



KOPEN · INVESTEREN · GROEIEN

INFORMATIEDOCUMENT

Vastgoedobligaties

Invest4u Serie I

Aanbieder tevens uitgevende instelling: I4U Europe B.V. · KvK 96646233 · Eindhoven

RENTE P.J.

8,5% / 9,5%

UITKERING

Per kwartaal

LOOPTIJD

5 jaar

INLEG VANAF

€ 5.000

MAX. AANBIEDING

€ 5.000.000

ZEKERHEID

1e hypotheek

WERKVERSIE — TER TOETSING DOOR ADVISEURS

Informatiedocument als bedoeld in de Vrijstellingsregeling Wft · Serie I · Versie 1.0 · definitieve datum bij publicatie

LET OP

U belegt buiten AFM-toezicht. Er is geen prospectusplicht voor deze activiteit. Dit document is niet door de AFM getoetst of goedgekeurd. Beleggen brengt risico's met zich mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.

Er is geen prospectusplicht voor deze activiteit. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft dit informatiedocument niet getoetst op juistheid of volledigheid en heeft geen oordeel gegeven over de kwaliteit van deze belegging.

Dit betekent dat u minder bescherming geniet dan bij beleggingen die wél onder AFM-toezicht staan. Beleggen brengt risico's met zich mee: u kunt (een deel van) uw inleg verliezen. Lees dit informatiedocument aandachtig, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen.

DEEL 1

Belangrijkste informatie over de belegging

Dit document is opgesteld volgens het gestandaardiseerde format van de AFM voor aanbiedingen die onder de vrijstelling van de prospectusplicht vallen (aanbieding < € 5 miljoen). Het stelt u in staat deze belegging te vergelijken met andere aanbiedingen.

Naam product	Invest4u Vastgoedobligaties Serie I
Naam aanbieder / statutaire naam uitgevende instelling	I4U Europe B.V. — de aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.
Datum informatiedocument	definitieve datum bij publicatie

■ Wat wordt er aangeboden en door wie?

Aangeboden worden vastgoedobligaties van Invest4u Serie I. De aanbieder van de obligaties is I4U Europe B.V., die tevens de uitgevende instelling is.

De hoofdactiviteit van de uitgevende instelling is het investeren in en financieren van vastgoed, met een focus op de Spaanse vastgoedmarkt. Het gaat daarbij met name om de aankoop van kleinschalige appartementencomplexen en kantoor- en bedrijfspanden die — waar mogelijk en na de benodigde vergunningen — worden getransformeerd tot woningen voor de lokale bevolking.

Informatie over de aanbieding is te vinden op: invest4u.nl.

■ Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

U loopt het risico dat u het door u ingelegde geld en het rendement geheel of gedeeltelijk niet terugkrijgt, bijvoorbeeld doordat de uitgevende instelling niet in staat is haar verplichtingen na te komen of failliet gaat. Beleggen brengt risico's met zich mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen. Voordat u belegt, is het belangrijk dat u zich hiervan bewust bent.

De drie belangrijkste risico's van deze belegging zijn:

1. **Vastgoed- en projectrisico.** De waarde van het vastgoed kan dalen en de opbrengsten uit exploitatie, transformatie of verkoop kunnen tegenvallen of vertraging oplopen. Daardoor kan de uitgevende instelling onvoldoende inkomsten hebben om rente te betalen en/of de hoofdsom af te lossen.
2. **Afhankelijkheid van vergunningen.** De beoogde transformatie van panden naar woningen in Spanje is afhankelijk van de benodigde vergunningen. Worden deze niet, niet tijdig of onder ongunstiger voorwaarden verleend, dan kan dit het verdienmodel en daarmee de terugbetalingscapaciteit wezenlijk raken.
3. **Financierings- en herfinancieringsrisico.** De hoofdsom wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost. Deze aflossing is afhankelijk van verkoop of herfinanciering van het vastgoed. Als dit niet, niet tijdig of tegen ongunstiger voorwaarden lukt, bestaat het risico dat u uw inleg niet (op tijd) terugkrijgt.

Beperkte handelbaarheid. De obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of platform en zijn slechts beperkt overdraagbaar. Hierdoor kunt u de obligaties mogelijk niet of moeilijk tussentijds verkopen en moet u er rekening mee houden dat u uw inleg gedurende de gehele looptijd niet kunt opnemen.

Meer informatie over de risico's vindt u in Deel 2, onderdeel "Nadere informatie over de risico's".

■ Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan particuliere en zakelijke beleggers in Nederland.

Deze belegging is bestemd voor beleggers die de kenmerken en risico's van een vastgoedobligatie begrijpen, die hun inleg gedurende de volledige looptijd van vijf jaar kunnen missen en die het risico van (gedeeltelijk) verlies van hun inleg kunnen en willen dragen. De belegging vormt idealiter slechts een beperkt deel van het totale vermogen van de belegger.

Deze belegging is niet geschikt voor beleggers die hun inleg tussentijds beschikbaar moeten hebben, die geen enkel verlies kunnen dragen, of die een gegarandeerd rendement of gegarandeerde terugbetaling zoeken.

■ Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie. Een obligatie is een verhandelbaar schuldbewijs; u leent geld uit aan de uitgevende instelling en ontvangt daarvoor rente.

Nominale waarde (coupure)	€ 1.000 per obligatie
Prijs	100% van de nominale waarde
Minimale inleg	€ 5.000 (in veelvoud van € 5.000)
Maximale inleg per belegger	€ 500.000
Datum van uitgifte	Start 1 september 2026; doorlopende inschrijving, looptijd per belegger vanaf deelname
Looptijd	5 jaar, aflossing ineens aan het einde van de looptijd
Rente	Vaste rente per jaar: 8,5% bij een inleg van € 5.000 tot € 20.000; 9,5% bij een inleg van € 20.000 of meer (over de volledige inleg). Per kwartaal uitgekeerd.

Een nadere toelichting op het rendement vindt u in Deel 2, onderdeel "Nadere informatie over het rendement".

■ Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Bovenop uw inleg betaalt u geen emissie- of inschrijvingskosten. De volledige inleg geldt als nominale inleg in de obligaties.

Bij een eventuele overdracht van obligaties kunnen kosten in rekening worden gebracht; zie de emissievoorwaarden.

■ Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke ingelegde euro wordt ongeveer € 0,95 gebruikt voor de investering in vastgoed en maximaal ongeveer € 0,05 voor de kosten die samenhangen met de aanbidding en de investering (zoals structurering, juridische en notariële kosten, oprichting, taxatie/due diligence, accountant, marketing, plaatsing en administratie).

Nog te specificeren. De exacte bedragen binnen de circa 5% initiële kosten worden in de definitieve begroting vastgelegd en moeten overeenkomen met de opgave in Deel 2.

Nadere informatie over de belegging

Dit deel bevat de nadere, verplichte informatie over de aanbieder/uitgevende instelling, de risico's, de besteding van de opbrengst, het rendement, de financiële situatie en de inschrijving.

Nadere informatie over de aanbieder en de uitgevende instelling

De aanbieder van de obligaties is I4U Europe B.V. en is tevens de uitgevende instelling. I4U Europe B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende aan de Weegschaalstraat 3, 5632 CW Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 96646233.

Bestuur

De uitgevende instelling wordt bestuurd door René de Boo, enig statutair bestuurder (DGA) van I4U Europe B.V. Overige teamleden zijn geen bestuurder.

Enig aandeelhouder

René de Boo is enig aandeelhouder (DGA) van I4U Europe B.V.

Handelsnamen, merken en gelieerde entiteiten

De uitgevende instelling handelt onder de naam Invest4u. Voor de Spaanse vastgoedactiviteiten wordt een Spaanse vennootschap (S.L.) opgericht; daarnaast wordt een Stichting Obligatiehouders opgericht ten behoeve van de zekerheden en de belangen van de obligatiehouders.

Belangrijkste activiteiten

Het investeren in en financieren van vastgoed op de Spaanse markt, waaronder de aankoop van kleinschalige appartementencomplexen en commercieel vastgoed met herbestemmingspotentieel, en de transformatie daarvan tot woningen na verkrijging van de benodigde vergunningen.

Nadere informatie over de risico's

Hieronder worden de belangrijke risico's beschreven die ertoe kunnen leiden dat de uitgevende instelling haar verplichtingen jegens u niet kan nakomen. De drie belangrijkste risico's zijn reeds in Deel 1 beschreven en worden hier niet herhaald.

Afhankelijkheid van vergunningen. De transformatie van panden naar woningen in Spanje is afhankelijk van (lokale) vergunningen. Indien vergunningen niet, niet tijdig of onder ongunstiger voorwaarden worden verleend of worden ingetrokken, kan het investeringsmodel worden gehinderd of onhaalbaar worden, met gevolgen voor de rente-uitkering en de terugbetaling van uw inleg. Per aan te kopen object wordt vooraf beoordeeld of de benodigde vergunningen haalbaar zijn.

Financieringsrisico. Naast de emissie kan externe bancaire en/of hypothecaire financiering worden gebruikt. Omvang en voorwaarden verschillen per project en externe financiering is vooraf niet gegarandeerd. Het ontbreken daarvan, of herfinanciering tegen minder gunstige voorwaarden, kan de winst en de uitkering van rente/aflossing wezenlijk raken.

Belangenconflicten. Overeenkomsten met de bestuurder, gelieerde ondernemingen of andere gelieerde partijen worden uitsluitend op zakelijke, marktconforme voorwaarden aangegaan. Eventuele belangenconflicten worden transparant vastgelegd en toegelicht.

Vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing is niet voorzien: de obligaties kennen een vaste looptijd van vijf jaar met aflossing ineens aan het einde. Behoudens verzuim of dwingend recht wordt niet tussentijds afgelost.

Rangorde bij uitbetaling. De Stichting Obligatiehouders vertegenwoordigt de obligatiehouders en kan de zekerheden uitoefenen. Uit opbrengsten worden eerst wettelijk en contractueel voorgeschreven kosten met voorrang voldaan; daarna is de resterende opbrengst beschikbaar voor obligatiehouders. Het risico blijft bestaan dat de opbrengst onvoldoende is voor volledige rente en hoofdsom. De exacte rangorde wordt afgestemd op de definitieve Nederlands-Spaanse zekerhedenstructuur.

Beperkt eigen vermogen. Uitgangspunt is dat het eigen vermogen ná uitgifte ten minste 25% van het balanstotaal bedraagt, door een aanvullende eigen-vermogensstorting; het exacte bedrag wordt nog vastgesteld. Onder dat uitgangspunt is dit specifieke risico niet van toepassing. Blijkt het eigen vermogen toch onder 25% te liggen, dan wordt de voorgeschreven tekst uit de Vrijstellingsregeling opgenomen.

Overige projectspecifieke risico's. Onder meer waardedaling van Spaans vastgoed, leegstand, lagere huurinkomsten, hogere onderhouds-/verbouwingskosten, rentestijging, vertraging bij aankoop of ontwikkeling, wijzigingen in Spaanse wet- en regelgeving en minder gunstige verkoop- of herfinancieringsmogelijkheden. Daarnaast gelden markt-, liquiditeits- en tegenpartijrisico.

Zekerheden — geen garantie. Ten behoeve van de obligatiehouders wordt een eerste hypotheekrecht gevestigd op vastgoed, met een maximale loan-to-value (LTV) van 70%, gehouden door de nog op te richten Stichting Obligatiehouders. Deze zekerheid ondersteunt de positie van beleggers, maar biedt geen garantie op volledige of tijdige terugbetaling.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

Bij volledige inschrijving (100%) wordt met deze aanbieding een brutobedrag van maximaal € 5.000.000 opgehaald.

Er geldt geen minimale emissieomvang; de uitgifte gaat ook door bij minder dan 100% inschrijving. Het opgehaalde bedrag wordt, waar passend gecombineerd met externe financiering, ingezet voor passende vastgoedprojecten.

De opbrengst wordt aangewend voor de investering in vastgoed. Daarnaast worden hieruit de kosten van de aanbieding en de investering voldaan (structurerende, juridische en notariële kosten, oprichting, taxatie/due diligence, accountant, marketing, plaatsing en administratie), samen maximaal circa 5% van de opbrengst. De exacte bedragen worden in de definitieve begroting gespecificeerd. De opbrengst minus deze kosten wordt aangewend voor de directe investering in vastgoed.

De emissie hoeft niet volledig te worden geplaatst. Het daadwerkelijk opgehaalde bedrag wordt, waar passend gecombineerd met externe (bancaire of hypothecaire) financiering, ingezet voor passende vastgoedprojecten. De omvang en beschikbaarheid van externe financiering verschillen per project en zijn vooraf niet gegarandeerd.

Doorlopende kosten (zoals vastgoedbeheer, administratie/accountant, onderhoud en de kosten van de Stichting Obligatiehouders) worden uit de exploitatie-/huurinkomsten voldaan en worden niet afzonderlijk aan obligatiehouders in rekening gebracht.

Nadere informatie over het rendement

De obligaties kennen een vaste rente per jaar: 8,5% bij een inleg van € 5.000 tot € 20.000 en 9,5% bij een inleg van € 20.000 of meer, telkens berekend over de volledige inleg. De rente wordt per kwartaal uitgekeerd. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.

Aflossing / einduitkering

De hoofdsom wordt aan het einde van de looptijd van vijf jaar in één keer afgelost. De uitgevende instelling financiert deze aflossing uit herfinanciering en/of verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille en, voor zover beschikbaar, opgebouwde liquiditeiten en exploitatieopbrengsten. De aflossing is van deze bronnen afhankelijk; er is geen garantie op volledige of tijdige terugbetaling.

Inkomsten vóór de eerste uitbetalingsdatum

Het is mogelijk dat het vastgoed vóór de eerste kwartaaluitkering nog onvoldoende inkomsten genereert. In de aanloopfase worden de renteverplichtingen voldaan uit beschikbare liquiditeiten van de uitgevende instelling; daarna uit exploitatie- en huurinkomsten.

Andere personen die inkomsten ontvangen uit de investering

Er is geen sprake van bonussen of winstdeling aan personen uit de investering. Externe dienstverleners worden uitsluitend zakelijk en marktconform vergoed voor hun werkzaamheden.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

I4U Europe B.V. bestaat sinds maart 2025, maar heeft sinds oprichting nog geen materiële bedrijfsactiviteiten ontplooid. De vastgoed- en obligatieactiviteiten vormen de start van de operationele activiteiten. Er wordt daarom uitgegaan van een nieuwe uitgevende instelling zonder relevante financiële historie.

Balans (indicatief)

Op dit moment zijn er geen materiële activa, geen eigen vermogen van betekenis en geen vreemd vermogen of uitstaande leningen. Als onderdeel van de emissiestructuur wordt aanvullend eigen vermogen ingebracht (uitgangspunt: eigen vermogen ná uitgifte ten minste 25% van het balanstotaal). Vóór publicatie wordt een actuele balans (niet ouder dan drie maanden) uit de administratie opgenomen.

Zekerheden

Ten behoeve van de obligatiehouders wordt via de Stichting Obligatiehouders een eerste hypotheekrecht gevestigd op het Spaanse vastgoed dat met de opbrengst (en eventuele externe financiering) wordt aangekocht. De eerste beoogde aankoopregio's zijn Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatar, La Manga en Pilar de la Horadada. Per aankoop wordt het betreffende object aan de zekerhedenstructuur toegevoegd; het bedrag wordt per object bepaald.

Resultatenrekening

De uitgevende instelling heeft nog geen relevante historische resultaten. Er wordt een financiële prognose opgesteld uitgaande van een volledig geplaatste emissie van € 5.000.000.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbieding start op 1 september 2026 en kent geen vaste einddatum. Inschrijving blijft mogelijk zolang de emissie openstaat en het maximum van € 5.000.000 niet is bereikt. Wijzigingen worden via de website (invest4u.nl) en/of rechtstreeks aan beleggers gecommuniceerd.

Inschrijven verloopt via invest4u.nl. Na inschrijving en toewijzing ontvangt u een bevestiging. De volledige inleg dient binnen vijf (5) werkdagen rechtstreeks op de bankrekening van I4U Europe B.V. te staan. Daarna wordt uw deelname definitief verwerkt en in het register van obligatiehouders ingeschreven.

De rechten en verplichtingen verbonden aan de obligaties zijn vastgelegd in de Emissievoorwaarden Invest4u Serie I, die samen met dit informatiedocument beschikbaar worden gesteld.

Status van dit document. Dit is een concept. Vóór gebruik moet dit informatiedocument (1) worden afgestemd op het officiële, actuele AFM-Word-format zodat de wettelijk voorgeschreven zinnen letterlijk overeenkomen, (2) worden gecontroleerd door een jurist financieel recht en consistent worden gemaakt met de emissievoorwaarden en het inschrijfformulier, en (3) samen met het AFM-meldformulier bij de AFM worden gemeld vóór de start van de aanbieding.