

PRIME OFFICE A/S
DOKUMENT MED CENTRAL INVESTORINFORMATION
FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

PRODUKT

Navn på produktet: PRIMOF
Navn på PRIIP-producent: Prime Office A/S
ISIN: DK0060137594
PRIIP-producentens websted: www.primeoffice.dk
Kontaktoplysninger: Ring på +4587338989 for yderligere oplysninger
Kompetent myndighed: Prime Office A/S er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet
Dokument produceret: 19-08-2026
Dette dokument med central information er gældende fra: 19-08-2026

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

Type:

Selskabet er en alternativ investeringsfond i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Formål:

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber, samt al anden virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i samt udlejning og salg af en portefølje af ejendomme, der ejes via tyske datterselskaber. Ejendomsporteføljen består af bolig-, erhverv-, og kontorejendomme beliggende i større tyske byer. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, samt omkostningerne til drift og vedligeholdelse. Prime Office anvender PEA Depositary services som depositar.

Selskabet ejer endvidere udviklingsprojektet Mejlbryggen B og C på Aarhus Ø, der omfatter 305 boliger under opførelse med forventet aflevering primo 2028. Projektet er i regnskabet indregnet til anskaffelsespris og udgjorde pr. 30. juni 2026 ca. DKK 1.058 mio. Afkastet af projektet afhænger blandt andet af, at byggeriet færdiggøres som planlagt, af udlejningen efter aflevering samt af finansieringsvilkårene.

Bestyrelsen har den 12. august 2026 besluttet at indlede en successiv afhændelse af selskabets tyske ejendomsportefølje. Provenuet anvendes til nedbringelse af gæld og til færdiggørelse af Mejlbryggen. S sammensætningen af selskabets aktiver vil derfor ændre sig i den kommende periode.

Valg om udbytte træffes på den ordinære generalforsamling alt. ved en ekstraordinær generalforsamling

Forventede investorer

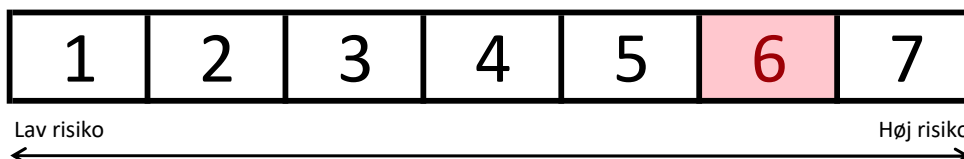
Produktet er optaget til handel på NASDAQ Copenhagen og retter sig mod investorer med en lang investeringshorisont, som ønsker eksponering mod fast ejendom, og som kan bære et betydeligt tab. Produktet er klassificeret i risikoklasse 6 ud af 7. Investor bør have kendskab til aktie- og ejendomsinvestering eller søge rådgivning herom.

Løbetid

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Fonden har ikke nogen på forhånd fastlagt levetid, men henvender sig til investorer som ønsker at anbringe en del af deres midler i fast ejendom. Du bør være parat til at beholde din investering i 5 år. Du har ikke ret til at blive indløst af selskabet. Selskabet har indledt en successiv afhændelse af den tyske ejendomsportefølje, jf. ovenfor, og den hidtidige beskrivelse af strategien som en "køb og behold strategi" er derfor under forandring.

HVILKE RISICI ER DER OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ

Summarisk risikoindikator





I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder investeringen i op til 5 år. Du kan ikke indløse investeringen hos PRIME OFFICE A/S, men du kan sælge din investering på NASDAQ Copenhagen A/S på et hvilket som helst tidspunkt, såfremt der er købere.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Risikoindikatoren og resultatscenarierne er beregnet på grundlag af den historiske kursudvikling for selskabets aktie. Risici knyttet til udviklingsprojektet Mejlbryggen — herunder færdiggørelses-, entreprise- og udlejningsrisiko — er ikke afspejlet i dette datagrundlag, da projektet er indregnet til anskaffelsespris og først forventes at bidrage til driften efter aflevering primo 2028. Det samme gælder risici knyttet til gennemførelsen af den besluttede afhændelse af den tyske ejendomsportefølje.

RESULTATSCENARIER

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer ikke omkostningerne til din rådgiver eller pengeinstitut. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet inden for de seneste 10 år. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforskel

SCENARIER baseret på en investering på EUR 100.000		5 ÅR
Stress scenarie		€ 68.273
Ufordelagtigt scenarie		€ 91.351
Moderat scenarie		€ 152.339
Fordelagtigt scenarie		€ 389.173

Ovenstående tabel viser det som din investering på EUR 100.000 kan blive værd i henhold til de fire forskellige scenarier. De viste scenarier viser hvor forskelligt din investering kan udvikle sig i værdi over fem år. Scenarierne er estimeret ud fra den historiske markedsudvikling for produktet og er således baseret på de markedsforskel, der har været gældende de seneste 10 år eller mere. Stress scenariet er udledt af de mest ekstreme historiske markedsforskel, og viser hvad din investering i så fald kan være værd. Der er i stress scenariet ikke taget højde for den situation, at PRIME OFFICE A/S ikke kan betale enhver sit.

HVAD SKER DER HVIS PRIME OFFICE A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER

Du kan miste dele af din investering eller hele din investering, hvis vi ikke er i stand til til at betale enhver sit. Der er ingen kompensations- eller garantiordning, der kan afbøde dette tab.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

Omkostninger over tid

I den følgende tabel fremgår de samlede omkostninger ved produktet, svarende til en investering på EUR 100.000.

Investeringen sælges		
Efter 1 år	Efter 2,5 år	Efter 5 år

Samlede omkostninger	€ 580	€ 1.456	€ 2.934
Afkastforringelse pr. år	0,58%	0,58%	0,58%

Omkostningernes sammensætning

I den følgende tabel fremgår omkostningernes sammensætning. De løbende omkostninger omfatter selskabets omkostninger til administration, ledelse og bestyrelse, revision, rådgivning, depositaraftale samt afgifter til NASDAQ Copenhagen og Euronext Securities Copenhagen. Beløbene er opgjort svarende til en investering på EUR 100.000.

Engangsomkostninger ved køb eller salg af investering		
Køb af investering/ indtrædelsesomkostninger	€ 0	Vi opkræver ikke et indtrædelses-gebyr, men det pengeinstitut, der forestår købet kan gøre det.
Salg af investering/ udtrædelsesomkostninger	€ 0	Vi opkræver ikke et udtrædelsesgebyr, men det pengeinstitut, der forestår salget kan gøre det.
Løbende omkostninger (afholdes årligt)		
Forvaltningsgebyrer og andre administrationsomkostninger	0,58%	
Der opkræves ikke resultathonorar. Køb og salg af aktien sker via investors eget pengeinstitut, som kan opkræve kurtag og gebyrer, der ikke indgår i ovenstående.	0,58%	

TIDLIGERE RESULTATER

Tabellen viser historiske nøgletal for produktet for de seneste fem år. Alle nøgletal er opgjort efter alle omkostninger er fratrullet. Selskabets forventninger til fremtiden fremgår af års- og delårsrapporter.

	2025	2024	2023	2022	2021
Overskudsgrad primær drift	56,1%	56,3%	61,1%	60,4%	63,6%
Forretning af egenkapitalen før skat	4,4%	5,3%	5,8%	9,2%	18,0%
Forretning af egenkapitalen efter skat	3,6%	4,5%	4,7%	8,6%	16,6%
Soliditetsgrad(pct.)	41,5%	46,1%	50,4%	51,6%	47,5%
Return on invested capital (ROIC)	2,2%	2,2%	2,4%	2,5%	2,6%
Loan to value (LTV)	50,8%	46,2%	44,3%	42,5%	43,9%
Interest coverage (ICR)	2,9	2,9	2,9	4,1	4,0

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE INVESTERINGEN, OG KAN JEG TAGGE PENGE UD UNDERVEJS?

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Fonden har ikke nogen på forhånd fastlagt levetid, men henvender sig til investorer som ønsker at anbringe en del af deres midler i fast ejendom. Du bør være parat til at beholde din investering i 5 år. Selskabet har indledt en successiv afhændelse af den tyske ejendomsportefølje. Du har ikke ret til at blive indløst af selskabet, men da produktet er noteret på NASDAQ Copenhagen A/S kan du på din egen foranledning sætte produktet til salg. Såfremt der er købere i markedet kan produktet sælges.

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Disse oplysninger samt yderligere relevant information kan findes på fondens hjemmeside www.primeoffice.dk. Herunder års- og delårsrapporter, ESG-rapport, vederlagsrapport og risikorapport. Aktien handles løbende på NASDAQ Copenhagen A/S, her kan du se priser på aktien og på selskabets hjemmeside. Skattelovgivningen i Danmark kan påvirke din skattemæssige stilling.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Hvis du har nogen klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet kan du klage via email til info@primeoffice.dk