

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 30 septembre 2024)

	Date de création de la série	Valeur liquidative par part (au 30 septembre 2024)	Distribution mensuelle	RENDEMENT (au 30 septembre 2024)							
				Cumul Annuel*	1 mois	3 mois	1 an	3 ans*	5 ans*	10 ans*	Depuis la création*
Portland Private Income Fund – série A	28 févr. 2013	37,5417 \$	0,3333 \$	(12,09 %)	0,74 %	2,30 %	(11,47 %)	1,59 %	3,93 %	5,67 %	5,96 %
Portland Private Income Fund – série F	7 janv. 2013	39,3039 \$	0,3750 \$	(11,31 %)	0,83 %	2,61 %	(10,42 %)	2,76 %	5,11 %	6,88 %	7,23 %
Portland Private Income Fund – série AP	31 déc. 2018	10,0000 \$	0,0308 \$	2,81 %	0,31 %	0,93 %	3,76 %	3,44 %	3,18 %	-	3,26 %
Portland Private Income Fund – série FP	29 juin 2018	10,0000 \$	0,0392 \$	3,58 %	0,39 %	1,18 %	4,80 %	4,48 %	4,22 %	-	4,32 %
Portland Private Income Fund – série A (USD)	29 nov. 2019	27,7583 \$	0,2464 \$	(13,87 %)	0,38 %	3,48 %	(11,09 %)	(0,61 %)	-	-	3,41 %
Portland Private Income Fund – série F (USD)	29 nov. 2019	29,0612 \$	0,2773 \$	(13,10 %)	0,48 %	3,79 %	(10,04 %)	0,54 %	-	-	4,60 %
Portland Private Income Fund – série AP (USD)	31 janv. 2020	7,3940 \$	0,0228 \$	0,73 %	(0,05 %)	2,09 %	4,21 %	1,20 %	-	-	2,66 %
Portland Private Income Fund – série FP (USD)	31 janv. 2020	7,3940 \$	0,0290 \$	1,48 %	0,04 %	2,35 %	5,25 %	2,22 %	-	-	3,69 %

## OBJECTIF ET STRATÉGIES DE PLACEMENT

L'objectif de placement de Portland Private Income Fund (le « Fonds ») est de préserver le capital, de procurer des revenus et de générer des rendements à long terme supérieurs à la moyenne.

Pour atteindre cet objectif de placement, le Fonds investit principalement dans Portland Private Income LP (la « société en commandite »). Le Fonds et la société en commandite investissent principalement dans un portefeuille de titres de créance privés, y compris des prêts hypothécaires privés, des prêts commerciaux privés et d'autres titres de créance.

Principaux placements :

- Dette immobilière; principalement des prêts hypothécaires à taux variable, actifs adossés à des propriétés en cours d'aménagement et de construction partout en Amérique du Nord.
- Prêts de trésorerie garantis de premier rang; aux entreprises du marché intermédiaire en Amérique du Nord et en Europe.
- Actifs maritimes; principalement des prêts à taux variable garantis de premier rang à des entreprises mondiales de transport maritime et à d'autres entreprises maritimes.
- Actifs d'infrastructure; infrastructure de base, actifs de longue durée avec des revenus réglementés/contractuels.

Les placements sont constitués de prêts hypothécaires garantis, de prêts et de capitaux participatifs assortis de clauses restrictives.

Les placements sont généralement de courte durée, allant de six mois à cinq ans.

Les liquidités peuvent être gérées en investissant dans des titres publics productifs de revenus complémentaires.

La répartition du capital investi entre les prêts hypothécaires, les prêts commerciaux et les autres occasions complémentaires relève du gestionnaire.

Le Fonds a émis une catégorie de parts privilégiées en guise de source d'emprunt additionnelle. Le Fonds peut prélever des fonds à même l'émission de parts privilégiées ou effectuer un emprunt auprès d'une banque, d'un courtier principal, du gestionnaire ou des membres de son groupe représentant jusqu'à 25 % de l'actif total de la société en commandite.

## DÉTAILS DU FONDS

Actif net du Fonds	151,6 millions de dollars
Type de fonds	Stratégies non conventionnelles
Document d'offre	Notice d'offre
Type juridique	Fonds commun de placement
Admissibilité aux régimes enregistrés	Oui
Admissibilité aux régimes de CPA	Oui, montant mensuel minimal de 500 \$
Achats et rachats	Tous les mois
Délai de préavis pour les achats	20e jour civil du mois (ou le jour ouvrable précédent si le 20e tombe un jour non ouvrable)
Période d'avis pour les rachats	60 jours
Durée de placement minimale	Aucune
RFG <sup>5</sup>	série A: 1,95 %, série F: 0,77 %, série AP: 0,00 %, série FP: 0,00 %
Gestionnaire du Fonds	Conseils en placements Portland Inc. Chris Wain-Lowe, B.A., M.B.A.

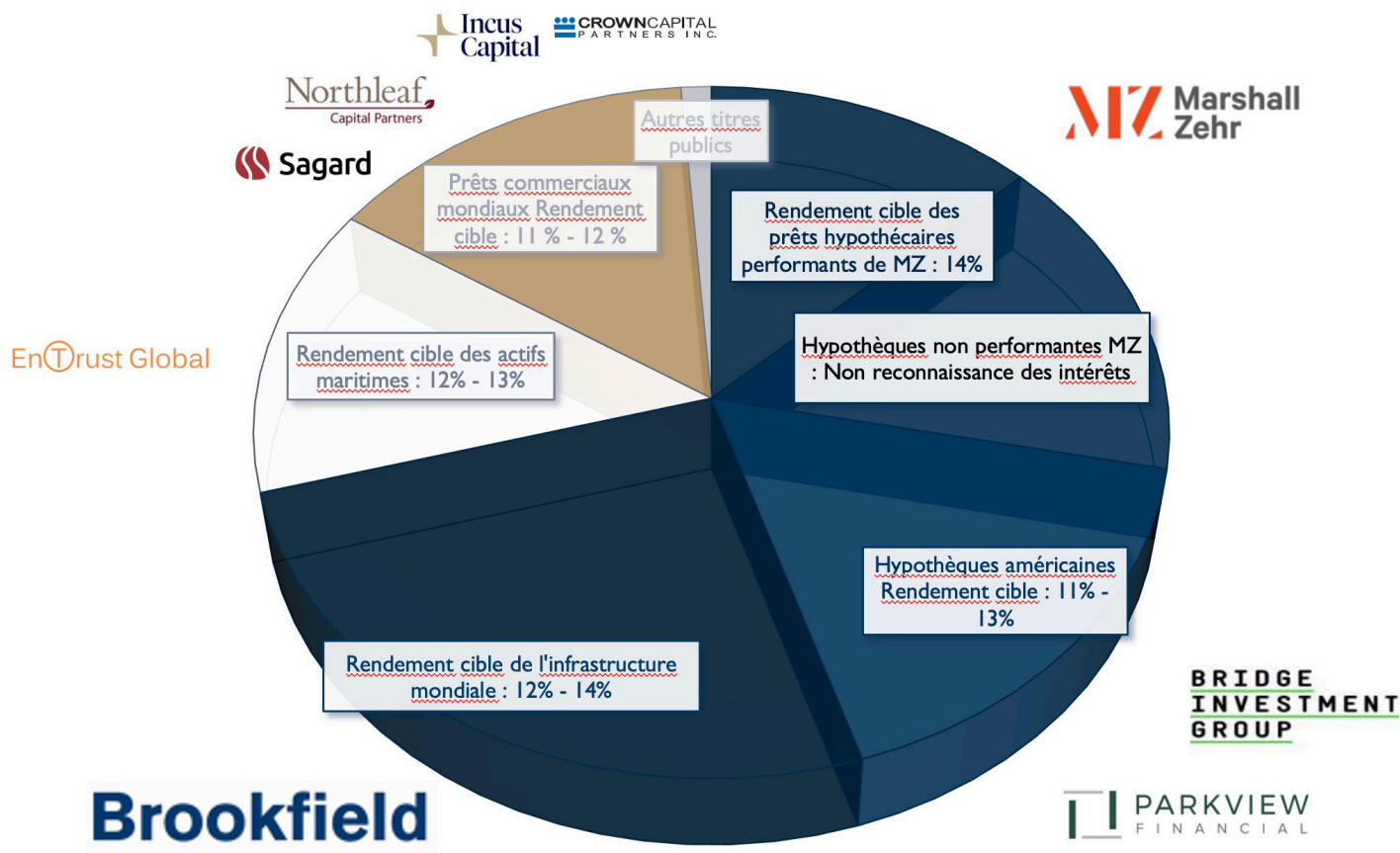
	Parts ordinaires		Parts privilégiées	
	Série A	Série F <sup>1</sup>	Série AP	Série FP <sup>1</sup>
Code du Fonds inscrit	PTL140	PTL141	-	-
Code du fonds	PTL700	PTL006	PTL705	PTL026
Placement initial min., investisseurs qualifiés <sup>2</sup>	2 500 \$	2 500 \$	5 000 \$	5 000 \$
Placement initial min., non individuel	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$
Placements min. subséquents <sup>3</sup>	500 \$	500 \$	500 \$	500 \$
Frais de gestion <sup>4</sup>	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Commission de suivi	1,00 %	-	1,00 %	-
Distribution annuelle actuelle	4,00 \$	4,50 \$	0,370 \$	0,470 \$
Frais de rachat	Dans les 18 mois : 5 %; dans les 19 à 36 mois : 2 %		Aucun	

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND

Conseils en placements  
Portland™  
Achetez. Conservez. Et Prospérez™

(Au 30 septembre 2024)

## RENDEMENT CIBLE PAR CLASSE D'ACTIFS (au 30 septembre 2024)



## PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS LE PORTLAND PRIVATE INCOME FUND

- ✓ Un historique de paiements de distribution constants, avec une faible corrélation avec le marché boursier.
- ✓ Rendement actuel de 10,7 % par an pour la série A et de 11,4 % par an pour la série F, sur la base de la valeur liquidative par part au 30 septembre 2024.
- ✓ Accès à des opportunités généralement réservées aux investisseurs institutionnels.
- ✓ Complète l'exposition aux titres à revenu fixe du secteur public.
- ✓ Stratégies d'investissement et niveaux de gestion du risque complémentaires dans un seul produit diversifié sur quatre piliers d'actifs.



# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 30 septembre 2024)

## APERÇU DU FONDS (au 30 septembre 2024)

COMMENTAIRE DU FONDS (au 30 septembre 2024)

Le portefeuille repose principalement sur quatre «piliers» d'actifs : les prêts hypothécaires, les prêts commerciaux, les actifs maritimes et les infrastructures. Notre intention est que cette diversification réduise la corrélation des risques avec d'autres grandes catégories d'actifs, y compris les titres cotés en bourse, ce qui renforce l'attrait des rendements corrigés du risque du Fonds.

Le portefeuille comprend actuellement environ :

- (i) 48% d'hypothèques,
- (ii) 14% de prêts commerciaux,
- (iii) 15% d'actifs maritimes,
- (iv) 22% d'infrastructures via 2% dans Portland Global Energy Efficiency and Renewable Energy Fund LP («Portland GEEREF LP»), 14% via Brookfield Infrastructure Fund IV-A L.P. («BIF IV»), 1% via Brookfield Infrastructure Fund V-A L.P. («BIF V») et 5% via Crown Capital Power Limited Partnership («Crown Power»), et
- (v) 1% des actions cotées de Crown Capital Partners Inc. et un portefeuille de titres liquides.

Au 30 septembre 2024, les investissements en dette du portefeuille comprenaient 65% de prêts à taux d'intérêt variable et 35% de prêts à taux d'intérêt fixe, par rapport au 30 septembre 2022, où le portefeuille comprenait 44% de prêts à taux d'intérêt variable et 56% de prêts à taux d'intérêt fixe.

MarshallZehr Group Inc. (« MarshallZehr ») est l'administrateur hypothécaire des hypothèques canadiennes du portefeuille, soit 24 projets et 29,7% du portefeuille. Au 30 septembre 2024, le ratio prêt/valeur moyen pondéré du portefeuille hypothécaire était de 72,2% et se composait principalement de prêts hypothécaires de premier rang. Le ratio prêt/valeur est le rapport entre les prêts avancés à ce jour et la valeur évaluée du projet par un administrateur hypothécaire agréé et/ou un gestionnaire et/ou un évaluateur indépendant.

Bridge Investment Group Holdings Inc. («Bridge») est le gestionnaire de fonds pour Bridge Agency MBS International LP («AMBS») et Bridge Debt Strategies Fund IV International LP («Debt IV»). Bridge est un gestionnaire d'investissement immobilier coté en bourse (BRDG : NYSE), verticalement intégré, diversifié dans des catégories d'actifs spécialisés, avec environ 48,9 milliards de dollars US d'actifs sous gestion au 30 juin 2024.

La stratégie d'AMBS comprend des investissements dans des titres adossés à des créances hypothécaires, des obligations hypothécaires garanties, des titres adossés à des créances hypothécaires résidentielles émis régulièrement et garantis par une entreprise publique, et des titres adossés à des créances hypothécaires résidentielles. Les titres adossés à des créances hypothécaires d'agences sont adossés à des prêts hypothécaires résidentiels qui produisent des flux de trésorerie réguliers, sont généralement garantis par une hypothèque de premier rang et sont garantis par des entités parrainées par l'État, notamment la Federal National Mortgage Association, la Federal Home Loan Mortgage Corporation et la Government National

Mortgage Association. Les investissements devraient utiliser l'effet de levier par le biais d'emprunts avec des accords de mise en pension sur le marché de la mise en pension ou d'autres financements garantis et peuvent inclure des bons du Trésor américain et diverses stratégies de gestion des risques utilisant des instruments dérivés, y compris des swaps, des swaptions et des contrats à terme. Le portefeuille s'est engagé à verser 2,2 millions de dollars US à l'AMBS, dont 100% ont été utilisés au 30 septembre 2024.

Debt IV investit dans un portefeuille diversifié de dettes liées à l'immobilier commercial et dans certains investissements connexes liés ou garantis par des biens immobiliers multifamiliaux, des bureaux commerciaux, des logements pour personnes âgées et d'autres biens immobiliers sélectionnés aux États-Unis et générateurs de revenus. Debt IV entend tirer parti des relations établies avec les initiateurs d'actifs et d'autres acteurs du marché, qui découlent des relations commerciales de longue date et de ses affiliés en tant qu'emprunteurs, de leurs plates-formes d'exploitation respectées, de leur expertise interne en matière d'immobilier et de titres adossés à des créances hypothécaires commerciales, ainsi que de leur identification et de leur concentration sur les segments mal desservis du marché de la dette immobilière commerciale et de certains marchés apparentés. Le portefeuille s'est engagé à verser 15 millions de dollars US au titre de la dette IV, dont 98,7% ont été utilisés au 30 septembre 2024.

Parkview Financial («Parkview») est un prêteur privé direct spécialisé dans le financement de l'immobilier commercial et résidentiel. Par l'intermédiaire d'un fonds de dette immobilière privé, Parkview fournit des prêts-relais à court terme et des prêts à la construction garantis par des actes de fiducie de premier rang à des promoteurs immobiliers dans l'ensemble des États-Unis. Depuis 2015, Parkview a exécuté avec succès plus de 4 milliards de dollars US de financement pour des projets multifamiliaux, commerciaux, de bureaux, industriels et à usage mixte, avec des prêts exécutés allant de 5 millions de dollars US à 200 millions de dollars US. Parkview a des bureaux à Los Angeles, New York, Atlanta et Las Vegas, et a été fondée en 2009 par Paul Rahimian, son PDG. Le portefeuille a initié un engagement de 3,6 millions de dollars US, qui a été utilisé à 100% au 30 septembre 2024.

Au début de 2024, le portefeuille s'est engagé à verser 243 650 USD pour l'acquisition opportuniste d'un immeuble multifamilial dans la banlieue de Seattle, qui est géré par Parkview. Ce capital engagé a été entièrement utilisé au cours du premier trimestre 2024. Ce bien est acquis avec une décote de 18,7% sur le coût de construction du bien et, au moment de l'achat, il est loué à 89%.

Une partie du portefeuille de prêts commerciaux se compose actuellement de deux prêts commerciaux accordés par l'intermédiaire de Crown Capital Partner Funding, LP («Crown Partner Funding»). Le portefeuille a également réalisé un prêt commercial directement dans le cadre d'un syndicat. Au 30 septembre 2024, Crown Partner Funding est actuellement dimensionné à 19,7 millions de dollars et le Fonds s'est engagé à en couvrir 18,3%.

Northleaf Capital Partners («Northleaf») est le gestionnaire du fonds Northleaf Senior Private Credit («NSPC»), qui comprend un investissement modeste dans le portefeuille par l'intermédiaire de NSPC-L Investor Trust. NSPC est un fonds de crédit privé à capital variable qui cherche à construire un portefeuille diversifié d'investissements en crédit privé garanti de premier rang, axé sur les entreprises du marché intermédiaire, principalement financées par des fonds de capital-investissement. NSPC s'appuie sur la plate-forme d'investissement mondiale bien établie de Northleaf pour le marché intermédiaire privé, qui comprend également le capital-investissement et l'infrastructure. NSPC s'appuie sur les

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 30 septembre 2024)

relations de longue date de Northleaf avec les prêteurs, les investisseurs institutionnels, les gestionnaires de fonds de capital-investissement du marché intermédiaire, les conseillers et d'autres acteurs du marché pour donner accès à des prêts qui répondent au profil de transaction cible de NSPC. Le portefeuille a initié un engagement de 7 millions de dollars US envers NSPC, qui a été utilisé à 100 % au 30 septembre 2024.

Incus Capital («Incus») est le gestionnaire du fonds Incus Capital European Credit Fund IV («Incus IV»), qui comprend un investissement modeste dans le portefeuille. Incus IV servira d'alternative plus flexible aux canaux bancaires traditionnels et d'alternative moins dilutive au capital-investissement. Incus IV se concentrera sur une approche axée sur la valeur en investissant dans des investissements adossés à des actifs sur des marchés sélectionnés de la zone euro. Le fonds se concentrera sur la constitution d'un portefeuille diversifié d'expositions au crédit, ciblant principalement le marché des petites et moyennes entreprises où les transactions nécessitent généralement un montant total ciblé compris entre 10 et 50 millions d'euros. Incus estime que ces principes d'investissement permettront à Incus IV de générer un rendement attractif ajusté au risque. Le portefeuille a initié un engagement de 2,5 millions d'euros dans Incus IV, qui était utilisé à 56,8% au 30 septembre 2024.

Incus est le gestionnaire du fonds Incus Capital European Renewables Credit Fund Feeder LP («Incus Renewables Fund») qui cherche à fournir des capitaux flexibles offrant des solutions sur mesure répondant aux besoins des différents clients. Il cherche à construire un portefeuille diversifié tout au long de la chaîne de valeur, depuis les projets à un stade avancé de développement jusqu'aux projets prêts à être construits jusqu'à une date d'exploitation commerciale. L'Incus Renewables Fund utilise une stratégie non sponsorisée en travaillant avec les meilleurs opérateurs prêts à payer pour obtenir des liquidités afin de développer leur portefeuille. L'Incus Renewables Fund dispose d'une forte protection contre les baisses grâce à un capital soutenu par un portefeuille d'actifs important et de grande valeur, avec un coussin de fonds propres significatif. Les banques traditionnelles ont une capacité limitée à fournir des financements aux acteurs des énergies renouvelables qui ne sont pas des sponsors dans toute l'Europe. Le Green Deal de l'Union européenne et les pénuries de gaz de l'Union européenne sont à l'origine de la nécessité d'investir davantage dans les énergies renouvelables dans la zone euro. La transformation de la production et de la transmission d'électricité dans la zone euro nécessite des capitaux considérables. La baisse des coûts d'installation a fait des énergies renouvelables la solution économique à long terme la plus convaincante pour résoudre la crise énergétique en Europe. Le portefeuille a initié un engagement de 2,0 millions d'euros dans Incus Renewables Fund qui était utilisé à 31,9% au 30 septembre 2024.

Sagard Holdings Inc. («Sagard») est une société de gestion d'actifs alternatifs multi-stratégies qui gère plus de 25,1 milliards de dollars US, possède plus de 150 sociétés en portefeuille et emploie plus de 400 professionnels. Sagard est le gestionnaire du fonds Sagard Senior Lending Partners LP («SSLP»). Axé sur le marché intermédiaire canadien et américain, SSLP cible les emprunteurs dont les bénéfices avant intérêts, impôts et amortissements se situent entre 10 et 50 millions de dollars américains et comprend actuellement un portefeuille de onze investissements. Le portefeuille a initié un engagement de 10 millions de dollars US envers SSLP. SSLP et sa stratégie de comptes gérés séparément ont obtenu des engagements de capitaux totaux dépassant 800 millions de dollars américains. L'engagement du portefeuille envers SSLP est utilisé à 24,4 % au 30 septembre 2024.

Les actifs maritimes financent actuellement 162 navires par le biais d'une stratégie de prêt maritime comprenant le Blue Ocean Fund. La stratégie Blue Ocean a permis de lever environ 3,6 milliards de dollars depuis sa création :

- (i) un engagement de 5 millions de dollars américains à la première clôture du fonds en mars 2018, avec environ 99,8 % de tirage,
- (ii) un engagement de 7 millions de dollars américains à la deuxième clôture du fonds en décembre 2018, avec environ 68 % de tirage,
- (iii) un investissement de 6 millions de dollars US dans l'acquisition de Maas Capital Shipping B.V. auprès d'ABN AMRO Bank N.V. en octobre 2021.

L'exposition du Fonds aux actifs d'infrastructure comprend :

- (i) En décembre 2018, le portefeuille a co-investi avec Brookfield Asset Management Ltd. (« Brookfield »), l'un des plus grands investisseurs et exploitants d'infrastructures à l'échelle mondiale avec 191 milliards de dollars américains d'actifs d'infrastructure sous gestion. En tant qu'investisseur initial, le portefeuille a engagé un total de 5,8 millions de dollars américains dans le BSIP géré par Brookfield.

La stratégie d'investissement de BSIP consiste à investir dans un portefeuille d'actifs d'infrastructure stables et de haute qualité, et à cibler des actifs d'infrastructure de base matures et générateurs de trésorerie, dont les revenus sont principalement contractuels/réglementés. Le portefeuille a cédé de manière opportuniste et avec succès sa position dans BSIP en août 2024. Au cours de la période de détention, le portefeuille a reçu des distributions d'un montant de 1 517 287 USD et un montant de rachat final de 6 343 361 USD, soit un produit net de 7 860 648 USD.

- (ii) Le portefeuille s'est engagé à verser 15 millions de dollars à BIF IV. BIF IV tire parti de son approche axée sur les opérations pour améliorer l'approvisionnement et l'exécution, et ajouter de la valeur après l'acquisition. BIF IV cherche à investir dans des marchés mondiaux où Brookfield a une présence établie en matière d'investissement. L'engagement du portefeuille était utilisé à 84,9 % au 30 septembre 2024. Le portefeuille a également engagé 4 millions de dollars américains dans BIF V. BIF V se concentre sur l'acquisition d'actifs de haute qualité, l'investissement sur la base de la valeur et l'amélioration de la valeur grâce à une approche axée sur les opérations. BIF V investit dans des actifs d'infrastructure critiques qui servent d'épine dorsale à l'économie mondiale tout en générant des flux de trésorerie sûrs et stables. Des considérations environnementales, durables et de gouvernance sont également intégrées dans le cycle de vie des investissements de BIF V. L'engagement du portefeuille était utilisé à 35,3 % au 30 septembre 2024.

- (iii) En mai 2019, le portefeuille a initié un investissement dans Crown Power. Crown Power détient directement des actifs de production sur site qui fournissent de l'énergie électrique et thermique dans le cadre de contrats de location-exploitation à long terme à des consommateurs d'énergie de moyenne à grande échelle, tels que des entreprises industrielles et commerciales, des installations de loisirs et des condominiums, offrant à ces clients une énergie plus efficace sur le plan énergétique, plus fiable et moins coûteuse que les services comparables fournis par les services publics. Crown Power a actuellement sept projets en exploitation au 30 septembre 2024. Les quatre projets restants, en cours de construction,

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 30 septembre 2024)

devraient être opérationnels d'ici la fin de l'année 2024. La taille du fonds de Crown Power est actuellement d'environ 40,5 millions de dollars, dans lequel le portefeuille a engagé environ 8,6 millions de dollars, dont 100 % ont été utilisés au 30 septembre 2024.

- (iv) Au 30 septembre 2024, le portefeuille détient une position de 2 % dans Portland GEEREF LP. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site Internet de Portland GEEREF LP à l'adresse <https://portlandic.com/geeref>.

Au 30 septembre 2024, l'effet de levier total du portefeuille était de 4,02 %, déduction faite des équivalents de trésorerie.

Le gestionnaire demeure confiant que les investissements actuels, ainsi que les occasions d'investissement en cours, devraient à moyen terme permettre au Fonds de fournir à ses porteurs de parts de série A et de série F une distribution annuelle ciblée de 8 % et de 9 %, respectivement, entièrement financée.

## RÉSUMÉ

Les conditions économiques, notamment les pressions inflationnistes, le resserrement rapide des banques centrales et les effets persistants de la pandémie, ont eu un impact sur les opérations du Fonds. La performance s'est améliorée au fur et à mesure que ces vents contraires s'atténuent. À court terme, l'accent est mis sur la collaboration et/ou l'engagement d'un conseiller juridique afin d'obtenir de meilleurs résultats pour les investissements touchés par les bouleversements antérieurs des marchés du crédit immobilier. Les mesures prises par les banques centrales pour abaisser les taux d'intérêt devraient être utiles lorsque l'impact se fera sentir dans les économies au cours de l'année prochaine. Comme le montre le graphique à secteurs ci-dessus, les rendements ciblés des actifs performants restent supérieurs au rendement ciblé du Fonds.

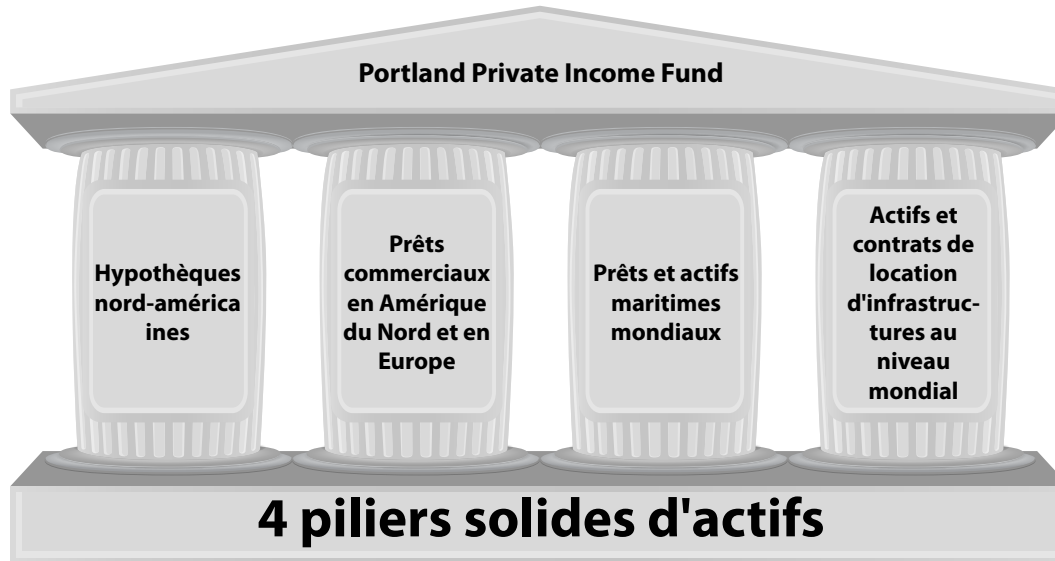
Le crédit privé continue d'offrir aux investisseurs de solides rendements corrigés du risque grâce à une gestion rigoureuse de la baisse, en raison de coussins de fonds propres substantiels et de protections solides pour les prêteurs. Les emprunteurs continuent de faire preuve de résilience et obtiennent de bons résultats, ce qui a renforcé la confiance des investisseurs et augmenté les flux de capitaux sur l'ensemble du marché, dans lequel le Fonds déploie ses nouveaux capitaux.

## RISQUES POTENTIELS

Bien que le gestionnaire fasse preuve de diligence raisonnable tout au long du processus de prêt, aucune garantie ne peut être donnée pour compenser un risque de perte et les investisseurs devraient consulter leur conseiller financier avant d'investir dans le Fonds. Le gestionnaire estime qu'étant donné la nature des investissements en dette privée qui constituent la majorité des avoirs du Fonds, ce dernier est moins exposé au risque de marché qu'un fonds similaire investi dans des titres cotés en bourse. Le gestionnaire estime que les risques suivants sont essentiels à la performance du Fonds : nature des investissements, crédit, taux d'intérêt, conditions générales de l'économie et du marché, liquidité, négociabilité et transférabilité des parts. Veuillez lire la section «Facteurs de risque» de la notice d'offre pour une description plus détaillée des risques pertinents.

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND

(Au 30 septembre 2024)



## HYPOTHÈQUES NORD-AMÉRICAINES

- Généralement des hypothèques de premier rang, des taux variables
- Durée typique de 6 à 36 mois
- Garanties par des biens immobiliers situés en Amérique du Nord
- Développement de terrains, projets commerciaux, industriels et résidentiels, y compris les logements pour personnes âgées et les immeubles collectifs.
- Prêts avec une “mentalité de propriétaire” à environ 65%-75% de la valeur du prêt sur des marchés secondaires établis et à forte croissance en Amérique du Nord.
- Concentration sur les parties mal desservies de l'espace de la dette lorsque les barrières à l'entrée sont élevées et que la concurrence est limitée.
- Les futures hypothèques proviennent de :
  - Bridge Investment Group, gestionnaire d'investissements immobiliers à intégration verticale de premier plan avec environ 48,9 milliards de dollars US d'actifs sous gestion (“AUM”)
  - Parkview Financial, spécialisé dans le financement de l'immobilier commercial et résidentiel avec environ 1,12 milliard de dollars US d'actifs sous gestion.

## PRÊTS COMMERCIAUX NORD-AMÉRICAINS ET EUROPÉENS

- Prêts de trésorerie garantis de premier rang à taux variable
- Prêts garantis avec des structures juridiques robustes, des clauses lourdes et des coussins de fonds propres significatifs.
  - Entreprises de taille moyenne, principalement en Amérique du Nord et en Europe
  - Les actifs de l'entreprise génèrent un EBITDA compris entre 10 et 150 millions de dollars.
  - Endettement/EBITDA généralement inférieur à 4x
- Génération de revenus complétée par une participation au capital dans de nombreux cas
  - Approche axée sur les opérations à effet de levier contrôlé pour améliorer l'exécution/le revenu
- Les futurs prêts commerciaux proviennent de :
  - Northleaf Capital Partners, une société mondiale d'investissement sur les marchés privés avec 25 milliards de dollars US d'actifs sous gestion
  - Sagard, une société de gestion d'actifs alternatifs multi-stratégies avec plus de 27,0 milliards de dollars d'actifs sous gestion
  - Incus Capital, conseiller pour plus de 2 milliards d'euros d'actifs sous gestion dans des fonds européens de crédit et d'actions.

## PRÊTS ET ACTIFS MARITIMES MONDIAUX

- Le portefeuille diversifié (voir les secteurs maritimes ci-dessous) se concentrera sur les facteurs suivants afin de fournir une protection contre les baisses :
  - Actifs : les navires sous-jacents sont fiables, susceptibles de conserver leur valeur et facilement vendables.
  - Emprunteur : il possède des antécédents établis et une réputation de qualité confirmée par l'équipe de gestion et des tiers.
  - Flux de trésorerie : les prêts sont régulièrement remboursés à un rythme plus élevé que la dépréciation de la valeur du navire.
  - Structure : la composition des prêts commerciaux devrait présenter un rapport prêt/valeur approprié et une protection adéquate des actifs tout au long de leur durée.
  - Les prêts garantis de premier rang devraient normalement se situer dans une fourchette de 50 % à 80 % de la valeur déterminée des actifs sous-jacents.
  - L'exposition aux fonds se fait par l'intermédiaire d'Entrust Global en tant que gestionnaire de la stratégie Blue Ocean qui a levé environ 3,6 milliards de dollars depuis sa création et qui a remporté le prix Marine Money 2023 Dealmaker of the Year.











## ACTIFS ET CONTRATS DE LOCATION D'INFRASTRUCTURES AU NIVEAU MONDIAL

- Investir dans un portefeuille d'actifs d'infrastructure stables et de haute qualité (voir secteurs et caractéristiques ci-dessous)
- Se concentrer sur les secteurs des services publics, de l'énergie, de l'énergie renouvelable, de l'infrastructure de données et des transports.
- Cibler des actifs d'infrastructure de base matures et générateurs de liquidités, dont les revenus sont principalement contractuels/réglementés.
- Réaliser des investissements à l'échelle mondiale, principalement en Amérique du Nord, en Europe occidentale et en Australie.
- Tirer parti d'une approche axée sur les opérations pour améliorer l'approvisionnement et l'exécution, et ajouter de la valeur après l'acquisition.
- Investissements futurs dans les infrastructures :
  - Brookfield Asset Management Inc, l'un des plus grands investisseurs et opérateurs d'infrastructures au monde, avec plus de 191 milliards de dollars d'actifs sous gestion.

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND

(Au 30 septembre 2024)

## SECTEURS ET CARACTÉRISTIQUES DES ACTIFS D'INFRASTRUCTURE

Énergie renouvelable	Transport	Utilitaires	Infrastructure de données	Énergie et diversification
				
				
<b>Rendement en espèces important</b>	<b>Volatilité plus faible</b>	<b>La diversification</b>	<b>Protection contre l'inflation</b>	<b>Longue durée</b>
Un pourcentage important des rendements peut être généré par les distributions de liquidités	Recettes réglementées/contractées provenant des actifs d'exploitation	Faible corrélation entre les infrastructures et les autres grandes catégories d'actifs	Les flux de trésorerie indexés sur l'inflation constituent une couverture naturelle contre l'augmentation du passif	Longue durée de vie opérationnelle des actifs sous-jacents

## SECTEURS DES ACTIFS MARITIMES : 85% DU COMMERCE MONDIAL TRANSPORTÉ PAR DES NAVIRES

Secteurs maritimes	Actifs de soutien	Statistiques clés
 	Transport de marchandises  Secs : Navires porte-conteneurs (produits finis), transporteurs de vrac sec (marchandises), transporteurs de voitures et d'équipement  Liquides et gaz : pétroliers (pétrole et produits chimiques), transporteurs de gaz	12 milliards de tonnes de marchandises transportées par l'industrie maritime en 2022 (l'équivalent du poids de 65,8 millions d'Empire State Buildings)  >51 mille navires de charge au total >1,2 trillion de dollars US de valeur totale des navires de charge
 	Construction offshore et infrastructure énergétique  Pétrole : Plateformes pétrolières, navires de construction et de service offshore, unités FPSO (Floating Production Storage and Offloading), navires d'étude sismique, pétroliers navettes.  Éolien : navires d'installation de turbines, navires de mise en service et d'exploitation, navires de transfert d'équipage.	25 millions de barils de pétrole produits par jour par l'industrie offshore en 2022 (27% de la production totale)  60 gigawatts (GW) de capacité éolienne en mer à la fin de 2022 et une croissance annuelle composée de 23 % pour atteindre 250 GW d'ici 2030  Valeur totale des actifs : 56 milliards de dollars US
	Passagers  Loisirs : Grande croisière, croisière régionale (océan et rivière), croisière d'expédition, yachts, bateaux d'excursion  Trajets domicile-travail : Ferries (passagers et voitures)	>7 mille navires de croisière et ferries >113 milliards de dollars US de valeur totale des navires de croisière et des ferries
	Ports et équipements  Immobilier : Ports, terminaux de stockage  Équipement : Boîtes à conteneurs	Plus de 200 millions de conteneurs maritimes équivalents vingt pieds (EVP) échangés en 2022  >La valeur totale des conteneurs activement échangés est estimée à plus de 80 milliards de dollars US  Environ 835 ports dans le monde

# PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 30 septembre 2024)



\* Annualisé

\*\* Depuis le début de l'année

- 1 Généralement offerte par l'intermédiaire de courtiers ayant conclu une entente pour la série F de Portland.
- 2 Investisseurs qualifiés au sens du Règlement 45-106.
- 3 Pour les investisseurs qui ne sont pas des investisseurs qualifiés, le placement additionnel doit être d'au moins 500 \$ si l'investisseur a initialement acquis des parts pour un coût d'acquisition d'au moins 150 000 \$ et, au moment du placement additionnel, les parts alors détenues par l'investisseur ont un coût d'acquisition ou une valeur liquidative égale à au moins 150 000 \$, ou une autre dispense est offerte.
- 4 Reportez-vous à la notice d'offre pour obtenir des renseignements détaillés sur les frais. Les frais de gestion des parts privilégiées sont répartis parmi les porteurs de parts ordinaires, tout comme le coût d'emprunt.
- 5 Le RFG ou ratio des frais de gestion est en date du 31 décembre 2023. Le RFG est mis à jour tous les six mois. Les frais des parts privilégiées sont attribués aux porteurs de parts ordinaires conformément aux documents d'offre du Fonds.
- 6 Les prix des fonds de couverture canadiens sont fondés uniquement sur les données quantitatives de rendement des fonds de couverture canadiens, Fundata Canada gérant la collecte et la totalisation des données afin de déterminer les gagnants. Il n'y a pas de processus de nomination ou d'évaluation subjective pour identifier les fonds spéculatifs gagnants. Les prix de 2018 étaient basés sur 207 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2018; les prix de 2020 étaient basés sur 221 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2020; et les prix de 2021 étaient basés sur 226 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2021, et les prix de 2022 étaient basés sur 234 fonds de couverture canadiens au 30 juin, 2022, et les prix de 2023 étaient basés sur 264 fonds de couverture canadiens au 30 juin, 2023.
- 7 Les hypothèques directes sont regroupées en trois catégories ou étapes, décrites ci-dessous. Stade 1 – Performant. Il n'y a pas eu de changement significatif du risque de crédit sur le prêt (ou le prêt était et est toujours dans la catégorie de risque de crédit faible) depuis la comptabilisation initiale. Étape 2 – Non performant. Lorsqu'un prêt hypothécaire de l'étape 1 passe à l'étape 2, une perte de crédit attendue (ECL) à vie est appliquée à ce prêt. En général, l'ECL est proportionnellement plus élevée que l'ECL sur les actifs de l'étape 1 pour refléter l'augmentation du risque de crédit. Le Fonds considère qu'un emprunteur est en défaut lorsqu'il n'a pas payé les intérêts ou le principal d'un prêt plus de 30 jours après la date d'échéance. Étape 3 – Dépréciation. Si le gérant estime qu'un prêt hypothécaire est déprécié, une provision spécifique à ce prêt sera déterminée sur la base d'une évaluation de la perte attendue sur la durée de vie du prêt. Un éventail de possibilités est envisagé et la valeur probable du montant du recouvrement détermine le montant de l'ECL sur la durée de vie. Le Fonds considère qu'un emprunteur est en défaut de paiement lorsque survient la première des situations suivantes : (i) le non-paiement des intérêts ou du principal d'un prêt plus de 90 jours après l'échéance du paiement et le non-respect de l'engagement relatif au ratio prêt/coût (LTC) ou au ratio prêt/valeur (LTV) ou (ii) le dépôt d'une demande de mise en faillite ou la mise sous séquestre. La société de gestion estime qu'un délai de plus de 90 jours et le non-respect d'une clause LTC ou LTV constituent une définition raisonnable de la défaillance, sur la base de son expérience passée dans le secteur hypothécaire.
- 8 Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements.

Certaines déclarations peuvent contenir des énoncés prospectifs qui peuvent être identifiés par l'utilisation de mots tels que « peut », « devrait », « sera », « anticiper », « croire », « planifier », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « prévu » ou « continuer » ou des expressions similaires dans la mesure où elles se rapportent à un titre. Les déclarations prospectives ne sont pas des faits historiques. Ces déclarations prospectives sont soumises à un certain nombre de risques importants, d'incertitudes, d'hypothèses, d'éventualités et d'autres facteurs (dont beaucoup sont hors du contrôle et inconnus de Portland et de ses administrateurs, dirigeants, employés, agents ou associés), qui pourraient faire en sorte que les résultats réels ou les performances soient matériellement différents de tout résultat futur ainsi réalisé, exprimé ou impliqué par ces déclarations prospectives. Portland n'a pas l'intention de mettre à jour les déclarations prévisionnelles, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

Le Portland Private Income Fund (le « Fonds ») n'est pas offert au public. Ce fonds est proposé par le biais d'une notice d'offre et est accessible, en vertu d'exemptions, aux investisseurs qui remplissent certaines conditions d'éligibilité ou d'achat minimum, tels que les « investisseurs accrédités ». Vous ne serez autorisé à acheter des parts que si votre achat remplit les conditions requises pour bénéficier de l'une de ces exemptions. La liste des critères de qualification d'un investisseur accrédité figure dans la convention de souscription jointe à la notice d'offre et comprend généralement les personnes qui disposent d'un actif net d'au moins 5 000 000 \$, ou d'actifs financiers d'au moins 1 000 000 \$, ou d'un revenu personnel d'au moins 200 000 \$, ou d'un revenu combiné pour le conjoint d'au moins 300 000 \$ au cours des deux années précédentes, avec des perspectives raisonnables pour l'année en cours, ou une personne inscrite en vertu de la législation sur les valeurs mobilières d'une juridiction du Canada en tant que représentant d'un conseiller ou d'un courtier inscrit.

Les informations contenues dans le présent document concernant le Fonds ont pour seul but de fournir des renseignements et ne doivent pas être interprétées comme un appel public à l'épargne dans une quelconque juridiction du Canada. L'offre de parts du Fonds est faite conformément à une notice d'offre et les informations contenues dans le présent document ne sont qu'un résumé et sont qualifiées par les informations plus détaillées contenues dans la notice d'offre.

Les investissements peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Les fonds d'investissement ne sont pas garantis, leur valeur varie fréquemment et les performances passées peuvent ne pas se reproduire. Le portefeuille devrait générer des revenus provenant des dividendes, des intérêts et des revenus de la vente d'options, qui, après déduction des frais, seront distribués par le fonds aux détenteurs de parts. Le rendement des distributions est susceptible de varier en fonction de l'évolution de la valeur liquidative mensuelle. En supposant que le niveau de revenu attendu soit atteint, le portefeuille n'aurait pas à s'apprécier. Si le niveau de revenu est inférieur au montant nécessaire pour atteindre la distribution cible, le gestionnaire peut soit verser une distribution inférieure, soit compléter le montant nécessaire au moyen des plus-values nettes réalisées par le portefeuille, soit rembourser une partie du capital du Fonds aux porteurs de parts, auquel cas la distribution n'aurait pas été entièrement financée puisque la valeur nette d'inventaire aurait été réduite. Les distributions sont réinvesties automatiquement dans des parts supplémentaires du Fonds. Aucune commission n'est payable lors du réinvestissement automatique des distributions. Les distributions ne reflètent pas nécessairement la performance d'investissement des parts et ne doivent pas être confondues avec le « rendement » ou le « revenu ». Vous ne devriez pas tirer de conclusions sur le rendement des parts à partir du montant des distributions.

Conseils en placements Portland n'a pas vérifié de manière indépendante toutes les informations et opinions données dans ce document. Par conséquent, aucun représentant ni aucune garantie, expresse ou implicite, n'est donné quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'équité des informations et des opinions contenues dans ce document. Les informations présentées dans ce document doivent être considérées comme des informations générales uniquement et ne doivent pas être interprétées comme des conseils en matière d'investissement, de fiscalité ou de finance. Veuillez consulter un conseiller financier. Tous les efforts ont été faits pour assurer la plus grande exactitude des informations fournies. Les informations fournies sont considérées comme fiables au moment de leur publication. Toutes les informations sont susceptibles d'être modifiées de temps à autre sans préavis.

Un consentement est indispensable pour toute reproduction, en tout ou partie, de ce document, de ses images et concepts. Portland, Conseils en placements Portland et le logo de la Unicorn Design est une marque de commerce de Portland Holdings Inc. Utilisées sous licence par Conseils en placements Portland Inc. Achetez. Conservez. Et Prospérez. est une marque déposée d'AIC Global Holdings Inc. utilisée sous licence par Conseils en placements Portland Inc.

Conseils en placements Portland, 1375, Kerns Road, bureau 100, Burlington (Ontario) L7P 4V7 • Tél. : 1-888-710-4242 • www.portlandic.com • info@portlandic.com

PIC2319-F (10/24)