INVEST4U
kopen, investeren, groeien

I4U Europe B.V. · Eindhoven
+31 85 060 03 94 · KvK 96646233
Versie 1.5 · 19 oktober 2026



Vastgoedobligaties met vaste rente.

8,5% of 9,5% per jaar, per kwartaal uitgekeerd. Via Spaanse vastgoedprojecten met beoogde hypothecaire zekerheden. Vanaf € 5.000.

RENTE P.J.	UITKERING	LOOPTIJD	VANAF
8,5–9,5%	Kwartaal	5 jaar	€ 5.000

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit. Beleggen brengt risico's met zich mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

WAAROM INVEST4U

Vaste rente uit Spaans vastgoed.

U profiteert van de Spaanse vastgoedmarkt via obligaties met vaste rente — zonder zelf te kopen, verhuren of beheren. Heldere voorwaarden, beoogde hypothecaire zekerheden en uitkering per kwartaal.

01

Vaste rente per jaar

8,5% bij een inleg van € 5.000 tot onder € 20.000 en 9,5% vanaf € 20.000 — per kwartaal uitgekeerd. Geen koersgedoe.

02

Spaans vastgoed, zonder beheer

Toegang tot Spaanse projecten via obligaties — u bent geen eigenaar of verhuurder en hoeft niets te beheren.

03

Elk kwartaal inkomen

U wacht niet tot het einde van de looptijd: de rente wordt per kwartaal uitgekeerd terwijl uw hoofdsom in het project werkt.

04

Hypotheekrecht & documentatie

Structuur rond een beoogd eerste hypotheekrecht (nog niet gevestigd) en notariële stappen voor structuur en zekerheden. Lees het informatiedocument vóór u instapt.

Beleggen brengt risico's mee · U belegt buiten AFM-toezicht

SPANJE VS. NEDERLAND

Waarom Spaans vastgoed aantrekkelijk is.

Indicatieve marktcijfers — ter context, geen voorspelling van uw rendement.

± € 2.900
Koopprijs per m² (mediaan Spanje)
NL steden vaak € 5.000–10.000

5–7%
Bruto huurrendement, veel Spaanse steden
NL grote steden vaak ± 3–4%

90+ mln
Internationale bezoekers per jaar
Sterke vraag in hotspots

± 2–3×
Meer m² voor uw euro
Lagere instap, hogere huurdruk

- Woningtekort en vraag van bewoners én buitenland houden druk op prijzen en huren.
- Via obligaties profiteert u van die markt — zonder zelf te kopen, verhuren of beheren.



Bronnen o.a. marktportalen en onderzoeksrapporten (indicatief, regionaal sterk verschillend). Beleggen brengt risico's mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

WAARIN INVESTEERT U

De Spaanse vastgoedmarkt.

Onze visie is investeren in de Spaanse vastgoedmarkt. We richten ons op drie strategieën: het transformeren van leegstaande of onderbenutte kantoor- en winkelruimten naar woningen (na de benodigde vergunningen), het aankopen en renoveren van appartementen en het aankopen en renoveren van bestaande rijwoningen, voor de lokale bevolking.

◆

Focus op Spanje

Appartementen, rijwoningen en commercieel vastgoed met potentie.

→

Transformatie naar wonen

Van leegstaand of onderbenut kantoor- of winkelpand naar woningen voor lokale bewoners, na vergunning.

Selectiecriteria

- Appartementen en bestaande rijwoningen om te renoveren
- Kantoor-, winkel- en bedrijfspanden met herbestemmingspotentieel
- Transformatie tot woningen voor de lokale bevolking
- Alleen na de benodigde vergunningen, waar mogelijk
- Eerste beoogde regio's: Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatar, La Manga en Pilar de la Horadada

Strategieën en regio's staan vast. Objecten worden per investering afzonderlijk geselecteerd en zijn op dit moment nog niet aangekocht.

Beleggen brengt risico's mee · U belegt buiten AFM-toezicht

KAPITAALSTROOM

De reis van uw kapitaal naar Spanje.

Van storting tot terugbetaling — in vier heldere stappen.

01 **Storting**

Na de officiële start en toewijzing stort u uw inleg rechtstreeks op een bankrekening op naam van I4U Europe B.V. Er wordt geen notaris- of derdengeldrekening gebruikt.

02 **Aankoop & zekerheid**

Financiering van vastgoed. Notariële werkzaamheden voor structuur en zekerheden staan los van uw betaling. Eerste hypothecair zekerheidsrecht: beoogd, nog niet gevestigd.

03 **Kwartaalrente**

Vaste rente per jaar, per kwartaal uitgekeerd — volgens de emissievoorwaarden.

04 **Terugbetaling**

Aflossing van de hoofdsom in één keer aan het einde van de looptijd van 5 jaar.

Indicatief traject. De hoofdsom moet volgens de voorwaarden worden afgelost, maar de betaling hangt af van de betalingscapaciteit van I4U Europe B.V. en is niet gegarandeerd. Komt er niet binnen zes maanden na ontvangst van de eerste inleg een uitvoerbaar project tot stand, dan worden de inleggen terugbetaald (zie de emissievoorwaarden). Beleggen brengt risico's mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

STRUCTUUR

Zekerheden — en eerlijk over risico’s.

Maatregelen die de positie van obligatiehouders ondersteunen. Deze bieden géén garantie op terugbetaling.

01

Hypothecair recht

Beoogd eerste recht van hypotheek op vastgoed (nog niet gevestigd): voorrang bij uitwinning boven lager gerangschikte schuldeisers.

02

Stichting Obligatiehouders

Nog op te richten stichting: houdt zekerheden zodra gevestigd, behartigt uw belangen.

03

LTV-beleid

Financiering binnen een conservatieve bandbreedte: maximale loan-to-value van 70% van de getaxeerde waarde.

De belangrijkste risico’s

!

Markt- & projectrisico

Waardedalingen, vertraging of tegenvallende opbrengsten kunnen rente en terugbetaling raken.

!

Beperkte liquiditeit

De obligaties zijn niet beursgenoteerd; tussentijds verkopen is beperkt of niet mogelijk.

!

Vergunningen

Transformatie naar woningen hangt af van vergunningen die niet altijd (tijdig) worden verleend.

Dit is geen volledige opsomming van de risico's. Lees vóór een beslissing het volledige informatiedocument en de emissievoorwaarden. U belegt buiten AFM-toezicht; er geldt geen prospectusplicht voor deze activiteit.

RENDEMENT

Uw rente in beeld.

Een vaste rente per jaar, per kwartaal uitgekeerd. Het percentage hangt af van uw totale inleg.

8,5%

per jaar · inleg € 5.000 tot onder € 20.000

9,5%

per jaar · inleg vanaf € 20.000 (over de volledige inleg)

Voorbeeld (indicatief) — € 10.000 inleg, 8,5%

PER JAAR	PER KWARTAAL	TOTALE RENTE (5 JAAR)	AFLOSSING HOOFDSOM
€ 850	€ 212,50	€ 4.250	€ 10.000

Indicatieve berekening op basis van de vaste rente over een looptijd van 5 jaar, vóór belasting. De rente wordt per kwartaal uitgekeerd; de hoofdsom van € 10.000 wordt apart aan het einde van de looptijd afgelost. Beleggen brengt risico's mee.

Rente en aflossing — wat u moet weten

De obligatievoorwaarden voorzien in een vaste rente en aflossing van de hoofdsom op de einddatum. De betaling is afhankelijk van de betalingscapaciteit van I4U Europe B.V. Bij betalingsproblemen kan de rente en/of aflossing geheel of gedeeltelijk uitblijven. U kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

Een waardedaling of tragere verkoop van vastgoed verandert de contractuele schuld niet, maar kan wel invloed hebben op de mogelijkheid om rente en aflossing te betalen.

TEAM

Wie erachter zit.

Ervaring in vastgoed, financiering en projectrealisatie op de Spaanse markt.

EIGENAAR & DGA

René de Boo

Eigenaar en enig statutair bestuurder (DGA) van I4U Europe B.V.

ONZE AANPAK

Voorbeelden van waardecreatie.

Voorbeeldpanden die het type vastgoed en transformatie tonen waar Invest4u zich op richt. Ter illustratie — er zijn nog geen objecten aangekocht of contractueel vastgelegd.



ELCHE · VOORBEELD

Commerciële transformatie

Van kantoor- of winkelvastgoed naar nieuwe waarde. Door scherp in te kopen, te optimaliseren en waar nodig te renoveren, met als doel verkoop tegen een hogere marktwaarde.



LA MANGA · VOORBEELD

Appartementen revitalisatie

Kleinschalige appartementencomplexen met potentie voor waardevermeerdering. Waar nodig renoveren en moderniseren we en positioneren we het complex opnieuw in de markt.



LA CARTAGENA · VOORBEELD

Residentiële waardecreatie

Kleinschalige residentiële projecten met geschakelde woningen in één geheel. Via renovatie en herpositionering voegen we waarde toe; verkoop per woning of als geheel.

Voorbeeldpanden ter illustratie van onze aanpak; geen reeds aangekochte of contractueel vastgelegde projecten en geen aanbod. De eerste beoogde regio's zijn Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatar, La Manga en Pilar de la Horadada. Beleggen brengt risico's mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

VOLGENDE STAP

Interesse? Registreer uw belangstelling.

Registreer vrijblijvend uw belangstelling via het beleggersportaal. De inschrijving is nog niet geopend; bindende inschrijving, KYC-verificatie en betaling volgen pas na de officiële start. Lees alvast het informatiedocument en de emissievoorwaarden.

Scan om uw belangstelling te registreren

Richt uw camera op de QR-code om uw belangstelling te registreren via het beleggersportaal op invest4u.nl. Inschrijven is nog niet mogelijk.

Contact

I4U Europe B.V.
Flight Forum 760
5657 DT Eindhoven
KvK 96646233

Bereikbaarheid

+31 85 060 03 94
info@invest4u.nl
Klantenservice ma–vr 10:00–17:00
Za–zo gesloten · ook via WhatsApp

Informatiedocument
Informatie over de aanbieding, kosten, risico's en rendement.

Emissievoorwaarden
De rechten en verplichtingen bij de obligaties.

Beleggersportaal
Belangstelling registreren via invest4u.nl.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Er is geen prospectusplicht voor deze activiteit. Beleggen brengt risico's met zich mee; u kunt (een deel van) uw inleg verliezen. Rendementen uit het verleden en indicatieve berekeningen bieden geen garantie voor de toekomst. Deze brochure is uitsluitend informatief en vormt geen aanbod, advies of prospectus; raadpleeg vóór een beslissing het informatiedocument en de emissievoorwaarden.

© 2026 I4U Europe B.V. · Invest4u — kopen, investeren, groeien. · Versie 1.5 · 19 oktober 2026