débenture convertible à 5,9 % peut être convertie, au gré du porteur, en parts de fiducie de Chartwell librement négociables, en tout temps avant la première des deux dates suivantes : le 1^{er} mai 2012 et le dernier jour ouvrable précédant immédiatement la date établie par Chartwell pour le remboursement des débentures convertibles à 5,9 %. Le prix de conversion est de 16,25 \$ par part de fiducie. Les porteurs qui convertissent leurs débentures convertibles à 5,9 % ont le droit de recevoir, en plus du nombre applicable de parts de fiducie, les intérêts courus et impayés pour la période allant de la dernière date de paiement d'intérêts sur leurs débentures convertibles à 5,9 % à la dernière date de clôture des registres, inclusivement, fixée par Chartwell avant la date de conversion et servant à déterminer les porteurs de parts qui ont droit à une distribution sur les parts de fiducie. Advenant que Chartwell suspende les distributions régulières, un porteur de débentures convertibles à 5,9 %, en plus du nombre applicable de parts de fiducie qu'il recevra à la conversion, aura le droit de toucher les intérêts courus et impayés pour la période comprise entre la date du dernier paiement avant la date de conversion et la date de conversion.

Les débentures convertibles à 5,9 % n'étaient pas remboursables au gré de Chartwell avant le 1^{er} mai 2010 sauf si certaines conditions étaient remplies après un changement de contrôle. À compter du 1^{er} mai 2010, mais avant le 1^{er} mai 2011, les débentures convertibles à 5,9 % pouvaient être remboursées par Chartwell, en totalité ou en partie, à un prix équivalant à leur montant en capital plus les intérêts courus et impayés, sous réserve que le cours moyen pondéré en fonction du volume, selon la définition qui en est donnée dans la convention, ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 1^{er} mai 2011, les débentures convertibles à 5,9 % pourront être remboursées par Chartwell, en totalité à n'importe quel moment et en partie de temps à autre, à un prix équivalant à leur montant en capital plus les intérêts courus et impayés.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

11. Débentures convertibles (suite)

Sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et à condition qu'aucune situation de défaut n'ait eu lieu, Chartwell peut, à son gré, choisir de s'acquitter de son obligation de règlement du montant en capital des débentures convertibles à 5,9 % au moment de leur remboursement ou à leur échéance, en totalité ou en partie, en émettant des parts de fiducie librement négociables. Le nombre de parts de fiducie à émettre eu égard à chaque débenture sera établi en divisant le montant en capital de celle-ci par 95 % du cours moyen pondéré en fonction du volume, selon la définition qui en est donnée dans chaque convention de fiducie. En outre et sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation et à condition qu'aucune situation de défaut n'ait eu lieu, des parts de fiducie peuvent être émises, et leur produit, utilisé par le fiduciaire des débentures convertibles à 5,9 % pour satisfaire à l'obligation de versement des intérêts sur celles-ci.

Le 15 février 2012, Chartwell a annoncé qu'il rachèterait la totalité de ces débentures le 19 mars 2012 ou à une date rapprochée, le règlement sera versé en trésorerie (note 29).

12. Crédoiteurs et autres passifs

	Note	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Créditeurs et charges à payer		93 325 \$	76 244 \$	70 466 \$
Acomptes de résidents		4 014	3 973	4 348
Produits différés		6 897	5 637	4 004
Parts de fiducie à droits différés	a)	3 013	1 363	644
Parts de fiducie soumises à des restrictions	b)	676	238	–
Juste valeur de l'option au titre du RILT	c)	3 731	5 476	3 776
Autres passifs		32	646	1 466
		111 688 \$	93 577 \$	84 704 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

12. Crédoiteurs et autres passifs (suite)

a) Régime de droits différés à des parts

Le Fonds propose un régime de droits différés à des parts à ses administrateurs indépendants. Le régime permet aux administrateurs de recevoir, à leur gré, 100 %, 75 %, 50 % ou 25 % des droits qui leur sont payables sous forme de droits différés à des parts. Le Fonds accorde une part pour chaque part qu'un administrateur choisit de recevoir. Le nombre attribué se fonde sur la juste valeur marchande des parts de fiducie, comme le définit le régime, à la date d'attribution. Ces droits permettent d'obtenir d'autres droits semblables relativement aux distributions qui auraient autrement été versées si les parts de fiducie, par opposition aux droits différés à des parts, avaient été émises à la date d'attribution. Le nombre de parts de fiducie à droits différés qui ont été émises relativement aux distributions s'appuie sur la juste valeur marchande des parts de fiducie, comme le définit le régime, à la date à laquelle les distributions sont payées. Les parts de fiducie à droits différés ne peuvent être distribuées aux administrateurs que lorsque ceux-ci quittent le conseil.

Comme il est décrit à la note 2 j) iii), aux termes des IFRS, ce régime est considéré comme étant réglé en trésorerie. Par conséquent, la valeur des parts émises est comptabilisée en passif dans les bilans consolidés. Ce passif est transféré aux capitaux propres lorsqu'un administrateur quitte le conseil. Ce passif est réévalué chaque date de clôture selon le cours des parts de fiducie. Les distributions sur les parts de fiducie à droits différés sont présentées dans les charges générales, charges administratives et charges de fiducie dans le bénéfice (la perte).

Le Fonds a choisi de désigner les parts de fiducie à droits différés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. 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 pour une part. Au 31 décembre 2011, le cours du marché des parts de fiducie s'élevait à 8,50 \$.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

12. Crédoeurs et autres passifs (suite)

Le tableau suivant présente un sommaire des opérations liées aux parts de fiducie à droits différés depuis le 1^{er} janvier 2010 :

	Parts en circulation	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	120 592	644 \$
Parts attribuées	78 306	641
Distributions réinvesties	9 936	78
Solde au 31 décembre 2010	208 834	1 363
Parts attribuées	127 449	1 054
Distributions réinvesties	18 267	141
Variation de la juste valeur	–	455
Solde au 31 décembre 2011	354 550	3 013 \$

b) Régime de droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions

Aux termes du régime de droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions, les salariés-cadres supérieurs 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. Les parts de fiducie ayant une valeur nominale permettent d'acquérir d'autres droits eu égard aux distributions qui sinon auraient été payées si les parts de fiducie avaient été émises à la date de l'attribution. Le nombre de parts de fiducie ayant une valeur nominale eu égard aux distributions se fonde sur la juste valeur marchande des parts de fiducie, au sens donné par le régime, à la date à laquelle les distributions sont versées. Les droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions sont constatés à titre de charge de rémunération uniformément sur la période d'acquisition des droits, le montant correspondant étant inscrit à titre de passif aux états consolidés de la situation financière. Ce passif est ajusté à la juste valeur marchande d'après le cours des parts de fiducie inscrites à chaque date de clôture.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

12. Crédoiteurs et autres passifs (suite)

En date du 1^{er} janvier 2012, le régime de droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions a été modifié afin de stipuler que les montants à verser à certains participants au moment de l'acquisition des droits seront déterminés en fonction de la proportion de l'atteinte par Chartwell de certaines cibles en matière de fonds provenant de l'exploitation ajustés sur une période de trois ans. Ces modifications s'appliqueront obligatoirement au chef de la direction, au chef des finances et au chef de l'exploitation de Chartwell, et certains cadres supérieurs de Chartwell auront l'option de faire appliquer ces modifications à leurs droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions (collectivement, les « participants applicables »). Les attributions de droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions aux participants applicables continueront d'être acquises à la date d'acquisition des droits.

Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2011, 62 701 droits à la valeur de parts assujettis à des restrictions relatifs aux attributions ont été émis, alors que 4 659 parts ont par la suite été annulées et 10 305 parts ont été émises eu égard aux distributions réinvesties.

c) RILT

Les droits de recours du Fonds à l'égard des montants à recevoir aux termes du RILT se limitent aux parts de fiducie qu'il détient en tant que garantie. Dans les faits, en raison de leur garantie limitée, les montants à recevoir aux termes du RILT représentent pour les participants une option de vente puisqu'ils peuvent choisir ne pas repayer l'intégralité du montant à recevoir. La juste valeur de cette option est fondée sur la méthode de simulation Monte-Carlo.

Le tableau suivant résume les hypothèses qui ont servi à déterminer la juste valeur de l'option au titre du RILT :

	2011	2010
Volatilité attendue	18,0 - 23,0 %	25,0 - 30,0 %
Taux d'intérêt sans risque	1,2 - 2,2 %	2,0 - 3,3 %
Taux de dividende	5,1 - 6,2 %	5,8 - 6,3 %

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

13. Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises

La contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises tient compte des montants suivants :

Regroupements d'entreprises	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Castel Royale	520 \$	520 \$	520 \$
Elizabeth Towers	–	–	918
Heritage Glen	4 808	6 992	9 075
Portefeuille de Merrill Gardens	–	–	3 079
	5 328 \$	7 512 \$	13 592 \$
Courant	5 328 \$	2 704 \$	3 710 \$
Non courant	–	4 808	9 882
	5 328 \$	7 512 \$	13 592 \$

La contrepartie d'acquisition différée relative à Castel Royale devra être versée lorsque les appartements existants auront été convertis en appartements de retraite.

Le 1^{er} novembre 2011, Chartwell a versé un montant en trésorerie de 2 500 \$ dans le cadre de l'acquisition de Heritage Glen. Le solde est dû le 1^{er} novembre 2012.

14. 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 conformément aux IFRS. Le Fonds a choisi de désigner les parts de catégorie B comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur est fondée sur le cours du 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. Au 31 décembre 2011, le cours du marché des parts de fiducie s'élevait à 8,50 \$ (8,18 \$ au 31 décembre 2010).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

14. Parts de catégorie B (suite)

Les porteurs de parts de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions égales à celles des porteurs de parts de fiducie. En vertu des IFRS, ces distributions sont présentées en tant que charges financières dans le bénéfice (la perte).

	Parts en circulation	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	1 976 859	13 897 \$
Échange de parts de catégorie B contre des parts de fiducie	(262 207)	(2 239)
Variation de la juste valeur	–	2 369
Solde au 31 décembre 2010	1 714 652	14 027
Échange de parts de catégorie B contre des parts de fiducie	(33 127)	(272)
Variation de la juste valeur	–	537
Solde au 31 décembre 2011	1 681 525	14 292 \$

15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et RILT

a) Parts de fiducie

Chartwell est autorisé 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 :

- i) 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;
- ii) 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 SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et RILT (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.

Les parts de fiducie suivantes sont émises et en circulation :

	Nombre de parts à droit de vote	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	125 762 133	1 307 016 \$
Parts de fiducie émises aux termes du RRD	628 792	4 795
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	262 207	2 239
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RILT	170 000	1 694
Parts de fiducie émises aux termes de l'appel public à l'épargne	13 775 000	124 217
Solde au 31 décembre 2010	140 598 132	1 439 961
Parts de fiducie émises aux termes du RRD	1 966 054	15 075
Parts de fiducie émises en échange de parts de catégorie B	33 127	272
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RILT	94 313	930
Solde au 31 décembre 2011	142 691 626	1 456 238 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et RILT (suite)

b) RILT

Chartwell a établi un RILT aux termes duquel les participants admissibles peuvent souscrire 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, prix qui doit être réglé au moyen de versements en trésorerie sur au plus dix ans. Les participants sont tenus de payer des intérêts relativement au RILT 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 sur une période fixe de dix ans. Les distributions au titre des parts de fiducie émises aux termes du RILT s'appliquent toutes à titre de versements, le premier de ces versements constituant le paiement des intérêts du RILT et les autres, le paiement du capital de ces prêts. Les participants peuvent, à leur gré, rembourser par anticipation tout montant en capital et recevoir les parts. Les parts de fiducie émises conformément au RILT sont détenues en guise de garantie de l'encours des prêts connexes. Si un participant décide de se retirer du régime sans régler la totalité du RILT, Chartwell peut choisir de vendre les parts émises en vertu du RILT en règlement des montants impayés. Les droits de recours du Fonds se limitent aux parts de fiducie qu'il détient en tant que garantie.

Depuis 2005, le RILT a été modifié afin d'inclure des clauses d'acquisition des droits qui sont à l'entière discrétion des fiduciaires. Depuis lors, toutes les parts émises aux employés à temps plein sont assorties de clauses d'acquisition aux termes desquelles les droits connexes s'acquièrent à raison de un tiers dans la première année d'emploi, de un tiers dans la troisième année d'emploi et de un tiers dans la cinquième année d'emploi.

Au total, 5 900 890 parts de fiducie sont réservées à des fins d'émission aux termes du RILT, dont une tranche de 2 192 845 parts (2 244 858 parts en 2010) a été émise et une tranche de 3 708 045 parts (3 656 032 parts en 2010) pouvait être émise au 31 décembre 2011.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts et RILT (suite)

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

	Nombre de parts de fiducie émises aux termes du RILT	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2010	2 436 895	28 728 \$
Parts de fiducie émises aux termes du RILT	146 882	1 139
Parts de fiducie émises aux termes du RILT rachetées à des fins d'annulation aux termes du RILT	(168 919)	(1 756)
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RILT	(170 000)	(1 694)
Solde au 31 décembre 2010	2 244 858	26 417
Parts de fiducie émises aux termes du RILT	166 983	1 423
Parts de fiducie rachetées à des fins d'annulation aux termes du RILT	(124 683)	(1 434)
Parts de fiducie libérées au règlement des montants à recevoir aux termes du RILT	(94 313)	(930)
Solde au 31 décembre 2011	2 192 845	25 476 \$

La charge de rémunération de 358 \$ attribuable au RILT pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 (314 \$ en 2010) 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. Les montants à recevoir aux termes du RILT sont également comptabilisés dans les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. Les distributions reçues à l'égard des parts de fiducie émises en vertu du RILT sont imputées aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, tandis que les intérêts touchés relativement aux montants à recevoir aux termes du RILT sont crédités aux distributions.

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 SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

16. Information sectorielle

Chartwell assure le contrôle et l'exploitation de ses maisons de retraite du Canada, de ses établissements de soins de longue durée du Canada et de ses établissements aux États-Unis séparément. Après le 31 décembre 2010, Chartwell a modifié la composition de ses secteurs à présenter puisque les activités de gestion n'atteignaient plus le seuil d'un secteur à présenter. Les périodes antérieures ont été retraitées afin de tenir compte de ce changement.

Les méthodes comptables de chaque secteur à présenter sont les mêmes que celles de Chartwell. 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 opérationnels à présenter. Chartwell ne compte aucun produit, transfert ou charge intersectoriel.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

16. Information sectorielle (suite)

2011	Maisons de retraite du Canada	Établissements de soins de longue durée du Canada	Établissements aux États-Unis	Total pour le secteur	Non affecté	Consolidé
Produits						
Résidents	355 723 \$	200 221 \$	194 690 \$	750 634 \$	– \$	750 634 \$
Honoraires de gestion et autres	–	–	–	–	3 137	3 137
Intérêt sur les prêts mezzanines	–	–	–	–	1 601	1 601
	355 723	200 221	194 690	750 634	4 738	755 372
Charges						
Charges opérationnelles directes	227 874	174 622	129 636	532 132	–	532 132
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie	–	–	–	–	24 758	24 758
	227 874	174 622	129 636	532 132	24 758	556 890
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants ¹⁾ :	127 849	25 599	65 054	218 502	(20 020)	198 482
Charges financières (recouvrements financiers)						
Intérêt contractuel	43 159	13 965	37 624	94 748	5 941	100 689
Autres	1 458	(1 689)	1 556	1 325	1 317	2 642
Charges locatives	126	269	2 025	2 420	–	2 420
Autres charges (produits)						
Intérêt	–	(3 480)	–	(3 480)	(337)	(3 817)
Autres	(3 888)	1 514	5 583	3 209	–	3 209
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles						
	98 539	9 064	64 437	172 040	1 359	173 399
Variations de la juste valeur des instruments financiers et profits de change latents						
	–	–	–	–	(2 932)	(2 932)
	139 394	19 643	111 225	270 262	5 348	275 610
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(11 545)	5 956	(46 171)	(51 760)	(25 368)	(77 128)
Économie d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	13 797	13 797
Bénéfice net (perte nette)	(11 545) \$	5 956 \$	(46 171) \$	(51 760) \$	(11 571) \$	(63 331) \$
Dépenses liées aux actifs non courants						
Acquisition - Propriétés, terrains détenus à des fins d'aménagement, immobilisations incorporelles à durée de vie limitée, permis et autres actifs						
	23 590 \$	– \$	175 884 \$	199 474 \$	– \$	199 474 \$
Entrées d'immobilisations	50 913	6 254	19 016	76 183	–	76 183

¹⁾ Représente le bénéfice avant charges financières, charges locatives, autres produits, amortissement des immobilisations corporelles, amortissement des immobilisations incorporelles et variations des justes valeurs d'instruments financiers et pertes de change latentes (gains de change latents).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

16. Information sectorielle (suite)

2010	Maisons de retraite du Canada	Établissements de soins de longue durée du Canada	Établissements aux États-Unis	Total pour le secteur	Non affecté	Consolidé
Produits						
Résidents	347 853 \$	176 562 \$	182 751 \$	707 166 \$	– \$	707 166 \$
Honoraires de gestion et autres	–	–	–	–	4 675	4 675
Intérêt sur les prêts mezzanines	–	–	–	–	5 419	5 419
	347 853	176 562	182 751	707 166	10 094	717 260
Charges						
Charges opérationnelles directes	223 389	152 851	120 285	496 525	–	496 525
Charges générales, charges administratives et charges de fiducie	–	–	–	–	24 761	24 761
	223 389	152 851	120 285	496 525	24 761	521 286
Bénéfice (perte) avant les éléments suivants ¹⁾ :	124 464	23 711	62 466	210 641	(14 667)	195 974
Charges financières (recouvrements financiers)						
Intérêt contractuel	43 834	12 403	40 096	96 333	8 950	105 283
Autres	2 331	(1 203)	1 036	2 164	1 538	3 702
Charges locatives	126	197	2 004	2 327	–	2 327
Autres produits						
Intérêt	–	(2 953)	(125)	(3 078)	(1 462)	(4 540)
Autres	(1 794)	(3 710)	(4 417)	(9 921)	–	(9 921)
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	97 769	8 806	55 876	162 451	668	163 119
Variations de la juste valeur des instruments financiers et pertes de change latentes	–	–	–	–	4 346	4 346
	142 266	13 540	94 470	250 276	14 040	264 316
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(17 802)	10 171	(32 004)	(39 635)	(28 707)	(68 342)
Économie d'impôt sur le résultat	–	–	–	–	6 394	6 394
Bénéfice net (perte nette)	(17 802)\$	10 171 \$	(32 004)\$	(39 635)\$	(22 313)\$	(61 948)\$
Dépenses liées aux actifs non courants						
Acquisition - Propriétés, terrains détenus à des fins d'aménagement, immobilisations incorporelles à durée de vie limitée, permis et autres actifs	150 580 \$	95 621 \$	113 224 \$	359 425 \$	– \$	359 425 \$
Entrées d'immobilisations	22 520	11 376	6 807	40 703	–	40 703

¹⁾ Représente le bénéfice avant charges financières, charges locatives, autres produits, amortissement des immobilisations corporelles, amortissement des immobilisations incorporelles et variations des justes valeurs d'instruments financiers et pertes de change latentes (gains de change latents).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

16. Information sectorielle (suite)

	Maisons de retraite du Canada	Établissements de soins de longue durée du Canada	Établissements aux États-Unis	Total pour le secteur	Non affecté	Consolidé
31 décembre 2011						
Actifs opérationnels	1 417 988 \$	333 934 \$	928 801 \$	2 680 723 \$	25 798 \$	2 706 521 \$
Passifs opérationnels	958 046 \$	243 848 \$	789 681 \$	1 991 575 \$	179 154 \$	2 170 729 \$
31 décembre 2010						
Actifs opérationnels	1 506 185 \$	334 104 \$	802 073 \$	2 642 362 \$	36 734 \$	2 679 096 \$
Passifs opérationnels	947 029 \$	252 143 \$	630 393 \$	1 829 565 \$	191 032 \$	2 020 597 \$
1 ^{er} janvier 2010						
Actifs opérationnels	1 459 791 \$	251 806 \$	773 070 \$	2 484 637 \$	172 352 \$	2 656 989 \$
Passifs opérationnels	949 130 \$	180 933 \$	594 879 \$	1 724 942 \$	270 113 \$	1 995 055 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

17. Coentreprises

Au 31 décembre 2011, le Fonds détenait une participation dans un certain nombre d'entreprises contrôlées conjointement, qui ont été comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle. Le tableau qui suit présente les participations de Chartwell dans les entités contrôlées conjointement qui sont significatives :

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
CSH-ING (CAD) ¹⁾	—	—	50 %
CSH-INGRE LLC (US) ²⁾	50 %	50 %	50 %
Autres coentreprises canadiennes ³⁾	50 %	50 %	50 %

1) Le 1^{er} juin 2010, Chartwell a acquis la participation de 50 % de son coentrepreneur et, par conséquent, il détient maintenant 100 % de cette coentreprise, qui compte huit établissements de soins de longue durée en Ontario.

2) Le 14 mai 2010, Chartwell a acquis la participation de 50 % de son coentrepreneur et, par conséquent, il détient maintenant 100 % des six établissements situés au Colorado et au Texas.

Le 1^{er} novembre 2011, Chartwell a acquis la participation de 50 % de son coentrepreneur et, par conséquent, il détient maintenant 100 % des 15 établissements situés dans divers États américains. Au 31 décembre 2011, cette coentreprise détenait une participation de 100 % dans cinq établissements situés dans l'État de New York.

3) Comprend les participations dans six coentreprises distinctes au 1^{er} janvier 2010, dans sept coentreprises distinctes au 31 décembre 2010 et dans sept coentreprises distinctes au 31 décembre 2011. Au 31 décembre 2011, Chartwell détenait une participation de 50 % dans six de ces coentreprises et une participation de 33 % dans une coentreprise.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

17. Coentreprises (suite)

Le tableau qui suit résume les informations financières de ces participations dans les entités contrôlées conjointement qui sont significatives, à la quote-part de Chartwell :

	Au 31 décembre 2011 et pour les exercices clos à ces dates	Au 31 décembre 2010	Au 1 ^{er} janvier 2010
CSH-ING (CAD)	– \$	– \$	5 359 \$
CSH-INGRE LLC (US)	2 726	9 542	2 493
Autres coentreprises canadiennes	1 620	1 049	1 614
Total des actifs courants	4 346	10 591	9 466
CSH-ING (CAD)	–	–	83 657
CSH-INGRE LLC (US)	100 908	291 051	448 496
Autres coentreprises canadiennes	100 624	102 407	84 947
Total des actifs non courants	201 532	393 458	617 100
Total des actifs	205 878 \$	404 049 \$	626 566 \$
CSH-ING (CAD)	– \$	– \$	7 366 \$
CSH-INGRE LLC (US)	3 673	9 579	12 180
Autres coentreprises canadiennes	30 074	2 721	3 484
Total des passifs courants	33 747	12 300	23 030
CSH-ING (CAD)	–	–	72 881
CSH-INGRE LLC (US)	99 821	232 035	329 151
Autres coentreprises canadiennes	42 140	70 898	56 521
Total des passifs non courants	141 961	302 933	458 553
Total des passifs	175 708 \$	315 233 \$	481 583 \$
CSH-ING (CAD)	– \$	18 621 \$	
CSH-INGRE LLC (US)	58 089	81 014	
Autres coentreprises canadiennes	13 820	13 017	
Total des produits	71 909 \$	112 652 \$	
CSH-ING (CAD)	– \$	18 655 \$	
CSH-INGRE LLC (US)	71 094	88 938	
Autres coentreprises canadiennes	15 874	14 038	
Total des charges	86 968 \$	121 631 \$	

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

18. Filiales importantes

Les filiales suivantes représentent une part importante des activités du Fonds :

	Participation
CSH MasterCare LP	100 %
CSH Master Care USA Inc.	100 %
CSH-INGRE LLC	100 %

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers

a) Classement, valeur comptable et juste valeur des instruments financiers

Le tableau qui suit illustre le classement des instruments financiers, qui ne sont pas présentés ailleurs dans ces états financiers consolidés, ainsi que leur valeur comptable et leur juste valeur, tels qu'ils sont présentés dans les bilans consolidés :

	Note	2011		2010	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers					
Prêts et créances comptabilisés au coût amorti					
Prêts mezzanines	6	9 653 \$	9 653 \$	20 803 \$	20 062 \$
Financement des immobilisations à recevoir	8	59 120	61 206	62 596	61 908
Passifs financiers					
Passifs financiers comptabilisés au coût amorti					
Emprunts hypothécaires	10 a)	1 876 266	2 035 575	1 729 839	1 797 605
Facilité de crédit	10 b)	53 000	53 000	51 000	51 000

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

La juste valeur représente l'estimation, par la direction, de la valeur marchande à un moment précis, et pourrait ne pas refléter la juste valeur dans l'avenir. Ces calculs sont subjectifs, comportent des incertitudes et requièrent des jugements importants et, par conséquent, la juste valeur ne peut être estimée avec précision. Tout changement d'hypothèse pourrait influencer fortement sur ces estimations.

Méthodes de calcul de la juste valeur

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

- i) L'estimation de la juste valeur des prêts mezzanines est fondée sur les flux de trésorerie futurs prévus actualisés à des taux d'actualisation reflétant les conditions de marché actuelles pour des instruments assortis d'une durée et de risques semblables. La totalité de l'encours des prêts mezzanines est un actif courant qui devrait être recouvré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012. En raison de l'échéance rapprochée de ces prêts, la valeur comptable se rapproche de la juste valeur.
- ii) La juste valeur du financement des immobilisations à recevoir a été estimée en actualisant les flux de trésorerie futurs prévus au moyen du taux des obligations pertinentes émises par la province de l'Ontario, majoré d'une prime de risque. Le financement des immobilisations à recevoir a été actualisé à un taux de 5,10 %.
- iii) La juste valeur des emprunts hypothécaires a été 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 2011, les emprunts hypothécaires ont été actualisés à des taux variant de 1,75 % à 4,74 %.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

Hiérarchie des justes valeurs

Le tableau ci-dessous analyse les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur, classés dans l'un des trois niveaux de hiérarchie suivants. Chaque niveau est basé sur la transparence des données utilisées pour déterminer la juste valeur des actifs et des passifs :

- Niveau 1 – données qui sont des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des instruments identiques;
- Niveau 2 - données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement ou indirectement;
- Niveau 3 - une ou plusieurs des données significatives utilisées dans le cadre d'une technique d'évaluation sont non observables pour déterminer la juste valeur des instruments.

31 décembre 2011	Juste valeur	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Passifs financiers				
Passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net	98 137 \$	94 406 \$	– \$	3 731 \$
Dérivés	917	–	917	–
	<u>99 054 \$</u>	<u>94 406 \$</u>	<u>917 \$</u>	<u>3 731 \$</u>

31 décembre 2010	Juste valeur	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Passifs financiers				
Passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net	97 980 \$	92 504 \$	– \$	5 476 \$
Dérivés	1 088	–	1 088	–
	<u>99 068 \$</u>	<u>92 504 \$</u>	<u>1 088 \$</u>	<u>5 476 \$</u>

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

1 ^{er} janvier 2010	Juste valeur	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Passifs financiers				
Passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net	223 240 \$	219 464 \$	– \$	3 776 \$
Dérivés	1 441	–	1 441	–
	<u>224 681 \$</u>	<u>219 464 \$</u>	<u>1 441 \$</u>	<u>3 776 \$</u>

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 en matière de rendement pour les porteurs de parts. Les risques financiers auxquels Chartwell est exposé découlent de la fluctuation des taux d'intérêt, de la solvabilité de ses résidents et des emprunteurs à qui il octroie des prêts mezzanines, des variations des taux de change et des changements apportés à la réglementation des tarifs par les gouvernements provinciaux.

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

Les politiques et stratégies de gestion des risques du Fonds sont les mêmes qu'au 31 décembre 2010.

La gestion de ces risques est assurée comme suit :

i) Risque de crédit

Chartwell est exposé au risque de crédit en raison de la possibilité que les parties responsables du règlement d'honoraires ou les emprunteurs des prêts mezzanines soient aux prises avec des difficultés financières et ne puissent honorer leurs obligations contractuelles. Chartwell compte quatre grandes catégories de débiteurs : les montants à recevoir des résidents, les prêts mezzanines, le financement à recevoir de divers gouvernements provinciaux et les honoraires à recevoir de Spectrum.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

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

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 du Fonds et de la répartition géographique de sa clientèle, il n'y a aucune concentration importante des montants à recevoir des résidents.

Outre la garantie fournie à l'égard de chaque projet, tous les prêts mezzanines de Spectrum sont assortis de clauses de manquement réciproque et sont nantis par des garanties données par Spectrum. Chartwell participe à la gestion des activités des propriétés de Spectrum. Le groupe responsable de la conformité des prêts mezzanines surveille de façon continue le rendement de chacun des prêts et les risques y afférents et il en fait rapport au comité des investissements de Chartwell tous les trimestres.

Les montants à recevoir des gouvernements provinciaux représentent des fonds destinés aux immobilisations et à l'exploitation d'établissements de soins de longue durée accrédités et proviennent surtout d'organismes du gouvernement de l'Ontario. La direction estime que le risque de recouvrement associé à ces débiteurs est négligeable.

En règle générale, la valeur comptable, inscrite aux états consolidés de la situation financière, des actifs financiers du Fonds qui sont exposés au risque de crédit, déduction faite des provisions pour pertes applicables, représente le risque de crédit maximal auquel est exposé le Fonds.

Les montants à recevoir de résidents sont analysés de façon ponctuelle afin de déterminer s'ils ont subi une perte de valeur, lorsqu'ils sont en souffrance ou lorsqu'il existe des preuves objectives qu'un résident sera en défaut de paiement. Chartwell constate une provision pour créances douteuses lorsqu'il établit que les comptes ne pourront être recouverts.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

Le tableau qui suit présente le classement chronologique des montants à recevoir des résidents :

	31 décembre 2011
En règle	2 995 \$
31 à 60 jours	1 011
61 à 90 jours	818
Plus de 90 jours	2 098
Provision pour créances douteuses	(2 143)
Montants nets à recevoir des résidents	6 738 \$

Le Fonds limite son exposition au risque de crédit associé aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties stables et hautement solvables.

ii) Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité découle de la possibilité que Chartwell ne dispose pas de suffisamment de capitaux d'emprunt et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, s'acquitter de ses obligations de paiement ou les refinancer au moment requis.

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

Les besoins en liquidités susmentionnés sont financés au moyen des rentrées de fonds provenant de l'exploitation du portefeuille de propriétés, exception faite des obligations de remboursement de la dette et du financement des acquisitions de propriétés. Les caractéristiques particulières et la qualité des actifs sous-jacents visés par le financement ainsi que les paramètres du marché de la dette prévalant à ce moment ont un effet sur la réussite de cette stratégie. En cas d'échec, le Fonds se tourne vers d'autres sources de financement, telles que de nouveaux prélèvements sur sa facilité de crédit, la mobilisation de nouveaux capitaux au moyen de l'émission de parts ou de débentures convertibles ou la cession de propriétés. Au 31 décembre 2011, le Fonds disposait de 10 687 \$ en trésorerie et de 29 747 \$ aux termes de la facilité de crédit.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

Il y a également un risque que les prêteurs ne veuillent pas refinancer leur dette venant à échéance à des conditions acceptables pour le Fonds ou à toute autre condition. 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 SCHL.

Il existe aussi un risque que la facilité de crédit ne soit pas renouvelée à des conditions acceptables pour le Fonds ou à toute autre condition.

Le tableau qui suit présente les principales obligations contractuelles de Chartwell, en date du 31 décembre 2011, pour les 24 prochains mois :

	2012	2013	Total
Créditeurs et autres passifs	111 688 \$	– \$	111 688 \$
Remboursement de capital sur des emprunts hypothécaires	209 034	185 322	394 356
Déventures convertibles	75 000	–	75 000
Facilité de crédit d'exploitation renouvelable	53 000	–	53 000
Obligations d'achat	41 949	118	42 067
Contrats de location simple de propriétés ¹⁾	1 624	1 624	3 248
Autres contrats de location simple	1 166	1 166	2 332
Baux immobiliers	395	395	790
	493 856 \$	188 625 \$	682 481 \$

¹⁾ Contrats de construction, contrepartie d'acquisition différée et contrats de services publics à prix fixe.

iii) Risque de marché

Le risque de marché représente le risque que l'évolution des paramètres du marché, tels les taux de change, les taux d'intérêt et le cours des actions, ait une incidence financière négative et affaiblisse les résultats du Fonds ou la valeur de son portefeuille d'instruments financiers. Chartwell peut acheter des instruments dérivés dans le cours normal de ses activités et aussi engager des passifs financiers dans le but de gérer les risques de marché potentiels.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

a) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt désigne le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de la variation des taux d'intérêt pratiqués sur le marché. Chartwell est exposé 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. Au 31 décembre 2011, une tranche de 148 698 \$ (136 775 \$ au 31 décembre 2010) des emprunts hypothécaires et emprunts du Fonds, exclusion faite des emprunts couverts, portait intérêt à des taux variables. 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. Le Fonds 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 30 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.

Afin de réduire le risque de taux d'intérêt associé à l'un de ses emprunts hypothécaires, Chartwell a conclu un swap de taux d'intérêt d'un montant nominal de référence de 10 248 \$ qui lui donne le droit de toucher des intérêts à des taux variables sur ce montant et qui l'oblige à payer des intérêts à un taux fixe de 5,6 % jusqu'à l'échéance de l'emprunt hypothécaire, en février 2014. Le montant net des intérêts à recevoir ou à payer aux termes du swap est réglé tous les mois avec la contrepartie, qui est une banque à charte canadienne. La juste valeur du swap de taux d'intérêt fondée sur une estimation des coûts de conclusion du contrat au 31 décembre 2011 représentait une perte de 917 \$ (1 088 \$ au 31 décembre 2010) qui a été inscrite dans les créditeurs et autres passifs des états consolidés de la situation financière (note 12).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

Le tableau qui suit présente les instruments financiers du Fonds portant intérêt au 31 décembre 2011 :

	Valeur comptable		
	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
Instruments à taux fixe			
Actifs financiers (prêts mezzanines)	9 653 \$	20 803 \$	55 323 \$
Passifs financiers	1 859 835	1 725 282	1 778 379
Instruments à taux variable			
Passifs financiers	148 698 \$	136 775 \$	53 747 \$

Une variation des taux d'intérêt au 31 décembre 2011 n'aurait pas influé sur le bénéfice net pour ce qui est des instruments à taux fixe. Par conséquent, aucune analyse de sensibilité n'a été effectuée pour les instruments à taux fixe.

Une hausse ou une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt au 31 décembre 2011 sur les emprunts hypothécaires à taux variable aurait réduit ou augmenté les capitaux propres de 1 487 \$ et augmenté ou réduit la perte de l'exercice de 1 487 \$ (avant impôt).

b) Risque de change

Au 31 décembre 2011, 34 % (30 % au 31 décembre 2010) des actifs de Chartwell et 40 % (35 % au 31 décembre 2010) de ses emprunts hypothécaires étaient détenus aux États-Unis par l'intermédiaire de ses établissements autonomes dans ce pays, et 26 % (26 % au 31 décembre 2010) de ses produits y ont été générés. Le risque de change découle des fluctuations du taux de change entre la monnaie de présentation de Chartwell (le dollar canadien) et le dollar américain du fait de ses soldes intersociétés, de sa trésorerie et d'autres instruments financiers libellés en dollars US qui ne sont pas des composantes des établissements autonomes américains ou qui ne font pas partie du placement net dans ceux-ci.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

Le Fonds s'efforce, dans la mesure du possible, d'obtenir une couverture naturelle afin d'atténuer le risque que posent les fluctuations du change. Par exemple, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation aux États-Unis servent d'abord à rembourser les emprunts libellés en dollars US. Chartwell peut avoir recours à des instruments financiers dérivés pour couvrir l'exposition nette au risque de change, mais il a pour politique de ne pas utiliser d'instruments financiers dérivés à des fins de négociation ou de spéculation. Ces instruments dérivés peuvent répondre ou non aux conditions d'application de la comptabilité de couverture dans les états financiers consolidés. Les activités aux États-Unis sont principalement financées au moyen d'emprunts libellés en dollars US, ce qui permet d'atténuer le risque de change. Il n'y avait aucun contrat de couverture des devises en vigueur au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, Chartwell était exposé aux risques de change suivants en ce qui a trait à sa trésorerie, aux soldes intersociétés et à son placement net dans des établissements autonomes aux États-Unis :

	En dollars US
Trésorerie	285 \$
Prêts octroyés à des établissements autonomes aux États-Unis	70 000
Placement net dans des établissements autonomes aux États-Unis	71 299
Exposition nette	141 584 \$

Une variation de 0,01 \$ du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien aurait réduit ou augmenté comme suit la perte de l'exercice et les autres éléments du résultat global (avant impôt) de l'exercice :

	En dollars US
Variation de la perte	1 213 \$
Variation des autres éléments du résultat global	713

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

19. Instruments financiers et gestion des risques financiers (suite)

iv) Dépendance envers le financement gouvernemental

Chartwell détient des permis relatifs à l'ensemble de ses établissements de SLD et, dans certains cas, de ses maisons de retraite. Les titulaires de tels permis reçoivent du financement de la part des gouvernements provinciaux pertinents. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Fonds a reçu un financement d'environ 177 188 \$ (159 565 \$ au 31 décembre 2010) aux termes de ces permis, somme qui a été constatée dans les produits tirés des services fournis aux résidents. Ce type de financement pose un risque pour Chartwell du fait que des modifications peuvent être apportées à la législation.

20. Politiques financières en matière de structure du capital

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

- a) procéder à des distributions stables et croissantes aux porteurs de parts;
- b) réduire au minimum le coût du capital total et maintenir une composition du capital appropriée en s'assurant de respecter les exigences en matière de capital auxquelles le Fonds est soumis en vertu de règles extérieures;
- c) veiller à avoir suffisamment de capital pour mettre en œuvre ses objectifs stratégiques, y compris les investissements de maintien prévus;
- d) combler ses besoins de mise en valeur et de croissance interne;
- e) s'assurer que le Fonds a accès au capital nécessaire pour procéder à des acquisitions stratégiques.

Pour gérer sa structure du capital, le Fonds 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.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

La direction définit le capital comme étant le total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts de fiducie et de sa dette à long terme. Sa dette à long terme comprend essentiellement des emprunts hypothécaires et des débentures convertibles. Les débentures convertibles émises et en circulation peuvent être converties en parts de fiducie au gré du porteur au prix de conversion fixé. À leur date d'échéance, le Fonds peut choisir de s'acquitter de ses obligations aux termes des débentures convertibles en émettant des parts au lieu de verser un montant en trésorerie. Le Fonds a accès à une facilité de crédit renouvelable qui est garantie par des charges de premier et de deuxième rangs qui grèvent certaines de ses propriétés.

C'est au conseil des fiduciaires que revient la responsabilité de superviser la gestion du capital du Fonds, et il s'en acquitte en tenant des réunions trimestrielles, en passant en revue l'information financière et en communiquant régulièrement avec les dirigeants et la haute direction du Fonds. Le conseil des fiduciaires détermine également le montant de toute distribution devant être faite.

Dans le but de maintenir ou d'ajuster la structure du capital, le Fonds peut émettre de nouvelles parts, en racheter, émettre de nouveaux titres de créance ou des titres de créance en remplacement de ceux déjà en cours, mais assortis de caractéristiques différentes, modifier le montant des distributions faites aux porteurs de parts ou mener toute autre activité jugée appropriée dans les circonstances.

Le Fonds surveille le capital en s'appuyant sur le ratio de la dette/valeur comptable brute ajustée. Il assure également un suivi de son ratio de couverture des intérêts. La déclaration de fiducie de Chartwell limite l'endettement de la Fiducie à 60 % de la valeur comptable brute, exclusion faite des débentures convertibles, ou à 65 % de la valeur comptable brute, en tenant compte des débentures convertibles.

La stratégie du Fonds en matière de gestion du capital est dictée par les politiques énoncées dans la déclaration de fiducie ainsi que par les exigences imposées par certains de ses prêteurs. Aucun changement n'a été apporté à la stratégie de gestion du capital du Fonds au cours de l'exercice.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

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

Les ratios de levier financier s'établissaient comme suit aux 31 décembre 2011 et 2010 :

	2011	2010	Augmentation (diminution)
Dette/valeur comptable brute ajustée, exclusion faite des débetures convertibles	57,0 %	55,3 %	1,7pp
Dette/valeur comptable brute ajustée, en incluant les débetures convertibles	59,3 %	57,7 %	1,6pp
Ratio de couverture des intérêts	1,91x	1,81x	0,10x

pp = point de pourcentage

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 garantie de tiers dans la mesure où elles sont présentées dans les états consolidés de la situation financière. La dette représente la dette consolidée du Fonds et de ses filiales consolidées.

La valeur comptable brute ajustée désigne en tout temps la valeur comptable consolidée des actifs du Fonds 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 du commandité) plus le montant d'amortissement cumulé indiqué dans ses états financiers ou les notes y afférentes moins la valeur comptable de toute contrepartie différée dans le cadre de regroupements d'entreprises dont il est question dans les notes afférentes aux états financiers, plus la différence entre la valeur comptable brute des actifs aux termes des PCGR canadiens et des IFRS au 1^{er} janvier 2010, date de transition de Chartwell, ainsi que les coûts relatifs aux acquisitions finalisées de propriétés qui ont été passés en charges au cours de la période où ils ont été engagés.

Au 31 décembre 2011, le ratio dette/valeur comptable brute ajustée a augmenté surtout en raison de l'acquisition du portefeuille ING le 1^{er} novembre 2011.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

21. Charges liées au personnel

L'analyse des charges liées aux avantages du personnel pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, présentées dans les états du résultat global à titre de charges opérationnelles directes, charges générales, charges administratives et charges de fiducie, se détaille comme suit :

	2011	2010
Salaires	355 531 \$	330 506 \$
Avantages postérieurs à l'emploi (régimes à cotisations définies)	4 029	3 423
Rémunération fondée sur des parts	1 993	1 193
	361 553 \$	335 122 \$

22. Autre charge (produit)

	2011	2010
Profit à la réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition	(3 595)\$	(9 639)\$
Conditions avantageuses à l'acquisition	–	(4 428)
(Profit) perte sur la sortie d'actifs	(7 556)	851
Produits d'intérêts sur des prêts et créances	(3 817)	(4 540)
Autres produits	(14 968)	(17 756)
Dépréciation des immobilisations corporelles	13 080	–
Coûts de transaction découlant d'acquisitions d'entreprises	1 280	3 295
Autre charge	14 360	3 295
Autre charge (produit)	(608)\$	(14 461)\$

Le profit comptabilisé à la réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition a trait à l'acquisition effectuée en plusieurs étapes par Chartwell d'une propriété en Colombie-Britannique en mai 2011, à l'acquisition de 15 propriétés aux États-Unis en novembre 2011 ainsi qu'aux portefeuilles Meridian et Regency en 2010.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

22. Autres charges (produits) (suite)

Les montants suivants sont compris dans le profit sur la sortie d'actifs :

- a) 1 848 \$ au désinvestissement de la participation de Chartwell dans HBC et HBCII (note 5);
- b) 5 926 \$ à la cession d'une maison de retraite canadienne (note 4).

Le 1^{er} novembre 2011, Chartwell a acquis la participation restante de 50 % dans un portefeuille comportant 15 propriétés situées aux États-Unis auprès d'ING à un prix d'achat qui était inférieur à la valeur comptable de la participation existante de 50 %. Ainsi, pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, Chartwell a comptabilisé une provision pour dépréciation de 8 500 \$. De plus, pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, Chartwell a comptabilisé une perte de valeur de 4 580 \$ pour deux propriétés dont les montants recouvrables estimés excédaient leur valeur comptable ainsi que pour des frais d'aménagement de projets qui ne vont pas de l'avant à l'heure actuelle.

23. Charges financières

	2011	2010
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	94 765 \$	93 786 \$
Charges d'intérêts sur les débetures convertibles	4 425	11 337
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit et autres	1 499	160
	100 689	105 283
Intérêts inscrits à l'actif des propriétés en voie d'aménagement	(1 303)	(522)
Amortissement des charges financières et des ajustements à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris	3 037	3 235
Distributions sur les parts de catégorie B comptabilisées en charges d'intérêts	908	989
Total des charges financières	103 331 \$	108 985 \$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

24. Juste valeur des instruments financiers et des pertes de change latentes (profits de change latents)

	2011	2010
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	(450)\$	(3 123)\$
Variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt	(171)	(81)
Perte de change latente (profit de change latent)	(1 322)	3 794
Variation de la juste valeur de l'option au titre du RILT	(1 981)	1 387
Variation de la juste valeur des parts de catégorie B	537	2 369
Variation de la juste valeur des droits différés à des parts de fiducie	455	–
Variation de la juste valeur des instruments financiers et des pertes de change latentes (profits de change latents)	(2 932)\$	4 346 \$

25. Impôt sur le résultat

L'incidence fiscale des différences temporelles qui donnent lieu à une part importante des actifs et passifs d'impôt différé canadiens a été comme suit pour les exercices clos les 31 décembre :

	2011	2010
Actifs d'impôt différé		
Emprunts hypothécaires	3 774 \$	5 224 \$
Frais d'émission	3 158	5 527
Reports prospectifs de pertes	7 288	5 958
Autres	3 957	3 261
	18 177	19 970
Passifs d'impôt différé		
Immobilisations corporelles	(7 506)	(22 360)
Financement des immobilisations à recevoir	(23 559)	(24 959)
Immobilisations incorporelles	(11 688)	(11 420)
Autres	(1 749)	(1 682)
	(44 502)	(60 421)
	(26 325)\$	(40 451)\$

La variation des passifs d'impôt différé a été comptabilisée dans le bénéfice (la perte).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

25. Impôt sur le résultat (suite)

Le bénéfice de certaines filiales de Chartwell aux États-Unis est imposable à un taux d'environ 38 %. Des actifs d'impôt différé n'ont pas été constatés pour ces filiales eu égard aux éléments suivants :

	2011	2010
Différences temporelles déductibles	92 903 \$	85 607 \$
Pertes d'exploitation nettes	73 700	53 921
Pertes en capital	26 597	–
Total	193 200 \$	139 528 \$

Les pertes d'exploitation nettes échoiront entre 2025 et 2031, alors que les pertes en capital échoiront en 2016. Les différences temporelles déductibles n'expirent pas en vertu de la législation fiscale actuelle. Des actifs d'impôt différé n'ont pas été constatés eu égard à ces éléments puisqu'il n'est pas probable que des bénéfices imposables futurs auxquels ces crédits d'impôt pourront être imputés par les filiales américaines seront dégagés.

La charge d'impôts sur le résultat figurant dans les états consolidés du résultat global représente un taux d'imposition effectif qui diffère du taux d'imposition des EIPD au Canada, soit 46,41 % (46,41 % en 2010). Les facteurs à l'origine des différences pour les exercices clos les 31 décembre sont présentés ci-dessous :

	2011	2010
Perte avant impôt sur le résultat	(77 128)\$	(68 342)\$
Recouvrement d'impôt calculé au taux d'imposition des EIPD au Canada	(35 795)\$	(31 717)\$
Incidence des différences permanentes	301	724
Avantages fiscaux non comptabilisés	18 961	15 882
Taux d'imposition différents à l'échelle internationale	4 285	1 497
Ajustements des périodes antérieures	(1 565)	7 280
Autres	16	(60)
	(13 797)\$	(6 394)\$

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

26. Engagements et éventualités

a) Les obligations au titre de contrats de location simple non résiliables se détaillent comme suit :

i) Chartwell détient des droits de tenure à bail dans deux propriétés acquises avec le portefeuille de Merrill Gardens. Ces contrats de location viennent à échéance le 31 décembre 2017 et chacun comporte une option de renouvellement de dix ans. Le loyer annuel minimal en vertu de ces baux se chiffre à 1 624 \$ (1 597 \$ US), pour un total de 9 746 \$ (9 583 \$ US) pour la durée à courir des contrats de location.

Le contrat de location permet à Chartwell d'acheter les deux propriétés à la fin du contrat de location original ou à la fin de la période de prolongation selon une formule contenue dans le contrat de location en question.

ii) Chartwell détient un immeuble en Alberta, au Canada, assujetti à un bail foncier qui vient à échéance le 17 juillet 2061 et commande des loyers annuels de 126 \$.

iii) Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Regency Care, le Fonds a pris en charge un bail foncier venant à échéance le 31 août 2044 dont les loyers annuels sont de 113 \$ jusqu'au 31 août 2024 et de 136 \$ pour le reste du terme, ainsi qu'un autre bail foncier échéant le 31 mai 2048 dont les loyers annuels s'élèvent à 156 \$ et sont renégociés en fonction des cours du marché tous les 15 ans par la suite.

iv) Chartwell est aussi partie à des contrats de location simple visant des locaux pour bureaux au Canada et venant à échéance à diverses dates jusqu'au 30 avril 2016. Les loyers annuels associés à ces contrats se situent entre 583 \$ et 1 166 \$ sur la durée de chacun des contrats.

Pour les contrats de location susmentionnés, les titres juridiques ne sont pas transférés à Chartwell, le loyer est régulièrement augmenté aux taux du marché, et pour les contrats de location de biens immobiliers, l'option d'achat n'est pas à prix réduit. Chartwell a déterminé que la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à ces propriétés est imputée aux bailleurs. Par conséquent, ces contrats sont des contrats de location simple.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

26. Engagements et éventualités (suite)

b) Obligations d'achat

Chartwell a conclu divers contrats de construction liés à différents projets d'aménagement et d'amélioration des actifs. Au 31 décembre 2011, les engagements restants aux termes de ces contrats s'élevaient à environ 35 789 \$.

Chartwell a également conclu avec des entreprises locales de services publics des contrats à prix fixe d'électricité et de gaz naturel aux États-Unis pour 758 \$ (746 \$ US) dans le but d'approvisionner ses propriétés en électricité.

c) Lettres de crédit

Au 31 décembre 2011, Chartwell était responsable de lettres de crédit d'un montant de 2 263 \$ (2 348 \$ au 31 décembre 2010).

d) Autres contrats

Le 1^{er} septembre 2011, Chartwell a transféré la gestion de 45 établissements aux États-Unis à Brookdale Senior Living (« Brookdale ») par suite de l'acquisition par Brookdale d'Horizon Bay Realty LLC (« HBR »). En vertu des nouveaux contrats, la durée moyenne des contrats de gestion a été ramenée à environ 10 ans, la nouvelle date d'échéance étant le 31 décembre 2021. Pour les propriétés visées par les contrats, les honoraires de gestion de base s'élèvent à 5 % des produits bruts. Les nouveaux contrats prévoient un mécanisme de prime d'incitation en vertu duquel Brookdale peut gagner des honoraires supplémentaires jusqu'à concurrence de 2 % des produits bruts si les cibles annuelles opérationnelles fixées sont atteintes. Les honoraires de gestion peuvent également être réduits d'au plus 1 % si ces cibles annuelles opérationnelles ne sont pas atteintes.

e) Litiges et réclamations

Dans le cours normal de ses activités, Chartwell peut faire l'objet de poursuites et de réclamations de la part, notamment, de résidents, de partenaires et d'anciens employés. La direction est d'avis qu'elle a constitué à cet égard des provisions adéquates, au besoin. Bien qu'il soit impossible d'estimer avec précision l'ampleur des coûts et pertes éventuels, s'il en est, la direction est d'avis, sans pouvoir l'assurer, que le dénouement ultime de telles éventualités n'aurait pas d'incidence négative importante sur la situation financière de Chartwell.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

27. Garanties

Chartwell et ses coentrepreneurs ont solidairement garanti les emprunts assurés par la SCHL relativement à trois propriétés pour une valeur maximale de 52 315 \$.

28. Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des principaux dirigeants du Fonds s'établit comme suit pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010 :

	2011	2010
Dirigeants et fiduciaires	4 713 \$	4 646 \$
Avantages postérieurs à l'emploi	60	46
Indemnités de fin de contrat de travail	1 238	–
Autres avantages à long terme	238	438
Paiements fondés sur des parts	107	116

Le comité de la haute direction de Chartwell a pour mandat d'assurer l'orientation stratégique du Fonds 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 fiduciaires de Chartwell.

29. Événements postérieurs à la date de clôture

Après le 31 décembre 2011, Chartwell a acquis auprès de Spectrum la maison de retraite de 70 appartements Chartwell Select Georgian Traditions Retirement Residence située à Collingwood, en Ontario. Le prix d'achat s'est chiffré à 15 500 \$ et a été réglé au moyen de la reprise d'une dette de 11 435 \$, du règlement d'un emprunt mezzanine de 938 \$, du règlement de débiteurs de 926 \$, et le solde, déduction faite des ajustements au fonds de roulement, a été réglé en trésorerie.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

29. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

Le tableau suivant contient un sommaire de la répartition préliminaire des coûts d'acquisition dans chaque principale catégorie d'actifs acquis et de passifs repris à la date d'acquisition.

Date d'acquisition	20 janvier 2012
Secteur	Maisons de retraite du Canada
Emplacement	Province de l'Ontario (70 appartements)
Immobilisations corporelles	15 500 \$
Emprunt hypothécaire repris	(11 435)
Autres passifs	(423)
Actifs nets acquis	3 642 \$
Acquittement d'un emprunt mezzanine	938 \$
Règlement de débiteurs	926
Contrepartie en trésorerie	1 778
Total de la contrepartie	3 642 \$

Après le 31 décembre 2011, Seasons a avisé Chartwell qu'elle avait conclu la vente conditionnelle de l'établissement de SLD Madonna et qu'elle allait mettre un terme au contrat de gestion de Chartwell par suite de cette vente. Seasons remboursera également à Chartwell son prêt mezzanine de 2 607 \$ au plus tard le 31 octobre 2012.

Après le 31 décembre 2011, Chartwell a annoncé qu'il avait conclu diverses ententes (l'« entente ») avec une filiale de Health Care REIT, Inc. (« HCN »), une société cotée à la Bourse de New York, dans l'objectif de faire l'acquisition du portefeuille Maestro. En vertu de l'entente, Chartwell et HCN feront chacun l'acquisition d'une participation de 50 % dans 39 établissements (les « propriétés JV ») et HCN fera l'acquisition d'une participation de 100 % dans trois autres établissements. Chartwell gèrera les 42 établissements. Le prix d'achat total des propriétés JV se chiffre à près de 850 000 \$ et devrait être réglé par la reprise d'une dette hypothécaire d'une valeur d'environ 471 000 \$, le solde devant être versé en trésorerie. Chartwell estime que les coûts de clôture de ces acquisitions s'élèveront à quelque 22 000 \$.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)

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

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

29. Événements postérieurs à la date de clôture (suite)

En outre, Chartwell a annoncé la conclusion d'une convention de prise ferme avec un syndicat de preneurs fermes dans l'objectif de réaliser un placement public au Canada, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, visant une acquisition ferme de 23 175 000 reçus de souscription à un prix de 8,20 \$ chacun, pour un produit brut de 190 035 \$. Chaque reçu de souscription donnera le droit de recevoir une part de fiducie de Chartwell sans frais supplémentaires et sans prendre d'autres mesures. Chartwell a également convenu d'émettre des débentures, non garanties et convertibles à 5,7 % d'un montant de capital total de 120 000 \$ (les « débentures »). Les débentures viendront à échéance le 31 mars 2018 et pourront être converties, dans certaines circonstances, au gré du porteur en parts de fiducie au prix de 11,00 \$ par part de fiducie. Une partie du produit tiré des nouvelles débentures servira à racheter les débentures convertibles à 5,9 % existantes d'une valeur de 75 000 \$.

Chartwell a accordé aux preneurs fermes une option de surattribution pouvant être exercée en tout temps jusqu'à 30 jours après la date de clôture du placement, afin d'acquérir jusqu'à 1 738 125 reçus de souscription additionnels, soit 7,5 % du placement de reçus de souscription (ou, dans certains cas, des parts) et jusqu'à 15 millions de dollars de débentures au prix du placement et aux modalités du placement, respectivement.

30. Explication de la transition aux IFRS

Le Fonds a adopté les IFRS en date du 1^{er} janvier 2011. Avant le 1^{er} janvier 2011, le Fonds préparait ses états financiers conformément aux PCGR canadiens.

Pour établir son bilan d'ouverture en IFRS au 1^{er} janvier 2010 (la « date de transition ») et les états financiers consolidés comparatifs pour 2010, le Fonds a ajusté les montants présentés antérieurement dans les états financiers établis conformément aux PCGR canadiens.

Le rapprochement des capitaux propres selon les PCGR canadiens et de ceux selon les IFRS au 1^{er} janvier 2010 et au 31 décembre 2010 et le rapprochement de la perte de l'exercice et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés des périodes closes les 31 mars 2011 et 2010, ont été retraités ci-après pour tenir compte des changements apportés à la méthode d'évaluation utilisée pour déterminer l'obligation au titre du RILT.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Les tableaux et les notes ci-dessous expliquent dans quelle mesure la transition des PCGR canadiens aux IFRS a eu une incidence sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du Fonds.

- a) Le tableau suivant présente un rapprochement entre le total des capitaux propres du Fonds présenté conformément aux PCGR canadiens et le total des capitaux propres selon les IFRS au 1^{er} janvier 2010 :

	PCGR canadiens, 1 ^{er} janvier 2010 Note 30 d)	Reclassements ¹⁾	IFRS Ajustements ²⁾	1 ^{er} janvier 2010
Actifs				
Actifs courants				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	106 943 \$	– \$	– \$	106 943 \$
Clients et autres débiteurs	51 366	(30 583)	–	20 783
Prêts mezzanines	–	28 589	–	28 589
Financement des immobilisations à recevoir	–	2 293	–	2 293
Autres actifs	–	24 524	–	24 524
Total des actifs courants	158 309	24 823	–	183 132
Actifs non courants				
Autres actifs	–	6 059	–	6 059
Prêts mezzanines	55 323	(28 589)	–	26 734
Financement des immobilisations à recevoir	43 824	(2 293)	–	41 531
Immobilisations incorporelles	32 047	25 650	(20 013)	37 684
Permis	25 650	(25 650)	–	–
Immobilisations corporelles	2 283 521	–	78 328	2 361 849
Total des actifs non courants	2 440 365	(24 823)	58 315	2 473 857
Total des actifs	2 598 674 \$	– \$	58 315 \$	2 656 989 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts				
Passifs courants				
Créditeurs et autres passifs	81 367 \$	(1 083) \$	4 420 \$	84 704 \$
Distributions à verser	5 857	–	–	5 857
Emprunts hypothécaires	–	127 979	–	127 979
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	–	3 710	–	3 710
Total des passifs courants	87 224	130 606	4 420	222 250
Passifs non courants				
Emprunts hypothécaires	1 625 281	(127 979)	–	1 497 302
Avantages du personnel	–	1 083	(202)	881
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises	13 592	(3 710)	–	9 882
Débetures convertibles	188 996	–	15 927	204 923
Parts de catégorie B	–	–	13 897	13 897
Passifs d'impôt différé	18 167	–	27 753	45 920
Total des passifs non courants	1 846 036	(130 606)	57 375	1 772 805
Total des passifs	1 933 260	–	61 795	1 995 055
Participations ne donnant pas le contrôle	7 813	–	(7 813)	–
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	657 601	–	4 333	661 934
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	2 598 674 \$	– \$	58 315 \$	2 656 989 \$

1) Les reclassements sont comptabilisés par suite d'une présentation du bilan ordonné selon les IFRS.

2) À la suite de la finalisation des ajustements IFRS, les montants présentés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 31 mars 2011 ont été ajustés. Ainsi, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont été ajustés à la hausse, passant de 3 658 \$ à 4 333 \$.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

- b) Le tableau suivant présente un rapprochement entre le total des capitaux propres du Fonds présenté conformément aux PCGR canadiens et le total des capitaux propres selon les IFRS au 31 décembre 2010 :

	Note 30 d)	PCGR canadiens, 31 décembre 2010	Reclassements ¹⁾	IFRS Ajustements ²⁾	31 décembre 2010
Actifs					
Actifs courants					
Trésorerie et équivalents de trésorerie		14 728 \$	– \$	– \$	14 728 \$
Clients et autres débiteurs		43 578	(28 983)	–	14 595
Prêts mezzanines		–	14 768	–	14 768
Financement des immobilisations à recevoir		–	3 537	–	3 537
Autres actifs		–	21 037	–	21 037
Total des actifs courants		58 306	10 359	–	68 665
Actifs non courants					
Autres actifs	iv)	–	7 946	(525)	7 421
Prêts mezzanines		20 803	(14 768)	–	6 035
Financement des immobilisations à recevoir	iv)	63 865	(3 537)	(1 269)	59 059
Immobilisations incorporelles	iii)	36 523	38 581	(22 364)	52 740
Permis		38 581	(38 581)	–	–
Immobilisations corporelles	i) ii) iii)	2 458 689	–	26 487	2 485 176
Total des actifs non courants		2 618 461	(10 359)	2 329	2 610 431
Total des actifs		2 676 767 \$	– \$	2 329 \$	2 679 096 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts					
Passifs courants					
Facilité de crédit		51 000 \$	– \$	– \$	51 000 \$
Créditeurs et autres passifs	vii)	87 735	(995)	6 837	93 577
Distributions à verser		6 505	–	–	6 505
Emprunts hypothécaires		–	116 864	–	116 864
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises		–	2 704	–	2 704
Total des passifs courants		145 240	118 573	6 837	270 650
Passifs non courants					
Emprunts hypothécaires	iv)	1 732 438	(116 864)	(2 599)	1 612 975
Avantages du personnel	v)	–	995	(185)	810
Contrepartie différée lors de regroupements d'entreprises		7 512	(2 704)	–	4 808
Débiteures convertibles	viii)	70 859	–	6 017	76 876
Parts de catégorie B	ix)	–	–	14 027	14 027
Passifs d'impôt différé	xi)	25 310	–	15 141	40 451
Total des passifs non courants		1 836 119	(118 573)	32 401	1 749 947
Total des passifs		1 981 359	–	39 238	2 020 597
Participations ne donnant pas le contrôle	ix)	5 429	–	(5 429)	–
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		689 979	–	(31 480)	658 499
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		2 676 767 \$	– \$	2 329 \$	2 679 096 \$

1) Les reclassements sont comptabilisés par suite d'une présentation du bilan ordonné selon les IFRS.

2) À la suite de la finalisation des ajustements IFRS, les montants présentés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 31 mars 2011 ont été ajustés. Ainsi, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts ont été ajustés à la baisse, passant de 33 625 \$ à 31 480 \$.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

- c) Le tableau suivant présente un rapprochement entre la perte nette présentée conformément aux PCGR canadiens et la perte nette présentée pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 selon les IFRS :

	Note 30 d)	Exercice clos le 31 décembre 2010 ¹⁾
Perte de l'exercice présentée conformément aux PCGR canadiens		(26 337)\$
Diminutions du montant présenté		
Contrepassation de participations ne donnant pas le contrôle	ix)	(371)
Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	i) iii)	(65 730)
		(66 101)
Charges financières		
Désactualisation et frais de financement différés liés aux débentures	viii)	6 788
Distributions d'intérêts sur les parts de catégorie B	ix)	(989)
Coût d'emprunt	ii)	(1 209)
Variations de la réévaluation de la juste valeur des emprunts hypothécaires	iv)	(45)
		4 545
Autres produits (charges)		
Réévaluation de la participation précédemment détenue à l'acquisition	iv)	9 639
Conditions avantageuses à l'acquisition	iv)	4 428
Contrepassation de pertes de valeur d'immobilisations corporelles aux termes des PCGR canadiens	i)	8 600
Réévaluation du profit sur la vente d'actifs	i)	(5 691)
Coûts de transaction à l'acquisition	iv)	(3 295)
		13 681
Variation de la juste valeur d'instruments financiers		
Variation de la juste valeur des débentures convertibles	viii)	3 123
Variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt	x)	81
Variation de la juste valeur de l'option au titre du RILT	vii)	(1 387)
Variation de la juste valeur de parts de catégorie B	ix)	(2 369)
		(552)
Charges opérationnelles directes, charges générales, charges administratives et charges de fiducie	ii)	(323)
Impôt différé	xi)	13 139
Perte de l'exercice présentée conformément aux IFRS		(61 948)

¹⁾ À la suite de la finalisation des ajustements IFRS, les montants présentés dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés au 31 mars 2011 ont été ajustés. Ainsi, la perte de l'exercice et le résultat global ont été ajustés à la baisse, passant respectivement de 63 419 \$ à 61 948 \$, et de 68 575 \$ à 67 104 \$.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Autres éléments du résultat étendu, présentés conformément aux PCGR canadiens		(4 631)
Diminutions du montant présenté		
Contrepassation de la participation ne donnant pas le contrôle	ix)	(65)
Variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt	x)	(81)
Perte de change latente à la conversion d'établissements à l'étranger	i) iii)	(379)
Autres éléments du résultat global, présentés conformément aux IFRS		(5 156)
Total du résultat global		(67 104)\$

d) Notes afférentes aux rapprochements

i) Juste valeur au coût présumé

À la date de transition, le Fonds a choisi d'utiliser la juste valeur comme coût présumé des immobilisations corporelles. Au 1^{er} janvier 2010, la juste valeur des immobilisations corporelles était évaluée à 2 361 849 \$, ce qui s'est traduit à la date de transition par une augmentation de 78 328 \$ de la valeur comptable calculée selon les PCGR canadiens.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Les approches suivantes ont été suivies pour déterminer les justes valeurs :

- Analyse des prix récents de propriétés semblables au sein de segments du marché semblables;
- Analyse des flux de trésorerie actualisés qui s'appuie entre autres sur le revenu locatif des contrats de location en cours et sur des hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs au vu des conditions actuelles du marché à la date de l'évaluation, moins les sorties de fonds futures à l'égard de ces contrats de location généralement actualisés sur une durée de 15 ans pour les établissements de soins de longue durée et sur une durée de 25 ans pour les maisons de retraite;
- Méthode de la capitalisation directe, qui exprime les produits normalisés en valeur du marché. Le bénéfice net normalisé de l'exercice est divisé par un taux de capitalisation global (soit l'inverse d'un multiplicateur des bénéfiques).

Globalement, les taux de capitalisation ont varié de 7,5 % à 12,3 %, et le taux moyen du portefeuille s'est établi à environ 8,9 %.

Le tableau qui suit détaille les taux de capitalisation moyens pour les maisons de retraite et les établissements de soins de longue durée au 1^{er} janvier 2010 :

	Évaluations internes	Évaluations externes
Exploitation de maisons de retraite au Canada		
Taux de capitalisation moyen pondéré	9,2 %	8,8 %
Fourchette	8,2 % - 12,3 %	7,5 % - 10,3 %
Exploitation d'établissements de SLD au Canada		
Taux de capitalisation moyen pondéré	8,5 %	8,4%
Fourchette	8,5 %	8,3 % - 8,5 %
Exploitation aux États-Unis		
Taux de capitalisation moyen pondéré	8,6 %	8,7 %
Fourchette	7,5 % - 9,3 %	8,5 % - 9,3 %

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Dans le cadre du processus d'évaluation des immobilisations corporelles du Fonds, des évaluations externes ont été effectuées pour environ 20 % des propriétés, alors que les autres propriétés (80 %) ont été évaluées par le Fonds.

Le processus d'évaluation interne a combiné l'approche de la capitalisation directe des produits et les calculs des flux de trésorerie actualisés.

- Pour déterminer la juste valeur, la méthode de la capitalisation directe des produits applique un taux capitalisé aux produits opérationnels nets stabilisés, lesquels comprennent des provisions pour les places vacantes et les honoraires de gestion. La valeur capitalisée ainsi calculée a ensuite été ajustée, au besoin, pour tenir compte de frais exceptionnels liés à la stabilisation des produits et des dépenses en immobilisations.
- En raison des exigences de réaménagement découlant de la nouvelle loi sur les soins de longue durée, l'approche des flux de trésorerie actualisés a été appliquée pour déterminer la juste valeur des établissements de SLD ontariens de catégorie B et de catégorie C, de certaines propriétés assujetties à des contrats d'abattement des impôts fonciers, et des propriétés en phase de location initiale. La méthode des flux de trésorerie actualisés a été utilisée pour dériver la valeur de la subvention de financement des immobilisations associée aux établissements de SLD de catégorie A du Fonds situés en Ontario.

Des évaluateurs indépendants qualifiés ont effectué les évaluations externes. Les valeurs des propriétés sont fondées sur les éléments suivants :

- Preuves du prix du marché de propriétés semblables au sein de segments semblables du marché;
- Revenu locatif des contrats de location en cours et hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs au vu des conditions du marché à la date de l'état de la situation financière applicable, moins les sorties de fonds futures à l'égard de ces contrats de location.

En raison de ce choix, les ajustements d'amortissement (et l'incidence respective du change sur les actifs détenus aux États-Unis) apportés à la valeur comptable des immobilisations corporelles et incorporelles, la contrepassation des pertes de valeur aux termes des PCGR canadiens et la réévaluation du profit sur la vente d'actifs sont reflétés dans les tableaux aux notes 30 b), 30 c) et 30 d).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

ii) Coût d'emprunt et pertes pré-opérationnelles

Aux termes des PCGR canadiens, le Fonds avait pour politique d'inscrire à l'actif les coûts d'emprunt et les pertes pré-opérationnelles à la date à laquelle la propriété était stabilisée. Conformément aux IFRS, Chartwell a pour politique d'inscrire à l'actif uniquement les coûts d'emprunt directement liés à la construction des actifs qualifiés au cours de la période d'aménagement.

À la date de transition, le changement de politique n'a eu aucune incidence puisque le choix du coût réputé a été appliqué aux propriétés. Après le 1^{er} janvier 2010, Chartwell a uniquement décomptabilisé les coûts d'emprunt des actifs qualifiés et les pertes pré-opérationnelles qui avaient été inscrits à l'actif conformément aux PCGR canadiens lorsque les propriétés étaient prêtes à être mises en service, comme l'illustre le tableau de la note 30 c).

iii) Contrats de résidents, contrats de location conclus à des prix inférieurs au marché et PERI

Aux termes des PCGR canadiens, les contrats de résidents, les contrats de location conclus à des prix inférieurs au marché et les PERI étaient comptabilisés à titre d'immobilisations incorporelles distinctes. Par suite du basculement aux IFRS, ils sont maintenant comptabilisés en tant que parties d'un bien immobilier. À la date de transition, la valeur de ces parties transférées des immobilisations incorporelles aux propriétés s'élevait à 22 127 \$.

Ce reclassement est également reflété dans le tableau de la note 30 b) au 31 décembre 2010.

iv) Regroupements d'entreprises

Le Fonds a choisi d'appliquer l'exemption relative aux regroupements d'entreprises stipulée dans l'IFRS 1, qui permet aux adoptants de ne pas appliquer rétrospectivement l'IFRS 3 (modifiée), *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 ») à des regroupements d'entreprises passés. Par conséquent, le Fonds n'a pas retraité les regroupements d'entreprises survenus avant la date de transition, et aucun ajustement n'a dû être apporté pour exclure les actifs et les passifs constatés aux termes des PCGR canadiens qui ne sont pas admissibles à la comptabilisation en vertu des IFRS.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

En vertu des PCGR canadiens, si un investissement dans une filiale est acquis en deux étapes ou plus (acquisition en étapes), la participation dans les actifs et passifs identifiables est déterminée séparément à chaque date d'acquisition et elle n'est pas réévaluée par la suite.

Aux termes de l'IFRS 3, si un regroupement d'entreprises est réalisé en étapes, une entité doit réévaluer la participation qu'elle détenait précédemment à la juste valeur à la date d'acquisition et comptabiliser l'éventuel profit ou perte dans le bénéfice ou la perte. Les coûts de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises (qui étaient inscrits à l'actif en vertu des PCGR canadiens) sont maintenant passés en charges par le biais du résultat net conformément aux IFRS.

Les ajustements apportés à toutes les acquisitions survenues en date du 31 décembre 2010 sont présentés dans les tableaux des notes 30 b) et 30 c).

v) Avantages du personnel

Le Fonds a choisi de comptabiliser tous les gains et pertes actuariels cumulés qui existaient à la date de transition dans le solde d'ouverture des résultats non distribués pour tous ses régimes d'avantages sociaux. L'incidence de ce choix est illustrée au tableau 30 a).

Le Fonds a également choisi de comptabiliser immédiatement tous les gains et les pertes actuariels dans les autres éléments du résultat global sans les recycler dans le bénéfice (la perte) au cours de périodes subséquentes. Par conséquent, les gains et les pertes actuariels ne sont pas amortis, mais plutôt comptabilisés directement à la fin de chaque période dans le cumul des pertes présenté dans les autres éléments du résultat global.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

vi) Écarts de conversion cumulés

Le Fonds a choisi de ramener les écarts de conversion cumulés de 13 825 \$ aux termes des PCGR canadiens, présentés dans les autres éléments du résultat global, à zéro au moment de la transition aux IFRS. Cette décision a été reflétée en tant que reclassement entre le cumul des autres éléments du résultat global et le cumul des pertes, et elle n'a aucune incidence sur les capitaux propres nets présentés.

Les profits et les pertes découlant de toute cession future d'opérations américaines excluraient les écarts de conversion survenus avant la date de transition aux IFRS, et le compte des écarts de conversion cumulés n'inclurait que les écarts de conversion survenus après la date de transition.

vii) Transactions dont le paiement est fondé sur des parts

Le Fonds a choisi d'appliquer l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, aux instruments de capitaux propres attribués après le 7 novembre 2002, mais qui n'étaient pas acquis à la date de transition.

Les coûts de rémunération fondée sur des parts aux termes du RILT et du régime de droits différés à des parts ont été reclassés des capitaux propres (PCGR canadiens) aux passifs (IFRS) puisqu'ils sont considérés comme étant réglés en trésorerie. En vertu des PCGR canadiens, les coûts de rémunération n'étaient évalués qu'une fois à la date d'attribution, alors qu'aux termes des IFRS, le RILT et le régime de droits différés à des parts doivent être réévalués à la fin de chaque période pour laquelle est présentée de l'information financière, jusqu'à leur règlement. Par conséquent, à la date de transition, les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts calculés selon les PCGR canadiens ont été ajustés comme suit :

RILT :

- Reclassement d'une tranche de 2 605 \$ des coûts de rémunération historiques anciennement comptabilisés dans les capitaux propres;
- Ajustement de 1 171 \$ pour tenir compte de l'incidence du cumul des ajustements de la juste valeur du passif sur le cumul des pertes.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Régime de droits différés à des parts :

- Charge de rémunération de 644 \$ transférée des capitaux propres aux passifs.

Le reclassement subséquent de la composante de l'option au titre du RILT et des parts de fiducie à droits différés des capitaux propres aux passifs ainsi que la réévaluation à la juste valeur de ces instruments financiers sont présentés aux tableaux des notes 30 b) et 30 c).

viii) Débentures convertibles

Aux termes de l'IAS 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), les options d'instruments remboursables au gré du porteur doivent être présentées dans les passifs. Par conséquent, à la date de transition, la composante capitaux propres des débentures convertibles d'une valeur de 14 878 \$ aux termes des PCGR canadiens a été classée dans les passifs par le biais d'un débit des capitaux propres, conformément aux IFRS. Le passif a été réévalué à la juste valeur puisque le Fonds a choisi de désigner l'instrument financier comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, conformément aux IFRS. L'évaluation à la juste valeur en date du 1^{er} janvier 2010 a réduit le passif de 200 \$.

La reprise subséquente de la désactualisation et des coûts de financement différés comptabilisée selon les PCGR canadiens en tant que réévaluation de la juste valeur des instruments financiers aux termes des IFRS est illustrée aux tableaux des notes 30 b) et 30 c).

ix) Parts de catégorie B

Aux termes de l'IAS 32, les parts de catégorie B sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur et sont présentées à titre de passifs financiers dans les états financiers consolidés du Fonds. Ainsi, à la date de transition, un montant de 7 813 \$ a été transféré de la participation ne donnant pas le contrôle déterminée selon les PCGR canadiens aux passifs, conformément aux IFRS, et un montant de 5 429 \$ a subi le même traitement au 31 décembre 2010.

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

Comme le Fonds a choisi de désigner cet instrument financier comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net conformément aux IFRS, l'évaluation de la juste valeur du passif est présentée aux tableaux des notes 30 b) et 30 c). En vertu des IFRS, les distributions des parts de catégorie B sont désormais comptabilisées à titre de charges d'intérêts sous le poste « Charges financières ».

x) Couvertures de flux de trésorerie

En vertu des IFRS, seules les relations de couverture qui satisfont aux critères de comptabilité de couverture stipulés à l'IAS 39 à la date de transition peuvent être présentées à titre de couvertures.

L'actuel contrat de swap de taux d'intérêt du Fonds n'est pas admissible à la comptabilité de couverture prévue par les IFRS. À la date de transition, le swap a donc été désigné de manière à ne plus être présenté selon la comptabilité de couverture. Par conséquent, un montant de 1 218 \$ a été transféré du cumul des autres éléments du résultat global au cumul des pertes, ce qui n'a eu aucune incidence sur les capitaux propres nets présentés.

La partie efficace du swap a également été reclassée des autres éléments du résultat global au bénéfice (à la perte), comme l'illustrent les tableaux des notes 30 b) et 30 c).

xi) Impôt différé

L'augmentation des passifs d'impôt différé présentés aux termes des IFRS par rapport aux PCGR canadiens s'explique principalement par la hausse des valeurs comptables des immobilisations corporelles de Chartwell et du taux d'imposition de 46,4 % appliqué aux différences temporelles, soit le taux d'imposition applicable du Fonds, exclusion faite de l'incidence des distributions futures.

Les tableaux des notes 30 b) et 30 c) présentent l'incidence de l'impôt différé sur les éléments décrits plus haut aux points i) à x).

CHARTWELL SENIORS HOUSING REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
VERSION PRÉLIMINAIRE Notes afférentes aux états financiers consolidés (suite)
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010

30. Explication de la transition aux IFRS (suite)

xii) Activités abandonnées

En vertu des IFRS, une activité abandonnée représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte ou une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Les activités abandonnées présentées en 2010 conformément aux PCGR canadiens étaient soit des propriétés individuelles, soit des groupes de propriétés. Par conséquent, des reclassements ont été effectués pour présenter ces activités dans les activités poursuivies dans les états du résultat global de 2010 conforme aux IFRS. L'incidence de ce changement est présentée au tableau de la note 30 c).

e) Estimations

Les connaissances a posteriori n'ont pas été utilisées pour effectuer ou corriger une estimation. Par conséquent, les estimations présentées par le Fonds en vertu des PCGR canadiens sont toujours applicables aux termes des IFRS.

f) Perte par part

Les parts de fiducie sont considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur qui peuvent être présentés dans les capitaux propres aux termes de l'IAS 32. Cependant, puisque selon l'IAS 33, *Résultat par action*, les parts de fiducie ne sont pas des parts ordinaires, le Fonds ne peut pas présenter le calcul du bénéfice (de la perte) par part.

g) Incidence des IFRS sur les tableaux consolidés des flux de trésorerie

Les ajustements IFRS apportés aux états consolidés comparatifs du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 (décrits plus haut) ont également été apportés à la même date aux tableaux consolidés des flux de trésorerie. Aucune autre différence importante n'a été notée lors de la transition aux IFRS.