

URGENT
VOTRE ATTENTION IMMÉDIATE EST REQUISE

Le 26 septembre 2022

Cher investisseur,
Chère investisseuse,

Nous vous avons récemment fait part des conséquences de la conjoncture, notamment l'inflation, la hausse rapide des taux d'intérêt et les effets résiduels de la pandémie, sur les activités du Fonds. Nous avons attiré votre attention sur la manière dont ces facteurs perturbaient les marchés de l'immobilier et du crédit immobilier et retardaient les échéanciers prévus du Fonds pour le remboursement des prêts et la monétisation des garanties immobilières sous-jacentes. Nous avons indiqué que le Fonds a su traverser avec succès des perturbations similaires dans le passé tout en préservant le capital des porteurs de parts. Forts de l'absence de levier structurel, d'un portefeuille diversifié et d'une grande confiance dans la valeur des actifs sous-jacents, nous sommes optimistes quant à notre capacité de réussir à nouveau en faisant preuve de patience et de ténacité.

Le volume inhabituellement élevé de rachats des porteurs de parts et l'allongement de la « liste d'attente » qui en découle constituent des défis additionnels importants. La capacité de fournir de la liquidité aux porteurs de parts doit être équilibrée avec les obligations qui incombent aux fiduciaires de protéger les intérêts du Fonds et des porteurs de parts restants en maintenant des ressources suffisantes pour mettre en œuvre la stratégie à long terme du Fonds, respecter les engagements de financement continu et répondre aux besoins d'exploitation. Le Fonds a honoré des rachats totalisant plus de 700 millions de dollars au cours des 18 derniers mois, mais compte tenu des perturbations du marché dont il est question ci-dessus, qui entraînent des retards dans la conversion des actifs hypothécaires en trésorerie, ce niveau n'est tout simplement pas viable à court terme.

Après avoir examiné les solutions de rechange possibles, les fiduciaires ont choisi d'invoquer la disposition relative au « portefeuille en voie de liquidation » qui figure dans la déclaration de fiducie du Fonds. Nous croyons que cette option procure à ceux qui souhaitent toujours faire racheter leurs parts un certain niveau de liquidité au fil du temps, tout en donnant au Fonds la capacité supplémentaire de réaliser ses objectifs au profit des porteurs de parts restants.

Le portefeuille en voie de liquidation est essentiellement un rachat en nature de parts du Fonds. Les investisseurs qui choisissent l'option de portefeuille en voie de liquidation verront leurs parts ordinaires converties en parts correspondant à leur quote-part des actifs et des passifs du Fonds au 30 septembre 2022. Le portefeuille en voie de liquidation n'est pas un fonds séparé comportant différents placements. Il n'est pas administré ni géré différemment. La principale différence réside dans le fait que le portefeuille en voie de liquidation ne détiendra pas un pourcentage des nouveaux placements effectués par le Fonds. Au contraire, à mesure que les actifs sont convertis en trésorerie, au moyen de remboursements de prêts, de procédures de réalisation ou de ventes à des tiers, les porteurs de parts du portefeuille en voie de liquidation recevront, à titre de produit du rachat, leur quote-part de cette trésorerie (déduction faite des engagements, des passifs et des réserves), sur une base trimestrielle. De plus, s'il y a surplus de capital, les fiduciaires pourront acheter des actifs du portefeuille en voie de liquidation à la juste valeur marchande, et le produit net sera versé aux porteurs de parts du portefeuille en voie de liquidation à titre de produit de rachat. Les porteurs de parts du portefeuille en voie de liquidation

continueront également de recevoir leur quote-part du revenu tiré des actifs hypothécaires qui demeurent dans le portefeuille en voie de liquidation. Les parts du portefeuille en voie de liquidation ont les mêmes caractéristiques que les parts ordinaires du Fonds, y compris en ce qui concerne les droits de vote. Si la valeur liquidative du portefeuille en voie de liquidation est inférieure à 100 M\$, les fiduciaires peuvent décider de racheter, en trésorerie (après avoir établi un escompte approprié, le cas échéant, d'au plus 12 %), toutes les parts restantes du portefeuille en voie de liquidation.

L'avis officiel des fiduciaires relatif au portefeuille en voie de liquidation est joint aux présentes. Vous recevez cet avis parce que vous figurez sur la liste de rachat. Vous devez décider de la manière dont vous souhaitez que vos parts déposées soient traitées dans le cadre de la disposition relative au portefeuille en voie de liquidation :

1. Si vous souhaitez faire racheter toutes les parts que vous avez déposées à des fins de rachat en échange de parts du portefeuille en voie de liquidation, veuillez signer la confirmation à l'annexe A jointe à l'avis relatif au portefeuille en voie de liquidation et envoyer cette annexe A dûment remplie par courrier électronique, par télécopieur ou par la poste d'ici le 11 octobre 2022, à :

Romspen Mortgage Investment Fund
162, rue Cumberland, bureau 300
Toronto (Ontario) M5R 3N5
Courriel : runoffpool@romspen.com
Télécopieur : 416-966-1161

2. Si vous souhaitez faire racheter moins que le nombre de parts soumises aux fins de rachat, veuillez indiquer à l'annexe A le nombre de parts (ou la valeur des parts en dollars) que vous souhaitez faire racheter en échange de parts du portefeuille en voie de liquidation. Veuillez noter que vous ne serez pas en mesure de soumettre une demande de rachat à l'égard de la différence entre le nombre de parts que vous avez initialement déposées et ce nombre inférieur de parts pendant une période de 12 mois ou moins à compter du 17 octobre 2022.
3. Si vous **ne souhaitez faire racheter aucune de vos parts en échange de parts du portefeuille en voie de liquidation, vous n'avez pas besoin de répondre** – votre demande de rachat sera automatiquement annulée. Toutefois, vous ne pourrez pas soumettre de demande de rachat à l'égard de ces parts pendant une période de 12 mois ou moins à compter du 17 octobre 2022.

Un résumé du portefeuille en voie de liquidation est présenté à l'annexe B jointe à l'avis relatif au portefeuille en voie de liquidation. Si vous avez des questions ou avez besoin d'aide pour remplir le formulaire ci-joint, veuillez communiquer avec votre représentant de Romspen ou votre conseiller financier.

Nous sommes conscients qu'aucune ligne de conduite ne peut à elle seule répondre parfaitement aux besoins de tous les porteurs de parts, mais nous avons tenté de trouver le juste équilibre. Nous avons l'intention de travailler avec diligence pour rembourser le capital des porteurs de parts qui choisissent de participer au portefeuille en voie de liquidation tout en tenant compte des intérêts généraux du Fonds.

Cordialement,

| | | | |
|---------|--------|---------|---------|
| Sheldon | Mark | Arthur | Wesley |
| Esbin | Hilson | Resnick | Roitman |

Fiduciaires du Fonds