

## English

### 1. 'Summary'

The Partnership is a parallel fund to Smart Markets Fund, L.P., a Delaware limited partnership ("Main Fund" together with the Partnership the "Fund"). This means that the Partnership, subject to the following sentence, will invest pari passu with the Main Fund. The Partnership will only make investments which the Alternative Investment Fund Manager ("Manager") determines are in the best interest of the Partnership. The General Partner has designated Sanne LIS S.A. as the Manager. Core and Value Advisors, LLC is the advisor of the Fund ("Advisor").

The Fund seeks to invest principally with a core real estate investment strategy and targets leveraged time-weighted returns, net of fees, above NCREIF's Value Weight NFI-ODCE Index for open-end core real estate funds, over rolling three-year periods through investments in direct or indirect equity interests in multi-family, retail, industrial, office and mixed use properties.

The Partnership regularly takes into account its ESG Strategy when evaluating investment decisions and engaging in day-to-day management of investments. It seeks to implement its' Environmental, Social Responsibility and Governance Policy and Procedures (the "Policy") and integrate ESG into the day-to-day activities of the business. The purpose of the Policy is to define the approach and to integrate the consideration of ESG risks and value creation opportunities into investments made.

The Partnership is committed to considering Environmental and Social characteristics in the course of its due diligence and in the monitoring of portfolio investments to the extent reasonably practical, subject to the provisions of the operating agreements, confidential private placement memorandums and investment management agreements applicable, and to maximize investment returns.

## Danish

### 1. "Sammendrag"

Partnerskabet er en parallelfond til Smart Markets Fund, L.P., et Delaware-kommanditselskab ("hovedfonden" sammen med partnerselskabet "fonden"). Det betyder, at partnerselskabet, med forbehold af følgende sætning, vil investere på lige fod med hovedfonden. Partnerselskabet vil kun foretage investeringer, som forvalteren af Alternative Investment Fund ("forvalteren") vurderer, er i partnerselskabets bedste interesse. Komplementaren har udpeget Sanne LIS S.A. som forvalter. Core and Value Advisors, LLC er rådgiver for fonden ("rådgiver").

Fonden søger hovedsagelig at investere med en kerneinvesteringsstrategi i fast ejendom og sigter mod gearede tidsvægtede afkast, fratrukket gebyrer, over NCREIFs Value Weight NFI-ODCE-indeks for åbne kerneejendomsfonde over rullende treårige perioder gennem investeringer i direkte eller indirekte kapitalandele i flerfamilie-, detail-, industri-, kontor- og blandede ejendomme.

Partnerselskabet tager regelmæssigt hensyn til sin ESG-strategi, når det evaluerer investeringsbeslutninger og involverer sig i den daglige ledelse af investeringer. Det søger at implementere sin politik og procedurer for miljø, socialt ansvar og ledelse ("politikken") og at integrere ESG i virksomhedens daglige aktiviteter. Formålet med politikken er at definere tilgangen og at integrere hensynet til ESG-risici og værdiskabelsesmuligheder i investeringer, der foretages.

Partnerselskabet answer sig for forpligtet til at overveje miljømæssige og sociale karakteristika under sin due diligence og i overvågningen af porteføljeinvesteringer i det omfang, det er rimeligt praktisk,

med forbehold af bestemmelserne i driftsaftalerne, fortrolige privateplacement-memoranda og investeringsforvaltningsaftaler, og til at maksimere investeringsafkastet.

## **Finnish**

### **1. 'Yhteenveto'**

Kumppanuus on rinnakkaisrahasto Smart Markets Fund, L.P:n kanssa, joka on Delawaren kommandiittiyhtiö ("päärahasto" yhdessä kumppanuuden "rahasto" kanssa). Tämä tarkoittaa sitä, että kumppanuus sijoittaa, jollei seuraavassa virkkeessä olevan säännöksen soveltamisesta muuta johdu, samoin ehdoin päärahastoon. Kumppanuus tekee vain sellaisia sijoituksia, joiden Vaihtoehtoisen Sijoitusrahaston hoitaja ("Hallinnoija") katsoo olevan kumppanuuden edun mukaista. Pääosakas on nimennyt Sanne LIS S.A:n hallinnoijaksi. Core and Value Advisors, LLC toimii rahaston neuvonantajana ("Neuvonantaja").

Rahasto pyrkii sijoittamaan pääasiallisesti noudattaen ydinkiinteistösisjoitusstrategiaansa, ja se tavoittelee vipuvaikutteista aikapainotettua tuottoa, palkkiot vähennettyinä, joka ylittää NCREIFin avoimien ydinkiinteistörahastojen NFI-ODCE-arvoindeksin tuoton juoksevana kolmivuotiskautena sijoittamalla suoriin tai välillisiin osakeomistuksiin usean asunnon asuinrakennuksissa sekä liike-, teollisuus- ja toimistorakennuksissa ja monikäyttöisissä kiinteistöissä.

Kumppanuus ottaa säännöllisesti huomioon ESG-strategiansa arvioidessaan sijoituspäätöksiä ja osallistuessaan päivittäiseen sijoitusten hallintaan. Se pyrkii toteuttamaan ympäristö-, yhteiskuntavastuu- ja hallintopolitiikkaansa ja -menettelyjään ("politiikka") ja integroimaan ESG:n yrityksen päivittäiseen toimintaan. Poliitikan tarkoituksena on määritellä lähestymistapa ja integroida ESG-riskien ja arvonluontimahdollisuuksien huomioiminen tehtyihin sijoituksiin.

Kumppanuus on sitoutunut ottamaan huomioon ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset ominaispiirteet due diligence -työssään ja portfoliosijoitusten seurannassa siinä määrin kuin se on kohtuudella mahdollista, jollei sovellettavien toimintasopimusten, luottamuksellisten private placement -muistioiden ja sijoitusten hoitosopimusten määräyksistä muuta johdu, ja maksimoidakseen sijoitetun pääoman tuoton.

## **Dutch**

### **1. 'Samenvatting'**

Het Partnerschap is een fonds dat parallel loopt aan Smart Markets Fund, L.P., een commanditaire vennootschap uit Delaware ("Hoofdfonds" samen met het Partnerschap het "Fonds"). Dit betekent dat het Partnerschap, met inachtneming van de volgende zin, *pari passu* zal beleggen met het Hoofdfonds. Het Partnerschap zal alleen beleggingen doen waarvan de Beheerder van Alternatieve Beleggingsfondsen (de "Beheerder") bepaalt dat deze in het beste belang van het Partnerschap zijn. De Algemene Partner heeft Sanne LIS S.A. aangewezen als Beheerder. Core and Value Advisors, LLC is de adviseur van het Fonds ("Adviseur").

Het Fonds streeft ernaar om voornamelijk te beleggen met een kernstrategie voor vastgoedbeleggingen en streeft naar tijdgewogen rendementen, na aftrek van kosten, boven de NCREIF Value Weight NFI-ODCE Index voor open-end kernvastgoedfondsen, over voortschrijdende perioden van drie jaar door middel van beleggingen in directe of indirecte aandelenbelangen in meergezinswoningen, winkels, industriële gebouwen, kantoren en gebouwen voor gemengd gebruik.

Het Partnerschap houdt regelmatig rekening met zijn ESG-strategie bij het evalueren van beleggingsbeslissingen en het uitvoeren van het dagelijkse beheer van beleggingen. Het streeft ernaar zijn beleid en procedures op het gebied van milieu, sociale verantwoordelijkheid en bestuur (het "Beleid") te implementeren en ESG te integreren in de dagelijkse activiteiten van het bedrijf. Het doel van het beleid is om de aanpak te definiëren en de overweging van ESG-risico's en mogelijkheden voor waardecreatie te integreren in de gedane beleggingen.

Het Partnerschap is vastbesloten om bij haar due diligence-onderzoek en bij het volgen van portefeuille-beleggingen rekening te houden met ecologische en sociale kenmerken, voor zover redelijkerwijs praktisch mogelijk, met inachtneming van de bepalingen van de operationele overeenkomsten, vertrouwelijke particuliere plaatsingsmemorandums en toepasselijke beleggingsbeheerovereenkomsten, en om het beleggingsrendement te maximaliseren.

## **German**

### **1. 'Zusammenfassung'**

Die Partnerschaft ist ein Parallelfonds zum Smart Markets Fund, L.P., einer Kommanditgesellschaft nach dem Recht Delawares („Hauptfonds“, zusammen mit der Partnerschaft der „Fonds“). Dies bedeutet, dass die Partnerschaft, vorbehaltlich des folgenden Satzes, pari passu mit dem Hauptfonds investiert. Die Partnerschaft wird nur Investitionen tätigen, bei denen der Alternative Investment Fund Manager („Manager“) feststellt, dass diese im besten Interesse der Partnerschaft sind. Der General Partner hat Sanne LIS S.A. zum Manager ernannt. Core and Value Advisors, LLC ist der Berater des Fonds („Berater“).

Der Fonds investiert hauptsächlich mit einer Kern-Anlagestrategie für Immobilieninvestitionen und strebt durch Investitionen in direkte oder indirekte Beteiligungen an Mehrfamilien-, Einzelhandels-, Industrie-, Büro- und gemischt genutzten Immobilien über rollierende Dreijahreszeiträume gehebelte zeitlich gewichtete Renditen an, die nach Abzug der Gebühren über dem wertgewichteten NFI-ODCE-Index des NCREIF für offene Core-Immobilienfonds liegen.

Die Partnerschaft berücksichtigt regelmäßig ihre ESG-Strategie bei der Bewertung von Investitionsentscheidungen und bei der täglichen Verwaltung von Investitionen. Das Unternehmen ist bestrebt, seine Richtlinien und Verfahren zu Umwelt, sozialer Verantwortung und Governance (die „Richtlinie“) umzusetzen und ESG in die täglichen Aktivitäten des Unternehmens zu integrieren. Der Zweck der Richtlinie besteht darin, den Ansatz zu definieren und die Berücksichtigung von ESG-Risiken und Wertschöpfungschancen in die getätigten Investitionen zu integrieren.

Die Partnerschaft verpflichtet sich, im Zuge ihrer Due-Diligence-Prüfung und bei der Überwachung von Portfolioinvestitionen ökologische und soziale Merkmale zu berücksichtigen, soweit dies angemessen praktisch ist, vorbehaltlich der Bestimmungen der Betriebsvereinbarungen, des Emissionsdokumentes und der geltenden Anlageverwaltungsvereinbarungen um die Anlagerenditen zu maximieren.