

PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 31 août 2020)

	Date de création de la série	Valeur liquidative par part (au 31 août 2020)	Distribution mensuelle ⁹	RENDEMENT (au 31 août 2020)					
				3 mois	6 mois	1 an	3 ans*	5 ans*	Depuis la création*
Portland Private Income Fund – série A	28 févr. 2013	46,2433 \$	0,3333 \$	2,5 %	1,5 %	5,5 %	6,5 %	6,9 %	7,2 %
Portland Private Income Fund – série F	7 janv. 2013	47,5759 \$	0,3750 \$	2,8 %	2,1 %	6,6 %	7,7 %	8,1 %	8,5 %
Portland Private Income Fund – série AP	31 déc. 2018	10,0000 \$	0,0204 \$	0,6 %	1,3 %	3,2 %	-	-	3,4 %
Portland Private Income Fund – série FP	29 juin 2018	10,0000 \$	0,0288 \$	0,9 %	1,8 %	4,3 %	-	-	4,5 %

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 :

- Les prêts hypothécaires privés sont administrés par : MarshallZehr Group Inc. (« MarshallZehr »)
- Les prêts commerciaux privés sont gérés par : Crown Capital Partners Inc. (Crown Capital Partner Funding, LP) et des sociétés d'expansion des affaires américaines
- Les placements en infrastructures comprennent Crown Capital Power Limited Partnership, Brookfield Super-Core Infrastructure Partners (NUS) L.P., Brookfield Infrastructure Fund IV et Fonds mondial d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables Portland SC
- Les prêts maritimes comprennent EnTrust Global Blue Ocean Fund

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.

APERÇU DU FONDS

Actif net du Fonds	128,9 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
Durée de placement minimale	Aucune
Période d'avis pour les rachats	60 jours
Administrateur des prêts hypothécaires	MarshallZehr Group Inc. (administrateur d'hypothèques n° 11955)
Gestionnaires de placements spécialisés	Crown Capital Partners Inc. Fonds européen d'investissement/ Banque européenne d'investissement EnTrust Global Brookfield Asset Management Inc.
Frais d'administration des prêts hypothécaires et frais de gestion des placements spécialisés	Devraient atteindre 2 % par année relativement aux placements sous-jacents respectifs.
Gestionnaire du Fonds	Conseils en placements Portland Inc. Chris Wain-Lowe, B.A., M.B.A.

	Parts ordinaires		Parts privilégiées	
	Série A	Série F ¹	Série AP	Série FP ¹
Code du Fonds inscrit	PTL140	PTL141	-	-
Code du fonds	PTL700	PTL006	PTL705	PTL026
Placement initial min., investisseurs qualifiés ²	2 500 \$	2 500 \$	5 000 \$	5 000 \$
Placement initial min., non individuel	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$
Placements min. subséquents ³	500 \$	500 \$	500 \$	500 \$
Frais de gestion ⁴	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Commission de suivi	1,00 %	-	1,00 %	-
Distribution cible ⁵	8 %	9 %	Taux préférentiel	Taux préférentiel +1,0 %
Distribution annuelle actuelle ⁹	4,00 \$	4,50 \$	0,37 \$	0,47 \$
Frais de rachat	Dans les 18 mois : 5 %; dans les 19 à 36 mois : 2 %		Aucun	
Risque	Moyen		De faible à moyen	

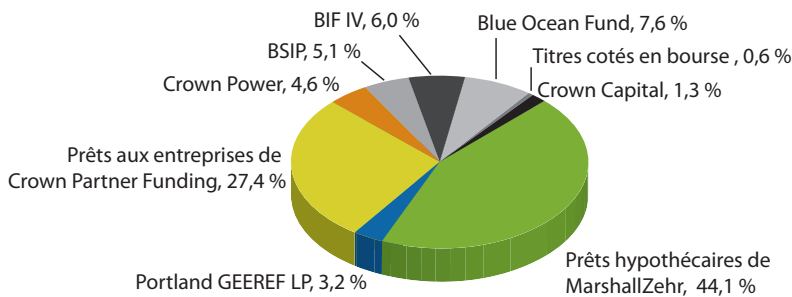
PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



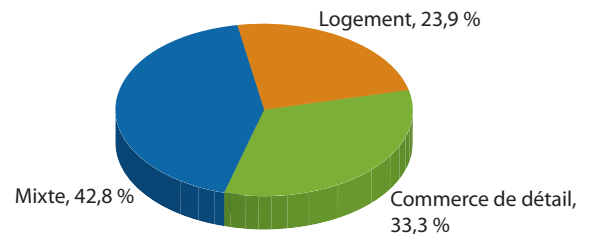
(Au 31 août 2020)

RÉPARTITION DU FONDS (au 30 juin 2020)

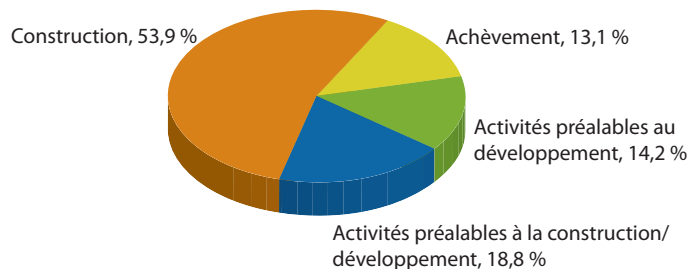
Répartition des placements



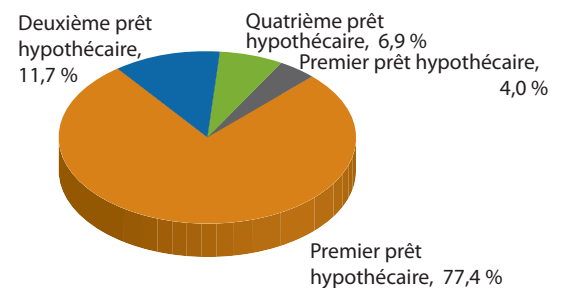
Utilisation de la propriété



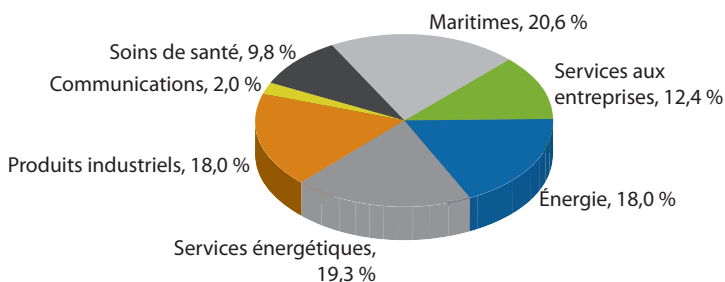
Type de prêt hypothécaire



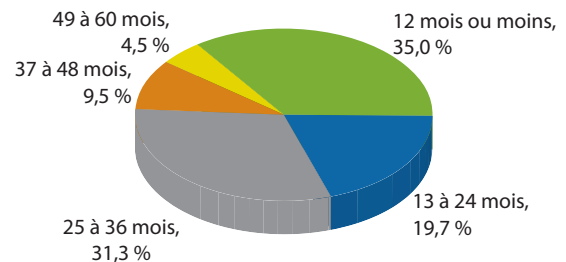
Type de titre hypothécaire



Répartition de Crown Capital Partner Funding, LP et du Blue Ocean Fund par secteur



Répartition du portefeuille de titres de créance selon la durée^s



RÉPARTITION HISTORIQUE DES TITRES DE CRÉANCE

Catégorie d'actif	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019
Prêts hypothécaires commerciaux	46,8 %	44,6 %	45,8 %	46,3 %
Prêts commerciaux	29,1 %	32,7 %	30,8 %	25,5 %
Prêts à l'expédition	0 %	5,6 %	8,7 %	7,8 %
Crédit-bail	0 %	0 %	0 %	3,0 %
Répartition totale des titres de créance	75,9 %	82,9 %	85,3 %	82,6 %

PORTLAND PRIVATE INCOME FUND

(Au 31 août 2020)



APERÇU DU FONDS (au 30 juin 2020)

Le portefeuille repose principalement sur quatre « piliers » d'actifs : les prêts hypothécaires, les prêts commerciaux, les prêts maritimes et les prêts liés à l'infrastructure. Notre objectif : que cette diversification réduise la corrélation des risques avec d'autres grandes catégories d'actif, y compris les titres cotés en bourse, augmentant ainsi l'attrait des rendements corrigés du risque du Fonds.

À l'heure actuelle, le portefeuille est composé d'environ :

- i) 44 % de prêts hypothécaires administrés par MarshallZehr;
- ii) 27 % de prêts commerciaux consentis par Crown Capital;
- iii) 8 % d'actifs maritimes liés à EnTrust Global;
- iv) 19 % de prêts liés à l'infrastructure, lesquels sont ventilés comme suit : 3 % – Fonds mondial d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables Portland SC (« Portland GEEREF LP »); 5 % – Brookfield Super-Core Infrastructure Partners (NUS) L.P. (« BSIP »); 6 % – Brookfield Infrastructure Fund IV (« BIF IV »); et 5 % – Crown Capital Power Limited Partnership (Crown Power);
- v) 1 % de capitaux propres de Crown Capital;
- vi) 1 % de titres liquides détenus dans un portefeuille.

Une part importante des placements actuels du portefeuille consiste en 26 prêts hypothécaires visant notamment divers projets réalisés sur terrains intercalaires et projets de densification menés dans des zones où la demande est croissante, à savoir les régions du Grand Toronto, du sud-ouest de l'Ontario et du centre de l'Ontario, avec des promoteurs qui, de l'avis du gestionnaire, sont bien établis. Les projets sont partagés entre des habitations traditionnelles, des immeubles de commerces de détail et des immeubles à usage polyvalent. Au 30 juin 2020, le taux d'intérêt net moyen pondéré du portefeuille de prêts hypothécaires était de 11 %. Au 30 juin 2020, le ratio prêt-valeur moyen pondéré de la composante des prêts hypothécaires du portefeuille du Fonds était de 72,3 %⁷ et les titres étaient principalement composés de prêts hypothécaires de premier rang.

La deuxième composante en importance du portefeuille est actuellement composée de 11 prêts commerciaux consentis par Crown Capital Partner Funding, LP (« Crown Partner Funding »). Crown Partner Funding est actuellement évalué à 286,4 millions de dollars, et le Fonds s'est engagé à hauteur de 18,3 %, dont une tranche de 67,7 % avait été prélevée au 30 juin 2020.

Les actifs maritimes financent actuellement un maximum de 110 navires par l'intermédiaire d'EnTrust Global, qui fournit des services de gestion de portefeuille et de gestion du risque pour sa stratégie de prêts maritimes. Ces actifs maritimes s'élèvent à environ 751,2 millions de dollars américains et comprennent : i) le Blue Ocean Fund, auquel nous nous sommes engagés à hauteur de 5 millions de dollars américains à la première conclusion en mars 2018 et dont une tranche de 99,8 % a été prélevée; ii) 7 millions de dollars américains à la deuxième conclusion en décembre 2018, dont une tranche d'environ 76,3% a été prélevée; et iii) 0,4 million de dollars américains à la troisième conclusion en juin 2020 avec 0% ayant été prélevée au 30 juin 2020.

Au 31 mars 2020, les actifs en infrastructure financent 168 projets d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique réalisés par l'intermédiaire de la Banque européenne d'investissement et de son institution sœur. Le Fonds européen d'investissement fournit des services de gestion au Global Energy Efficiency and Renewable Energy Fund (« GEEREF »), qui s'élève à 242 millions d'euros, et dans lequel le Fonds investit indirectement.

L'exposition du Fonds aux actifs en infrastructure a été accrue au cours de la période :

- i) En décembre 2018, nous avons choisi Brookfield Asset Management Inc. (« Brookfield ») en tant que quatrième gestionnaire de placements spécialisés pour le Fonds. Brookfield est l'un des plus importants investisseurs et exploitants en infrastructure à l'échelle mondiale, dont l'actif sous gestion s'élève à plus de 100 milliards de dollars américains. En tant qu'investisseur initial, nous avons engagé 5 millions de dollars américains auprès de BSIP, qui est gérée par Brookfield. La stratégie de placement de BSIP consiste à investir dans un portefeuille d'actifs en infrastructure stables et de grande qualité, et à cibler des actifs en infrastructure de base, matures, qui génèrent des flux de trésorerie et dont les revenus qui en sont tirés sont principalement contractuels et réglementés. Au 30 juin 2020, le montant engagé par le Fonds avait été prélevé à 100,0 %. Nous avons également engagé 15 millions de dollars américains auprès de Brookfield Infrastructure Fund IV. Au 30 juin 2020, une tranche de 40 % du montant engagé par le Fonds avait été prélevée.
- ii) En mai 2019, nous avons effectué un placement dans Crown Power, gérée par Crown Capital. Crown Power détient directement des actifs de production sur place, qui fournissent de l'énergie électrique et thermique aux termes de contrats à long terme conclus avec de moyens et de grands consommateurs d'énergie, comme des entreprises industrielles et commerciales, des installations récréatives et des immeubles en copropriété, en offrant une énergie plus efficace sur le plan énergétique, plus fiable et moins chère que les services comparables offerts par les services publics. Nous sommes d'avis que l'approche multi-exploitants de Crown visant à développer des actifs de production d'énergie sur place et les paiements d'intermédiaire pour services publics en découlant, conformément à des contrats de location-exploitation conclus avec des contreparties fiables, devraient procurer un revenu régulier, semblable à celui des services publics. À l'heure actuelle, le financement de Crown Power s'élève à environ 58 millions de dollars et nous y avons engagé 10 millions de dollars, dont une tranche de 61,9 % avait été prélevée au 30 juin 2020.

Au 30 juin 2020, l'endettement total du Fonds était de 8,9 %, soit bien en deçà de sa limite d'emprunt, laquelle ne doit pas excéder 25 % de l'actif total du Fonds.

Nous demeurons convaincus que les placements actuels, ainsi que les occasions de placement qui se présentent, devraient permettre au Fonds d'offrir à ses porteurs de parts des séries A et F des distributions annuelles entièrement financées de 8 % et de 9 %, respectivement.

RISQUES POTENTIELS

Bien que le gestionnaire, MarshallZehr, Crown Capital, EnTrust Global et Brookfield fassent preuve de diligence raisonnable tout au long du processus de prêt, aucune garantie ne peut être fournie pour compenser un risque de perte; par conséquent, les investisseurs devraient consulter leur conseiller financier avant d'investir dans le Fonds. Le gestionnaire estime que, étant donné la nature des placements en titres de créance privés qui constituent la majorité des avoirs du Fonds, ce dernier est moins exposé au risque de marché qu'un fonds semblable qui investit dans des titres cotés en bourse. Le gestionnaire estime que les facteurs de risque suivants sont essentiels au rendement du Fonds : nature des placements, crédit, taux d'intérêt, conjoncture générale de l'économie et du marché, liquidité, qualité marchande et transférabilité des parts. Veuillez lire la section « Facteurs de risque » de la notice d'offre pour obtenir une description détaillée de tous les risques pertinents. Veuillez lire la section « Facteurs de risque » de la notice d'offre pour obtenir une description détaillée de tous les risques pertinents.

PORTLAND PRIVATE INCOME FUND



(Au 31 août 2020)

 Portland Investment Counsel Inc.

 portlandinvestmentcounsel

 Portland Investment Counsel Inc.

 @PortlandCounsel

* Annualisé

- 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 La distribution cible, de 8 % pour la série A et de 9 % pour la série F, est versée annuellement en fonction de la valeur liquidative initiale par part de 50,00 \$, laquelle devrait être entièrement financée, versée mensuellement, après déduction des frais d'administration des prêts hypothécaires et des frais de gestion des placements spécialisés, des frais de gestion, des commissions de suivi et des charges. Le taux de distribution des séries AP et FP est revu chaque trimestre. Le taux préférentiel est fondé sur le taux préférentiel de la Banque Royale du Canada.
- 6 Déduction faite des provisions individuelles.
- 7 Le ratio prêt-valeur correspond au rapport entre les prêts consentis à ce jour et la valeur du projet telle qu'évaluée par MarshallZehr ou par des évaluateurs indépendants et le gestionnaire.
- 8 Durée résiduelle jusqu'à l'échéance à la date de la répartition des prêts hypothécaires et des prêts commerciaux.
- 9 Le taux de distribution indiqué est en date du 1^{er} octobre 2018.
- 10 Les prix sont fondées uniquement sur les données quantitatives du rendement de 207 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2018, Fundata Canada gérant la collecte et la comptabilisation des données pour déterminer les gagnants. Il n'y a pas de processus de nomination ni d'évaluation subjective pour déterminer les fonds de couverture gagnants. Le ratio de Sharpe est une mesure permettant de calculer les rendements corrigés du risque. Le ratio de Sharpe est le rendement du portefeuille supérieur au taux sans risque, divisé par la volatilité du portefeuille.

Le PORTLAND PRIVATE INCOME FUND (le « Fonds ») dont il est question ici n'est pas offert au public. Il est offert seulement aux termes de la notice d'offre et d'autres dispenses aux investisseurs qui satisfont à certains critères d'admissibilité ou de souscription minimale, comme les « investisseurs qualifiés ». Les renseignements contenus dans le présent document concernant le Fonds sont uniquement destinés à fournir de l'information et ne doivent pas être interprétés comme une offre publique dans tout territoire du Canada. Les renseignements contenus dans la présentation n'ont qu'une valeur indicative et sont fournis sous réserve des renseignements plus détaillés qui figurent dans la notice d'offre.

Les placements peuvent comporter des commissions de souscription, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Les taux de rendement indiqués sont les rendements annuels composés historiques totaux et comprennent les variations de valeur des parts et le réinvestissement de toutes les distributions. Les rendements ne tiennent pas compte des frais de vente, de rachat, de distribution, ni des frais optionnels et des impôts sur le revenu payables par les porteurs de titres, lesquels auraient réduit les rendements. Les fonds ne sont pas garantis, leur valeur fluctue fréquemment et leur rendement antérieur ne se répétera pas forcément.

Conseils en placements Portland Inc. n'a pas soumis tous les renseignements et opinions fournis dans le présent document à une vérification indépendante. Par conséquent, aucune garantie, expresse ou implicite, ne peut être donnée quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'impartialité des renseignements et des opinions contenus dans le présent document. Les renseignements fournis dans cette communication doivent être considérés seulement comme des renseignements de nature générale et ne doivent aucunement être considérés comme des conseils de placement ou financiers. Veuillez consulter un conseiller financier. Tout a été mis en œuvre pour assurer la plus haute exactitude des renseignements fournis. Ces renseignements sont considérés comme fiables au moment de la publication. Tous les renseignements sont susceptibles d'être modifiés de temps à autre et 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 tour à l'horloge sont des marques déposées de Portland Holdings Inc. et utilisées sous licence par Conseils en placements Portland Inc. ACHETEZ. PATIENTEZ. ET PROSPÉREZ. est une marque déposée de AIC Global Holdings Inc. et utilisée sous licence par Conseils en placements Portland Inc.

Portland Investment Counsel Inc., 1375, Kerns Road, bureau 100, Burlington (Ontario) L7P 4V7 • Tél. : 1-888-710-4242 • Téléc. : 1-866-722-4242 • www.portlandic.com • info@portlandic.com

PIC2319-F (09/20)