

A hand is shown holding a glowing wireframe globe. The globe is composed of a network of white lines and dots, with a bright orange and yellow light source behind it, creating a lens flare effect. The background is dark blue with a network of white lines and dots, suggesting a global or digital theme.

# FONDS DE REVENUS PRIVÉS PORTLAND

DES ACTIFS MONDIAUX À L'ORIGINE DE DISTRIBUTIONS DE REVENU STABLES



Conseils en placements Portland<sup>MC</sup>

Achetez. Conservez. Et Prospérez.<sup>MC</sup>

## VUE D'ENSEMBLE

Le Fonds de revenu privé Portland (le fonds) cherche à préserver le capital et à fournir un revenu et des rendements à long terme supérieurs à la moyenne en investissant principalement dans un portefeuille de titres de créance privés, soit directement ou indirectement par l'intermédiaire d'autres fonds, qui se compose actuellement des éléments suivants :

- Dettes immobilières ; principalement des prêts à taux variable sur hypothèque de premier rang, adossés à des propriétés en cours de développement et construites à des fins résidentielles et commerciales dans toute l'Amérique du Nord.
- Emprunts garantis de premier rang ; aux entreprises de taille moyenne en Amérique du Nord et en Europe, en ciblant les prêts caractérisés par des structures juridiques solides, des capitaux propres et des taux d'intérêt flottants qui fournissent un revenu trimestriel et améliorent les rendements dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.
- Actifs maritimes ; principalement des prêts à taux variable garantis de premier rang accordés à des entreprises mondiales de transport maritime et d'autres entreprises maritimes en s'engageant dans des financements basés sur des actifs garantis par des actifs maritimes de haute qualité.
- Actifs d'infrastructure ; par l'acquisition d'un portefeuille diversifié de ce que nous pensons être des actifs de grande qualité, d'infrastructure de base, de longue durée, avec des revenus réglementés/contractuels, dont un pourcentage important est généré par des distributions en espèces.

Le gestionnaire investira une partie des actifs du fonds dans des produits de placement gérés directement ou indirectement par des gestionnaires de placements spécialisés qui, selon lui, ont des philosophies de placement disciplinées (un gestionnaire de placements spécialisés). Le gestionnaire décide si la société en commandite investit dans un fonds géré par un gestionnaire de placements spécialisés et l'étendue de son engagement envers ce fonds, mais ne décide pas des prêts ou des placements individuels qui composeront le fonds de ce gestionnaire de placements spécialisés. Outre les fonds gérés par des gestionnaires de placements spécialisés, la société en commandite co-investit également ou investit directement dans des opportunités présentées par des gestionnaires de placements spécialisés, à la discrétion du gestionnaire.

Les gestionnaires de placements spécialisés actuels comprennent le Fonds européen d'investissement (FEI) et son institution sœur, la Banque européenne d'investissement (BEI), EnTrust Global, Crown Capital Partners Inc. (Crown), Brookfield Asset Management Inc. (Brookfield), Bridge Investment Group Holdings Inc. (Bridge) et Northleaf Capital Partners (Northleaf). Christopher Wain-Lowe, le gestionnaire principal du portefeuille du fonds, est un membre observateur sans droit de vote du comité d'investissement de Crown Capital Partner Funding, LP (Crown Partner Funding) et est membre du conseil consultatif du fonds de Crown Capital Power Limited Partnership (Crown Power).

Lors de la création de ce fonds, nous voulions construire un portefeuille capable de chevaucher une variété d'opportunités d'investissement, d'être agile et de s'adapter à des circonstances changeantes et de s'aligner aux meilleures opportunités dans ces circonstances, tout en offrant des distributions de revenu régulières et une valeur liquidative par part constante.

Le fonds propose deux offres distinctes aux investisseurs : les parts ordinaires et les parts privilégiées, soutenues par quatre solides piliers d'actifs diversifiés par secteurs et zones géographiques : les prêts hypothécaires, les prêts commerciaux, les prêts maritimes, les actifs d'infrastructure et les contrats de location-exploitation.



Régime enregistré éligible



## PRIX



**Portland Private Income Fund**

WINNER OF THE 2021 CANADIAN HF AWARDS  
**Private Debt**

Best 1 Year Return **3rd Place**<sup>4</sup>    Best 3 Year Return **3rd Place**<sup>4</sup>

2021 CANADIAN HF AWARDS



**Portland Private Income Fund**

WINNER OF THE 2020 CANADIAN HF AWARDS  
**Private Debt**

Best 5 Year Return **3rd Place**<sup>4</sup>

2020 CANADIAN HF AWARDS



**Portland Private Income Fund**

WINNER OF THE 2018 CANADIAN HF AWARDS  
**Private Debt**

Best 5 Year Return **1st Place**<sup>4</sup>    Best 5 Year Sharpe Ratio **1st Place**<sup>4</sup>

2018 CANADIAN HF AWARDS



**PCMA AWARDS**  
PRIVATE CAPITAL  
DEALS OF THE YEAR

**PAST AWARD WINNER**  
Investment Fund Deal of the Year

## HYPOTHÈQUES



Après la crise financière mondiale de 2007-2008, la surveillance réglementaire accrue du secteur bancaire s'est traduite par des normes de prêt plus conservatrices et des exigences de capital plus élevées. Cela a eu pour effet de resserrer le crédit et de réduire la liquidité sur le marché de la dette adossée à l'immobilier commercial et a créé une opportunité intéressante pour les prêteurs immobiliers non traditionnels, car les rendements ont généralement augmenté. Cet environnement

a persisté bien que plus d'une décennie se soit écoulée depuis le début de la crise financière mondiale de 2007-2008. En outre, au début de 2020, les marchés du crédit ont été perturbés dans toutes les catégories d'actifs en raison de la pandémie mondiale de COVID-19. Nous pensons que le conservatisme actuel du marché bancaire et la volatilité du marché ont créé et continuent de créer des opportunités pour identifier et investir dans des instruments de dette immobilière commerciale attrayants. En juillet 2021, Bridge Investment Group (Bridge) a été sélectionné comme l'un des gestionnaires d'investissements spécialisés du fonds pour compléter le portefeuille actuel du fonds, centré sur le Canada et

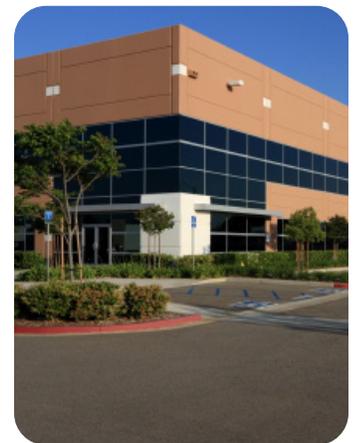


administré par des administrateurs d'hypothèques agréés, dont actuellement MarshallZehr Group Inc. Bridge est un gestionnaire d'investissement immobilier américain de premier plan, verticalement intégré, qui exerce actuellement ses activités dans 40 États américains et compte plus de 1 600 employés.

## PRÊTS ET ACTIFS COMMERCIAUX

Nous pensons que les entreprises du marché intermédiaire (dont le chiffre d'affaires se situe entre 50 et 500 millions de dollars) sont vitales pour les économies. Pourtant, elles ont souvent très peu de possibilités d'accéder à des capitaux de croissance pour développer leurs activités, financer des acquisitions ou se recapitaliser. Par exemple, le paysage financier du Canada est dominé par les banques à charte et les fonds d'investissement privés, dont les conditions financières et les structures de financement dilutives sont souvent mal adaptées aux demandes des entreprises du marché intermédiaire. Il existe, à notre avis, un écart de financement évident entre les fournisseurs de capitaux propres et la dette bancaire. La volatilité du marché et les changements continus de la réglementation bancaire ont exacerbé le fossé de financement, car les banques limitent encore plus leur volonté d'accorder des crédits adéquats, offrant ainsi une opportunité de croissance croissante pour les fournisseurs de financement spécialisés qui recherchent des rendements ajustés au risque attrayants.

Crown a été sélectionné comme gestionnaire d'investissements spécialisés lors de la création du fonds. Northleaf a été sélectionné en 2021.



### PRÊTS ET ACTIFS MARITIMES



Nous pensons que la crise financière mondiale a bouleversé la propension antérieure du secteur du transport maritime à se surpasser en commandant à l'avance de nouveaux navires, et a simultanément incité le secteur bancaire à conserver son capital en réduisant son exposition au secteur du transport maritime à forte intensité de capital. Ce bouleversement a entraîné une approche plus prudente chez les

armateurs et un accès plus limité aux financements.

Christopher Wain-Lowe a une expérience directe avec une banque européenne, ayant été employé par Barclays PLC (Barclays) pendant près de 20 ans. Au cours de cette période, Christopher a passé plus de 3 ans à Athènes, en tant que PDG de l'activité de Barclays en Grèce, responsable de son important portefeuille de transport maritime. Ses expériences antérieures l'ont aidé à prendre la décision, en mars 2018, de sélectionner EnTrust Global comme l'un des gestionnaires d'investissement spécialisés du fonds pour compléter le portefeuille existant du fonds via son équipe maritime et son fonds de prêts, Blue Ocean Fund (Blue Ocean). EnTrust Global est un gestionnaire d'actifs alternatifs mondial de premier plan et l'un des plus grands investisseurs de fonds spéculatifs au monde.

La stratégie d'investissement de Blue Ocean est de chercher à générer des rendements ajustés au risque attrayant en ciblant des opportunités de prêts directs aux propriétaires de navires en s'engageant dans des financements basés sur des actifs garantis par des actifs maritimes de haute qualité. Blue Ocean s'occupe principalement de prêter et d'investir dans des sociétés de transport maritime, des sociétés de services pétroliers non américaines et d'autres entreprises maritimes et opérations directement liées à celles-ci. Blue Ocean cherche à exploiter la double dislocation actuelle du secteur du transport maritime et du secteur bancaire européen en servant de source alternative de liquidités aux entreprises, les prêteurs traditionnels réduisant leurs activités.



Nous prévoyons que les opportunités de financement actuelles seront diverses, mais qu'elles comprendront la vente non rentable par les banques européennes d'actifs maritimes à des prix réduits en raison de leur incapacité à financer de tels prêts, ainsi que la pression réglementaire pour réduire l'exposition. De plus, les perturbations causées par le COVID-19 ont accéléré la volonté des banques à céder des actifs maritimes et donc à renoncer à des relations avec des contreparties solides, ce qui présente des opportunités supplémentaires. Les grands armateurs de premier ordre, qui n'ont jamais eu de mal à trouver des financements à moindre coût auprès des banques maritimes traditionnelles, recherchent désormais d'autres formes de fournisseurs de capitaux pour financer des acquisitions ou des dettes arrivant à échéance.



## ACTIFS D'INFRASTRUCTURE ET CONTRATS DE LOCATION



Nous pensons qu'il y a eu un sous-investissement systémique dans les infrastructures, ce qui signifie qu'un montant important de capitaux privés est nécessaire pour combler le déficit de financement mondial. L'activité de ce marché a été catalysée davantage par les programmes de désinvestissement des fonds stratégiques et d'infrastructure. En outre, les récentes initiatives gouvernementales devraient créer des opportunités supplémentaires. Quelques exemples de ces actifs sont décrits ci-dessus.

Les actifs d'infrastructure présentent certaines caractéristiques que nous considérons comme intéressantes pour le fonds. Ces caractéristiques comprennent un rendement en espèces important, une volatilité plus faible, la diversification, la protection contre l'inflation et une longue durée. Veuillez consulter le tableau ci-dessous.

 <b>Rendement en espèces important</b>	 <b>Volatilité réduite</b>	 <b>Diversification</b>	 <b>Protection contre l'inflation</b>	 <b>Longue durée</b>
Un pourcentage important des rendements peut être généré par les distributions en espèces.	Revenus réglementés / contractuels des actifs d'exploitation	Faible corrélation des infrastructures avec les autres grandes catégories d'actifs	Les flux de trésorerie liés à l'inflation offrent une couverture naturelle à l'augmentation des obligations.	Longue durée de vie opérationnelle des actifs sous-jacents

En décembre 2018, nous avons sélectionné Brookfield comme l'un des gestionnaires d'investissement spécialisés du fonds. Brookfield est l'un des plus grands investisseurs et exploitants d'infrastructures au niveau mondial.

### Actifs d'infrastructure internationaux

Afin d'être en mesure d'acquérir des actifs de base de haute qualité, Brookfield se concentre sur les services essentiels dont la demande est inélastique. Elle identifiera les fortes barrières à l'entrée, en raison des cadres réglementaires et/ou contractuels et des emplacements attrayants. Brookfield recherchera des flux de trésorerie durables, à long terme, liés à l'inflation, avec des marges d'exploitation élevées. Afin d'investir sur la base de la valeur, Brookfield exploitera un flux d'affaires exclusif en utilisant son programme de sensibilisation proactif et ses avantages d'échelle et d'expertise opérationnelle. Elle a l'intention de tirer parti d'un vaste mandat mondial pour investir de manière opportuniste là où il existe des poches de valeur et pour tirer parti de sa capacité à exécuter de grandes transactions à facettes multiples, là où il y a moins de concurrence. Afin d'accroître la valeur grâce à une approche axée sur les opérations, Brookfield se concentrera sur l'acquisition du contrôle ou du co-contrôle des investissements. Brookfield mettra en œuvre une approche de gestion active en utilisant des plans d'affaires. Elle lancera des projets de croissance organique et des acquisitions complémentaires tout en cherchant à réaliser des sorties opportunistes afin de maximiser la valeur.



### Actifs d'infrastructure d'énergie renouvelable dans les pays en développement (non OCDE)

Nous pensons que les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique sont au cœur de l'investissement durable, qui à son tour est au cœur de la transition vers un système énergétique mondial moins intensif en carbone et plus durable. L'investissement dans les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique a connu une croissance rapide au cours des dernières années, en raison de la forte baisse des coûts, notamment pour l'énergie solaire photovoltaïque et l'énergie éolienne.

Le fonds a donc investi dans Portland Global Energy Efficiency and Renewable Energy Fund LP (Portland GEEREF LP), un fonds d'investissement également géré par le gestionnaire via Christopher Wain-Lowe. L'objectif d'investissement de Portland GEEREF LP est de fournir un revenu et des rendements à long terme supérieurs à la moyenne en investissant principalement dans les parts B du GEEREF, conseillé par le FEI et sous-conseillé par la BEI, le plus grand emprunteur et prêteur multilatéral de l'Union européenne.

Les parts B du GEEREF se caractérisent par un mécanisme de rendement préférentiel et un remboursement du capital plus rapide que les parts A actuellement détenues par les promoteurs publics. Nous pensons que le mécanisme de rendement privilégié offre aux porteurs de parts B, et donc au fonds, un rendement ajusté au risque particulièrement attractif.

### Actifs d'infrastructure de production d'énergie

Les marchés de l'électricité de nombreuses régions d'Amérique du Nord sont devenus difficiles. La mauvaise gestion du secteur public a pesé sur les prix de l'électricité dans de nombreuses régions d'Amérique du Nord. En Ontario, les prix de l'électricité ont augmenté de plus de 70 % en moins de 10 ans. En raison du sous-financement des fonds d'entretien des immobilisations et du vieillissement du système de distribution, nous croyons que les prix de l'électricité devraient continuer à augmenter.

De nombreuses entreprises commerciales sont de grandes consommatrices d'électricité et l'augmentation des tarifs a affecté leur compétitivité. Le secteur privé réagit et un modèle de service public privé est en train d'émerger. Crown Power travaille avec des

opérateurs privés pour construire des plates-formes énergétiques intégrées (PEI) sur site qui comprennent une unité de production combinée de chaleur et d'électricité pour fournir de l'électricité à un coût plus faible et plus prévisible. Les exploitants concluent des contrats à long terme pour fournir de l'électricité et génèrent de solides rendements ajustés au risque sur le capital déployé. Les PEI sont des générateurs alimentés au gaz naturel avec un échangeur de chaleur qui complète ou remplace l'électricité que le client final achète auprès d'un service public et fournit de la chaleur comme sous-produit. Les clients finaux sont généralement des utilisateurs à moyenne ou grande échelle et prennent essentiellement la décision de bloquer les prix de l'électricité en augmentant l'exposition aux prix du gaz naturel.

Les unités de production combinée de chaleur et d'électricité sont une technologie éprouvée, avec des milliers de systèmes installés en Amérique du Nord et en Europe, et restent généralement adossées au réseau, ce qui leur confère une fiabilité maximale.



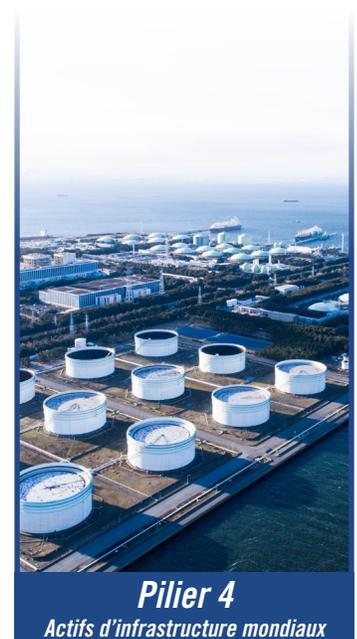
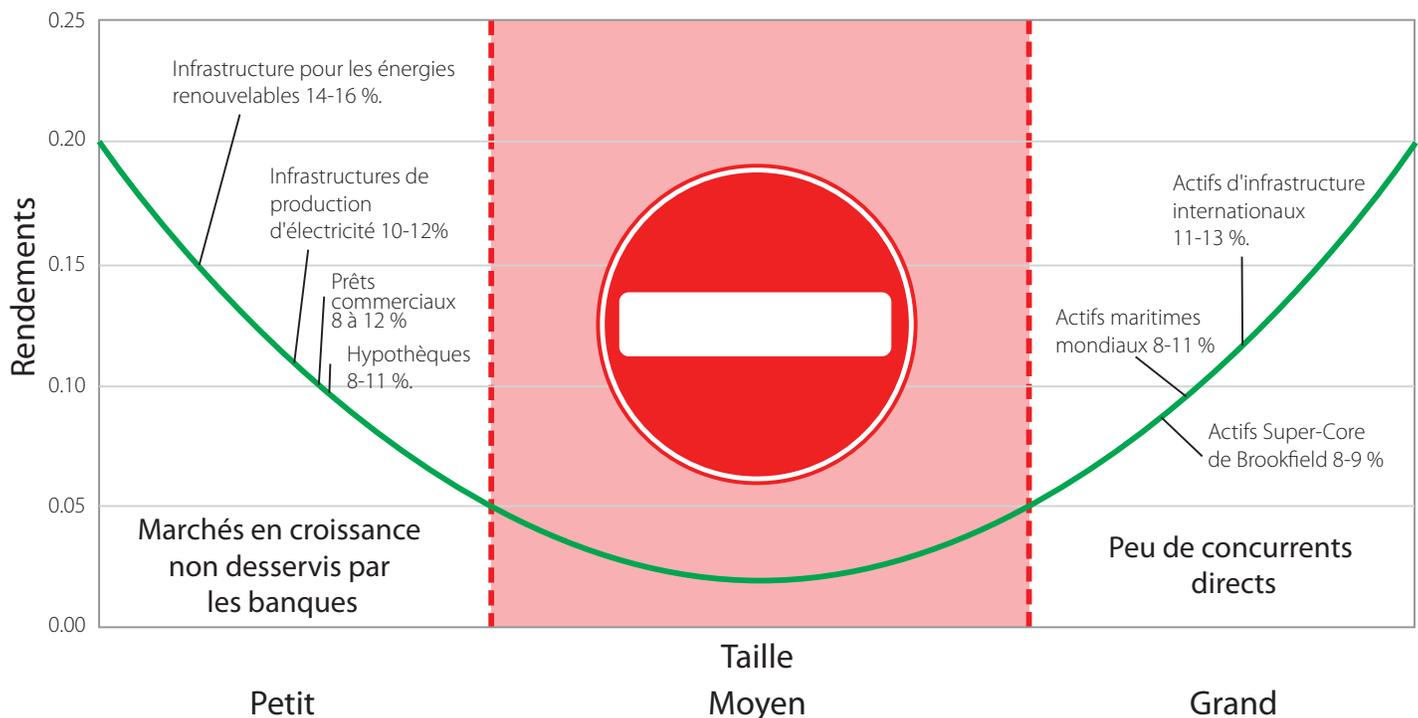
***En Ontario, les prix de l'électricité ont augmenté de plus de 70 % en moins de 10 ans.***

## DES RENDEMENTS CIBLÉS DANS UN CADRE CONCURRENTIEL ET AJUSTÉ AU RISQUE

L'une des principales raisons pour lesquelles nous cherchons à nous exposer aux quatre piliers : les prêts hypothécaires, les prêts commerciaux, les actifs maritimes et les infrastructures, est notre conviction qu'une telle diversification réduit la corrélation du risque avec d'autres grandes catégories d'actifs, y compris les catégories d'actifs cotées en bourse, ce qui renforce l'attrait des rendements ajustés au risque du fonds.

La figure montre les rendements attendus des différents investissements sur l'axe des ordonnées et la taille de l'entité d'investissement sous-jacente sur l'axe des abscisses. Cela montre que nous visons à investir dans des marchés en croissance qui sont mal desservis par les banques ou à investir dans des zones où il y a peu de concurrents directs. Les investissements qui se situent entre ces deux types d'opportunités constituent probablement un domaine dans lequel nous n'investissons généralement pas, car nous nous attendons à recevoir des rendements inférieurs en raison de la concurrence.

Les rendements ciblés illustrés sont nets des frais que le fonds verse à l'administrateur d'hypothèques et au gestionnaire d'investissements spécialisés.



## GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

**Chris Wain-Lowe, bachelier ès arts, MBA****Directeur des investissements, vice-président exécutif et gestionnaire de portefeuille**

Christopher Wain-Lowe a plus de 35 ans d'expérience dans la gestion d'entreprise et les services financiers internationaux. Il a vécu et travaillé sur quatre continents : l'Europe, l'Asie, l'Afrique, l'Amérique du Nord et les Caraïbes. Il a également acquis une expérience dans les secteurs de l'énergie, des ressources naturelles et des services publics.

Il a été Directeur général des activités de Barclays en Grèce en 1994 et 1995, Directeur général des opérations sud-africaines de Barclays au Botswana d'août 1997 à septembre 2000, puis Directeur général de la National Commercial Bank Jamaica Limited avant de se joindre à l'équipe de gestion de portefeuille de Portland Investment Counsel en octobre 2002.

**Risques potentiels**

Bien que le gestionnaire, MarshallZehr Group Inc. (administration d'hypothèques #11955 et courtage d'hypothèques #12453), Crown Capital, EnTrust Global, Bridge Investment Group Holdings Inc, Brookfield, European Investment Fund et Northleaf Capital Partners exercent une diligence raisonnable tout au long du processus d'investissement, aucune garantie ne peut être donnée pour compenser un risque de perte et les investisseurs doivent 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 : conditions générales du marché et de l'économie, pandémie et perturbation du marché, fraude financière, investissements dans des petites ou moyennes entreprises, industrie maritime internationale, limites de la diligence raisonnable, dépendance à l'égard du gestionnaire. Veuillez lire la section «Facteurs de risque» dans la notice d'offre pour une description plus détaillée de tous les risques pertinents.

	Series A	Series F <sup>2</sup>	Series 0 <sup>3</sup>	Series AP	Series FP <sup>4</sup>
Code de souscription du Fonds de revenu privé Portland	PTL140	PTL141	PTL142	-	-
Fonds de revenu privé Portland	PTL700	PTL006	PTL056	PTL705	PTL026
Code de souscription du Fonds de revenu privé Portland USD\$	PTL150	PTL151	PTL152	-	-
Fonds de revenu privé Portland USD\$	PTL701	PTL016	PTL066	PTL706	PTL027

## INFORMATIONS SUR LE FONDS

<b>Investissement minimum :</b>	2 500 \$ pour les investisseurs accrédités ; 150 000 \$ pour les non-individus. Les investissements supplémentaires minimums sont de 500 <sup>1</sup> \$.
<b>Distribution ciblée</b>	La distribution ciblée est de 8 % pour la série A et de 9 % pour la série F, versée annuellement en fonction de la valeur liquidative initiale par part de 50,00 \$, qui devrait être entièrement financée, versée mensuellement, déduction faite des frais d'administration des prêts hypothécaires et de gestion des placements spécialisés, des frais de gestion, des commissions de suivi et des dépenses. Le taux de distribution des séries AP et FP est révisé tous les trimestres. Le taux préférentiel est basé sur le taux préférentiel de la Banque Royale du Canada. À compter du 1er juillet 2022, le taux de distribution de la série AP est de 3,70 % et celui de la série FP, de 4,70 %.

<sup>1</sup>Investisseurs accrédités tels que définis par la norme nationale 45-106.

<sup>2</sup>Généralement disponible auprès des gestionnaires qui ont conclu une entente de gestion de la série F de Portland.

<sup>3</sup>Disponible pour certains investisseurs institutionnels et autres qui effectuent généralement un achat minimum de 500 000 \$.

<sup>4</sup>Les prix de fonds de couverture canadiens sont basés uniquement sur les données quantitatives de performance des fonds alternatifs canadiens, Fundata Canada gérant la collecte et la tabulation des données pour déterminer les gagnants. Il n'y a pas de processus de nomination ou d'évaluation subjective pour identifier les fonds de couvertures gagnants. Les prix 2018 étaient basés sur 207 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2018 ; les prix 2019 étaient basés sur 197 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2019 ; les prix 2020 étaient basés sur 221 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2020 et les prix 2021 sont basés sur 226 fonds de couverture canadiens au 30 juin 2021. Le ratio de Sharpe est une mesure permettant de calculer les rendements ajustés au risque. Le ratio de Sharpe correspond à l'excédent du rendement du portefeuille par rapport au taux sans risque, divisé par la volatilité du portefeuille.

Le fonds de revenu privé (le «fonds») n'est pas offert au public. Il n'est disponible qu'en vertu d'un prospectus et d'autres exemptions pour les investisseurs qui répondent à certaines exigences d'admissibilité ou d'achat minimum, comme les «investisseurs accrédités». Les informations contenues dans les présentes 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 toute juridiction du Canada. L'offre de parts du fonds est faite en vertu d'une notice d'offre et l'information contenue dans les présentes n'est qu'un résumé et est qualifiée par l'information plus détaillée de la notice d'offre.

Portland Investment Counsel Inc. n'a pas vérifié de manière indépendante toutes les informations et opinions données dans ce document. Par conséquent, aucun représentant ou garantie, expresse ou implicite, n'est donné quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'équité des informations et opinions contenues dans ce matériel.

Les informations présentées dans ce document doivent être considérées comme des informations générales uniquement et ne doivent pas être interprétées comme des conseils d'investissement, fiscaux ou financiers. 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. Une autorisation est nécessaire pour toute reproduction, en tout ou en partie, de ce document et/ou de ses images et concepts. Conseils en placements Portland est une marque déposée de Portland Holdings Inc. The Unicorn Design est une marque de commerce de Portland Holdings Inc. Utilisé sous licence par Conseils en placements Portland Inc. Achetez. Conservez. Et Prospérez. est une marque déposée de AIC Global Holdings Inc. utilisée sous licence par Portland Investment Counsel Inc.

Conseils en placements Portland Inc., 1375 Kerns Road, Suite 100, Burlington, Ontario L7P 4V7 Tél. : 1-888-710-4242 - Fax : 1-866-722-4242 - www.portlandic.com - info@portlandic.com