

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

„HT Top 8 Invest“ – Informationen über den offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien gemäß Art. 10 der Verordnung (EU) 2019/ 2088 („Offenlegungsverordnung“)

HT Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH – LEI-Code: 529900X2ROMMKLOFFD14

ISIN des Fonds: DE000A3DP8P1

1. Zusammenfassung:

Der HT Top 8 Invest („Spezial-AIF“) ist ein Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien, der gemäß den Anlagerichtlinien in Büroimmobilien (Neubau- sowie Bestandsobjekte), die schwerpunktmäßig in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind und die aktuellen Qualitäts- und Nutzeranforderungen entsprechen, investiert. Beimischungen von Büroimmobilien in anderen Ländern der Eurozone sind möglich. Als Büroimmobilie gilt ein Objekt gemäß den Anlagerichtlinien, wenn es zu mindestens 60 % seiner Gesamtfläche in qm als Büro genutzt wird. Zudem können als Vermögensgegenstände für den Fonds Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Liquiditätsanlagen erworben werden.

Der Fonds berücksichtigt beim Erwerb sowie bei der Verwaltung von Immobilien verbindlich festgelegte ökologische und soziale Merkmale i.S.v. Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“).

Für die vom Fonds zu erwerbenden bzw. gehaltenen Immobilien werden auf Grundlage eines Scoring-Modells konkrete Anforderungskataloge aus den ökologischen Bereichen Abschwächung des Klimawandels, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität, aus den sozialen Bereichen Förderung der Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Inklusion von körperlich benachteiligten Arbeitnehmern und Vereinbarkeit von Beruf und Familie, weiterhin unter den Governance-Aspekten Einhaltung von ethischen Standards und Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption aufgestellt. Innerhalb des Scoring-Modells werden ökologische Aspekte stärker berücksichtigt und gewichtet als soziale und Governance-Aspekte. Innerhalb des ökologischen Bereichs steht wiederum die Abschwächung des Klimawandels durch Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß im Vordergrund.

Zur Erreichung der ökologischen Kriterien soll bei den zu erwerbenden Immobilien insbesondere auf eine Übererfüllung der gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Energiestandards im Bereich der Ausstattungsmerkmale geachtet sowie ein maximaler Primärenergiebedarf nicht überschritten werden. Weiterhin sollen die Objekte mit entsprechender Infrastruktur für Elektroladestationen ausgestattet sein und die gegenwärtigen gesetzlichen Mindestvorgaben für Elektro-Mobilität übererfüllen. Zudem wird der Bezug von ökologischem Strom sowie die Verwendung von Recycling-Rohstoffen in der Bausubstanz priorisiert.

Zur Erreichung der sozialen Kriterien wird bei den zu erwerbenden Immobilien insbesondere auf die Förderung eines gesunden und sozialen Umfeldes am Arbeitsplatz geachtet. Dazu sollen die Objekte nach Möglichkeit barrierefrei ausgestattet sein sowie ein Mindestmaß an Gemeinschafts- oder Ruheflächen für Mitarbeiter berücksichtigen. Weiterhin soll nach Möglichkeit durch die technische Gebäudeausstattung im Bereich der Luft- und Klimatechnik eine gesteigerte Aufenthaltsqualität

erreicht werden. Zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, soll in den jeweiligen Immobilien selbst oder dem nahen Umkreis ein Angebot für die tägliche Kindebetreuung vorhanden sein.

Das Scoring Modell ist verbindlich auf sämtliche Immobilien des Fonds anwendbar und gilt sowohl für Projektentwicklungen wie für den Erwerb von Bestandsobjekten. Bei Projektentwicklungen muss die Immobilie spätestens binnen 24 Monaten nach ihrer Fertigstellung bei dem Scoring ein Ergebnis von mindestens 65 % erreichen; das heißt sie muss nicht alle Scoring-Kriterien erfüllen, sondern nach einer festgelegten Punkteverteilung insgesamt mindestens 65 % erreichen. Bei Bestandsimmobilien gilt diese Anforderung spätestens 36 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Fonds.

Die Gesellschaft prüft und überwacht die ökologischen, sozialen und Governance Merkmale sowohl im Rahmen der Ankaufsprüfung und zusätzlich eines jeden Jahres. Die qualitativen und quantitativen Prüfungen und Überwachungen werden durch das Technische Asset Management sowie durch das Investment Management und Beiziehung von externen Sachverständigen oder anderen Dienstleistern ausgeübt und somit gewährleistet.

Dies gilt ebenfalls für die Datenerhebungen, die ebenfalls durch das Investment Management sowie das Asset Management unter Hinzuziehung externe Dienstleister und Sachverständiger erfolgen.

Die Einhaltung der ESG-Merkmale wird zum einen durch das Risikomanagement der Gesellschaft in Form von schriftlichen Prüfvermerken kontrolliert und überwacht. Zum anderen wird diese Kontrolle und Überwachung durch einen Wirtschaftsprüfer im Rahmen des Jahresberichts auf externer Seite sichergestellt.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel:

Dieses Finanzprodukt wirbt mit ökologischen oder sozialen Merkmalen, hat jedoch nicht das Ziel nachhaltiger Investitionen im Sinne von Art. 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts:

Bei der Verwaltung des Spezial-AIF werden aus den ökologischen Bereichen die Nachhaltigkeitsaspekte Abschwächung des Klimawandels, Förderung von Kreislaufwirtschaft und Biodiversität, aus den sozialen Bereichen die Aspekte Förderung der Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Inklusion von körperlich benachteiligten Arbeitnehmern und Vereinbarkeit von Beruf und Familie berücksichtigt. Weiterhin werden unter Governance-Aspekten Mieter mit bestimmten ethisch fragwürdigen Geschäftsmodellen ausgeschlossen und Standards und Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption bei Dienstleistern des Spezial-AIF berücksichtigt.

4. Anlagestrategie:

Der Spezial-AIF investiert gemäß seinen Anlagerichtlinien in Büroimmobilien (Neubau- sowie Bestandsobjekte), die schwerpunktmäßig in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind und die aktuellen Qualitäts- und Nutzeranforderungen entsprechen. Beimischungen von Büroimmobilien in anderen Ländern der Eurozone sind möglich. Als Büroimmobilie gilt ein Objekt gemäß den Anlagerichtlinien, wenn es zu mindestens 60 % seiner Gesamtfläche in qm als Büro genutzt wird. Zudem können für den Fonds Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Liquiditätsanlagen erworben, und Derivatgeschäfte zur Zinsabsicherung getätigt werden.

Der Spezial-AIF berücksichtigt bei seiner Anlagetätigkeit ökologische und soziale Merkmale i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung.

Für die vom AIF zu erwerbenden bzw. gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Scoring-Modells konkrete Anforderungskataloge aus den ökologischen Bereichen Energie/ Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität, aus den sozialen Bereichen Förderung der Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Inklusion von körperlich benachteiligten Arbeitnehmern und Vereinbarkeit von Beruf und Familie, weiterhin unter Governance-Aspekten Einhaltung von ethischen Standards und Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption aufgestellt. Innerhalb des Scoring-Modells werden ökologische Aspekte stärker berücksichtigt und gewichtet als soziale und Governance-Aspekte. Innerhalb des ökologischen Bereichs steht wiederum die Abschwächung des Klimawandels durch Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß im Vordergrund.

Der Spezial-AIF investiert nicht in operativ tätige Unternehmen. Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung können daher in Bezug auf seine Anlagegegenstände (d.h. Immobilien) nicht bewertet werden. Soweit sich die Gesellschaft bei der Verwaltung des Spezial-AIF und seiner Immobilien dritter Dienstleister bedient, finden Governance-Aspekte wie oben beschrieben im Rahmen des Scoring-Modells Beachtung.

5. Aufteilung der Investitionen:

Der Spezial-AIF investiert gemäß seinen Anlagebedingungen hauptsächlich in Immobilien (ggf. indirekt über Immobilien-Zweckgesellschaften) und darf daneben lediglich bestimmte Liquiditätsanlagen sowie Derivate zu Absicherungszwecken (Zinsabsicherung) halten.

Die ökologischen und sozialen Merkmale, die für den Spezial-AIF beachtet werden, beziehen sich auf dessen Immobilienportfolio. Dieses muss gemäß den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Spezial-AIF ausmachen.

Gemäß Art. 29 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 wird die Aufteilung der Investitionen wie folgt dargestellt:

- **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale:**
umfasst die Immobilieninvestitionen des Finanzprodukts, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.
- **#2 Andere Investitionen:**
umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Dazu zählen insbesondere Liquiditätsanlagen sowie zu Absicherungszwecken für den Spezial-AIF getätigte Derivatgeschäfte.

Die Investitionen des Spezial-AIF bestehen im Wesentlichen aus direkten Immobilieninvestitionen, die auf die im Rahmen dieses Finanzprodukts beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet sind.

Andere Investitionen im Sinne des Art. 29 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 beschränken sich auf Liquiditätsanlagen sowie derivative Finanzinstrumente, die ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt werden. Diese Investitionen sind nicht auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet und nicht Bestandteil des ESG-Scoring-Modells.

Die Aufteilung der Investitionen stellt sich wie folgt dar:



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt werden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung.
- **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, jedoch nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Gesellschaft beachtet bei der Verwaltung des Spezial-AIF zwar u.a. ökologische und soziale Merkmale, plant aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung. Es sind auch keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie“) geplant.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale:

Die Prüfung und Überwachung der ökologischen, sozialen und Governance Merkmale erfolgt bereits im Rahmen der Ankaufsprüfung und zusätzlich eines jeden Jahres. Die qualitative und quantitative Prüfung und Überwachung werden durch das Technische Asset Management sowie durch das Investment Management und Beiziehung von externen Sachverständigen oder anderen Dienstleistern ausgeübt und somit gewährleistet.

7. Methoden zur Bewertung der Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale:

Im Rahmen des ESG-bezogenen Scoring-Modells des Spezial-AIF wird zur Erreichung der ökologischen Kriterien bei den zu erwerbenden Immobilien insbesondere auf eine Übererfüllung der gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Energiestandards im Bereich der Ausstattungsmerkmale geachtet; außerdem darf ein maximaler Primärenergiebedarf nicht überschritten werden. Weiterhin sollen die Objekte mit entsprechender Infrastruktur für Elektroladestationen ausgestattet sein und die gegenwärtigen gesetzlichen Mindestvorgaben für Elektro-Mobilität übererfüllen. Zudem wird der Bezug von ökologischem Strom sowie die Verwendung von Recyclingrohstoffen in der Bausubstanz priorisiert.

Zur Erreichung der sozialen Kriterien wird bei den zu erwerbenden Immobilien insbesondere auf die Förderung eines gesunden und sozialen Umfeldes am Arbeitsplatz geachtet. Dazu sollen die Objekte nach Möglichkeit barrierefrei ausgestattet sein sowie ein Mindestmaß an Gemeinschafts- oder Ruheflächen für Mitarbeiter berücksichtigen. Weiterhin soll nach Möglichkeit durch die technische Gebäudeausstattung im Bereich der Luft- und Klimatechnik eine gesteigerte Aufenthaltsqualität erreicht werden. Zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, soll in den jeweiligen Immobilien selbst oder dem nahen Umkreis ein Angebot für die tägliche Kindebetreuung vorhanden sein.

Das Scoring Modell ist verbindlich auf sämtliche Immobilien des Fonds anwendbar und gilt sowohl für Projektentwicklungen wie für den Erwerb von Bestandsobjekten. Bei Projektentwicklungen muss die Immobilie spätestens binnen 24 Monaten nach ihrer Fertigstellung bei dem Scoring ein Ergebnis von mindestens 65 % erreichen; das heißt sie muss nicht alle Scoring-Kriterien erfüllen, sondern nach einer festgelegten Punkteverteilung insgesamt mindestens 65 % erreichen. Bei Bestandsimmobilien gilt diese Anforderung spätestens 36 Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Fonds.

8. Datenquellen und -verarbeitung:

Die Datenerhebung sowie die Überprüfung der Kriterien des ESG-Scoring-Modells erfolgen regelmäßig durch die zuständigen Abteilungen der Gesellschaft, insbesondere durch das Investment Management und das Asset Management. Hierbei werden externe Dienstleister hinzugezogen, die die Einhaltung der Scoring-Kriterien in den Bereichen Ökologie, Soziales und Governance prüfen und ihre Ergebnisse an die Gesellschaft berichten.

Das ESG-Scoring-Modell basiert auf einem standardisierten Kriterienkatalog mit ökologischen und sozialen Indikatoren (z. B. Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Nutzerkomfort, Gebäudetechnik). Die Bewertung erfolgt zum einen im Rahmen des Jahresabschlusses sowie im Rahmen des ESG-Reportings durch die zuständigen Fachabteilungen. Zusätzlich fließen ESG-relevante Aspekte laufend in die Budgetplanung ein. Maßnahmen ab einem Schwellenwert von EUR 10.000,00 werden systematisch auf ihre ökologischen oder sozialen Auswirkungen geprüft.

Damit ist sichergestellt, dass ökologische und soziale Merkmale bei der laufenden Bewirtschaftung nicht nur berücksichtigt, sondern auch systematisch überprüft und dokumentiert werden.

Zur Sicherung der Datenqualität gemäß Art. 32 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 erfolgen die Erhebungen auf Basis standardisierter, digital unterstützter Prozesse, die durch die Fachabteilungen validiert werden. Die Nutzung einer externen ESG-Management Plattform unterstützt die Gesellschaft hierbei insbesondere durch die Erfassung, Aggregation und Analyse von ESG-Daten auf Objektebene sowie die Bereitstellung digitaler Werkzeuge zur Bewertung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeitskennzahlen.

Im Hinblick auf die verbindlichen Scoring Kriterien und das zwingend zu erreichende Ergebnis von mindestens 65 %, werden Schätzungen nicht verwendet sowie lückenhafte Daten nicht erhoben und somit nicht zugrunde gelegt.

9. Beschränkung hinsichtlich der Methoden und Daten:

Das Scoring-Modell ist mit seinen Kriterien, der Punktevergabe sowie dem zwingend zu erreichenden Gesamtergebnis von mindestens 65 % verbindlich auf sämtliche Immobilien des Fonds anzuwenden.

Trotz der Anwendung eines strukturierten ESG-Scoring-Modells und der Unterstützung durch digitale Analyseinstrumente bestehen naturgemäß Beschränkungen in Bezug auf die Datenverfügbarkeit und -tiefe. Diese ergeben sich insbesondere aus unvollständigen oder uneinheitlichen Datengrundlagen im Immobiliensektor sowie aus der eingeschränkten Vergleichbarkeit einzelner ESG-Indikatoren zwischen unterschiedlichen Objekttypen und Baujahren.

Die Gesellschaft arbeitet kontinuierlich daran, diese Einschränkungen zu verringern. Dabei ermöglicht die Nutzung der ESG-Management Plattform eine zunehmend standardisierte Datenerfassung und -analyse, wodurch die Transparenz und Vergleichbarkeit der ESG-Bewertung stetig verbessert werden.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Anteil vollständig erhobener ESG-Daten über die kommenden Jahre kontinuierlich zu erhöhen und die angewandten Methoden fortlaufend an den aktuellen Stand der Marktstandards und regulatorischen Vorgaben anzupassen.

10. Sorgfaltspflicht:

Das Risikomanagement der Gesellschaft kontrolliert und überwacht die Einhaltung der ESG-Merkmale im Rahmen der Anlagegrenzprüfungen, die in Form interner Prüfvermerke dokumentiert werden. Zudem erfolgt eine externe Überprüfung der ESG-Merkmale durch den Wirtschaftsprüfer im Rahmen des Jahresberichts. Die Ergebnisse fließen in die laufende Verbesserung der ESG-Datenqualität und -methodik ein.

11. Mitwirkungspolitik:

Da der Spezial-AIF nicht in operativ tätige Unternehmen investiert, ist eine Mitwirkungspolitik nicht Teil der von ihm verfolgten Maßnahmen zur Umsetzung ökologischer und sozialer Merkmale.

12. Bestimmter Referenzwert:

Für die vom Spezial-AIF verfolgten ökologischen und sozialen Merkmale wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

13. Stand und Aktualisierung:

Diese Informationen wurden zuletzt am 07. Oktober 2025 überprüft und aktualisiert.

Die Gesellschaft überprüft die Angaben zu nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten mindestens einmal jährlich sowie bei wesentlichen Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen oder internen Prozesse.

Änderungen gegenüber der vorherigen Version:

- **Überschrift:** Ergänzung LEI und ISIN.
- **Ziffer 2:** Anpassung des Wortlauts „Kein nachhaltiges Investitionsziel“ gemäß Art. 26 Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288.
- **Ziffer 5:** Ergänzung der klaren Angabe, dass die direkten Immobilieninvestitionen auf die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet sind, und Abgrenzung der anderen Investitionen (Liquidität und Derivate) als nicht ESG-relevant. Anpassung der Abbildung der Vermögensaufteilung.
- **Ziffer 7:** Anpassung der Überschrift und Klarstellung der Bewertungsmethoden gemäß Art. 24 Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288.
- **Ziffer 8:** Anpassungen und Ergänzungen zu den Qualitätssicherungsmaßnahmen der Datenquellen und der Dateverarbeitung.
- **Ziffer 9:** Ergänzung und Anpassung zu den tatsächlichen Beschränkungen der Methoden und Datenquellen.
- **Ziffer 13:** Angabe zum Stand des Dokuments und seiner Aktualisierung.