KOPEN · INVESTEREN · GROEIEN

EMISSIEVOORWAARDEN

Vastgoedobligaties

Invest4u Serie I

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. EMISSIE **€ 5.000.000**	ZEKERHEID **Beoogde 1e hypotheek** nog niet gevestigd

Serie I · Versie 1.5 · 19 oktober 2026 · Opgesteld te Eindhoven

LET OP

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. Lees deze emissievoorwaarden en het informatiedocument zorgvuldig voordat u besluit te beleggen.

Inhoudsopgave

1	Definities	4
2	De Obligatielening	5
3	Uitgifte, omvang en coupure	5
4	Inschrijving, toewijzing en storting	5
5	Rente	6
6	Looptijd en aflossing	7
7	Vervroegde aflossing en terugbetaling bij uitblijven project	7
8	Zekerheden	7
9	Stichting Obligatiehouders	8
10	Rangorde	8
11	Register en overdracht van Obligaties	9
12	Vergadering van Obligatiehouders	9
13	Verzuim en vervroegde opeisbaarheid	9
14	Informatieverstrekking	10
15	Besteding van de opbrengst, kosten en eigen inbreng	10
16	Fiscale aspecten	11
17	Risicofactoren	11
18	Mededelingen	11
19	Wijziging van de voorwaarden	12
20	Toepasselijk recht en geschillen	12
21	Slotbepalingen	12

Emissievoorwaarden Invest4u Vastgoedobligaties Serie I

Deze emissievoorwaarden (de **"Emissievoorwaarden"**) beschrijven de rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan de door I4U Europe B.V. uit te geven vastgoedobligaties. Door in te schrijven op een of meer Obligaties aanvaardt de Obligatiehouder deze Emissievoorwaarden volledig en onvoorwaardelijk.

(A) I4U Europe B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende aan Flight Forum 760, 5657 DT Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 96646233 (de **"Uitgevende Instelling"**), wenst een obligatielening uit te geven.

(B) De opbrengst van de Obligatielening wordt aangewend voor de financiering van vastgoed en vastgoedprojecten in Spanje, een en ander zoals nader omschreven in het Informatiedocument. Voor de Spaanse vastgoedactiviteiten wordt een Spaanse vennootschap (S.L.) opgericht via een Spaanse notaris; deze is nog niet opgericht. De Uitgevende Instelling blijft evenwel de enige debiteur van de Obligaties.

(C) Ten behoeve van de Obligatiehouders wordt beoogd een eerste hypothecaire zekerheid te vestigen op vastgoed. Deze zekerheid is nog niet gevestigd; zodra zij is gevestigd, wordt zij gehouden door de Stichting Obligatiehouders, die via een Nederlandse notaris wordt opgericht en nog niet is opgericht.

(D) De aanbieding van de Obligaties zal plaatsvinden onder de vrijstelling van de prospectusplicht en staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Voor de aanbieding is een informatiedocument opgesteld dat vóór de start van de aanbieding algemeen beschikbaar wordt gesteld. De aanbieding is op 14 oktober 2026 bij de AFM gemeld; die melding is geen inhoudelijke beoordeling of goedkeuring door de AFM.

Artikel 1 Definities

In deze Emissievoorwaarden hebben de volgende met een hoofdletter geschreven begrippen de daarachter vermelde betekenis. Begrippen in enkelvoud omvatten mede het meervoud en omgekeerd.

AFM — de Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Aflossingsdatum — de datum waarop de Hoofdsom volledig wordt afgelost, zijnde de laatste dag van de Looptijd.

Emissievoorwaarden — de onderhavige voorwaarden, met inbegrip van eventuele bijlagen en toekomstige wijzigingen daarvan.

Hoofdsom — het totale door een Obligatiehouder ingelegde en nog niet afgeloste bedrag aan Nominale Waarde.

Informatiedocument — het informatiedocument dat de Uitgevende Instelling in verband met de vrijstelling van de prospectusplicht opstelt en algemeen beschikbaar stelt, zoals van tijd tot tijd bijgewerkt.

Inschrijver — een natuurlijke persoon of rechtspersoon die inschrijft op een of meer Obligaties.

Looptijd — de periode van vijf (5) jaar per Obligatiehouder, aanvangend op diens Deelnamedatum en eindigend op de Aflossingsdatum.

LTV (loan-to-value) — de verhouding tussen de door de Obligatielening gefinancierde hoofdsom en de getaxeerde marktwaarde van het als zekerheid dienende vastgoed.

Nominale Waarde — de nominale waarde per Obligatie van € 1.000.

Obligatie — een door de Uitgevende Instelling onder deze Emissievoorwaarden uitgegeven, op naam gestelde schuldtitel.

Obligatiehouder — de in het Register vermelde houder van een of meer Obligaties.

Obligatielening — de gezamenlijke, onder deze Emissievoorwaarden uitgegeven Obligaties, met een maximale omvang van € 5.000.000 (eigen emissiemaximum).

Register — het register van Obligatiehouders als bedoeld in Artikel 11.

Rente — de over de Hoofdsom verschuldigde vergoeding, zoals bepaald in Artikel 5.

Rentebetaaldatum — elke datum waarop de Rente per kwartaal wordt voldaan, zoals bepaald in Artikel 5.

Stichting Obligatiehouders — de nog op te richten stichting die de zekerheden en de belangen van de gezamenlijke Obligatiehouders behartigt.

Uitgevende Instelling — I4U Europe B.V., zoals nader aangeduid in de preambule.

Openingsdatum — de datum waarop de inschrijving op de Obligatielening opengaat, zijnde een nader te bepalen datum.

Deelnamedatum — de datum waarop de inleg van een Obligatiehouder door de Uitgevende Instelling is ontvangen en diens deelname en Looptijd ingaan.

Aanvullende Eigen Inbreng — de voorgenomen aanvullende inbreng van eigen vermogen via agio, ter grootte van 25% van het daadwerkelijk opgehaalde bedrag aan Obligaties, zoals bepaald in Artikel 15.

Emissie- en Bedrijfskosten — de kosten als bedoeld in Artikel 15.6.

Projecttermijn — de periode van zes (6) maanden na de Uitgiftedatum.

Rentereserve — de voorgenomen liquiditeitsreserve voor twaalf (12) maanden Rente als bedoeld in Artikel 15.9.

Uitgiftedatum — de Deelnamedatum van de eerste Obligatiehouder, zijnde de datum waarop de eerste inleg voor deze Obligatielening door de Uitgevende Instelling is ontvangen. Bedragen die zijn ontvangen voor een ander project, waaronder het Nederlandse recreatieparkproject, vormen geen inleg in deze Obligatielening en doen de Projecttermijn niet beginnen.

Uitvoerbaar Project — een vastgoedproject waarvan de verwerving en de financiering ervan, inclusief eventuele externe financiering, schriftelijk zijn vastgelegd en haalbaar zijn.

Vastgoed — het vastgoed dat door de Uitgevende Instelling (mede) met de opbrengst van de Obligatielening wordt gefinancierd en waarop beoogd wordt zekerheid te vestigen.

Vastgoedinvesteringen — de uitgaven als bedoeld in Artikel 15.5.

Werkdag — een dag, niet zijnde een zaterdag, zondag of in Nederland algemeen erkende feestdag, waarop banken in Nederland geopend zijn.

Artikel 2 De Obligatielening

2.1 De Uitgevende Instelling geeft onder deze Emissievoorwaarden een obligatielening uit, bestaande uit op naam gestelde Obligaties, luidend in euro's.

2.2 Enig debiteur van de Obligaties is de Uitgevende Instelling. Er wordt geen afzonderlijke uitgevende entiteit (SPV) als debiteur van de Obligaties gebruikt.

2.3 Elke Obligatie belichaamt een geldlening van de Obligatiehouder aan de Uitgevende Instelling ter grootte van de Nominale Waarde, onder de in deze Emissievoorwaarden opgenomen voorwaarden.

2.4 De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereglementeerde markt of andere handelsfaciliteit en zijn slechts beperkt verhandelbaar, zoals bepaald in Artikel 11.

Artikel 3 Uitgifte, omvang en coupure

3.1 De Obligatielening heeft een maximale omvang van € 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro). Dit is het eigen emissiemaximum van de Uitgevende Instelling, dat ruim onder de wettelijke grens van € 12 miljoen voor de vrijstelling van de prospectusplicht blijft. De Uitgevende Instelling zal dit maximum niet overschrijden zonder te voldoen aan de alsdan geldende wettelijke vereisten.

3.2 De Nominale Waarde per Obligatie bedraagt € 1.000.

3.3 De minimale inleg per Inschrijver bedraagt € 5.000. Inschrijving vindt plaats in veelvouden van € 5.000.

3.4 De maximale inleg per Inschrijver bedraagt € 500.000.

3.5 De Uitgevende Instelling is gerechtigd de inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten of de emissie geheel of gedeeltelijk niet te laten doorgaan, zonder dat zij daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk is.

3.6 € 5.000.000 is het maximum en geen minimumopbrengst; de emissie gaat ook door indien minder dan het maximum wordt geplaatst. Bij een lagere opbrengst kiest de Uitgevende Instelling kleinere, financieel haalbare projecten binnen dezelfde drie strategieën; aankopen kunnen ook vóór sluiting van de aanbieding plaatsvinden, mits financiering en structuur gereed zijn. Bij onvoldoende middelen of het ontbreken van een geschikt object vindt geen aankoop plaats en is Artikel 7.4 van toepassing.

3.7 De inschrijving staat open vanaf de Openingsdatum (nader te bepalen). De aanbiedingsperiode bedraagt zes (6) maanden vanaf de Openingsdatum en eindigt eerder zodra het maximum van € 5.000.000 is bereikt. De aanbiedingsperiode staat los van de Projecttermijn. Vóór de Openingsdatum kunnen geïnteresseerden zich uitsluitend vrijblijvend aanmelden; een dergelijke aanmelding is geen inschrijving en verplicht niet tot deelname. Bindende inschrijving, identificatie (KYC) en betaling zijn pas mogelijk na de Openingsdatum.

Artikel 4 Inschrijving, toewijzing en storting

4.1 Na de Openingsdatum geschiedt inschrijving via het beleggersportaal van de Uitgevende Instelling, door invulling en aanvaarding van het inschrijfformulier en deze Emissievoorwaarden.

4.2 Voorafgaand aan toewijzing doorloopt de Inschrijver een identificatie- en verificatieproces (KYC) en een toets in het kader van de geldende wet- en regelgeving ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

4.3 De Uitgevende Instelling is gerechtigd een inschrijving zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren of te beperken. Toewijzing geschiedt naar redelijkheid, waarbij de volgorde van ontvangst een rol kan spelen.

4.4 Na de Openingsdatum en na toewijzing stort de Inschrijver het toegewezen bedrag rechtstreeks op een bankrekening op naam van de Uitgevende Instelling (I4U Europe B.V.). Er wordt geen notaris- of derdengeldrekening gebruikt. De volledige inleg dient binnen vijf (5) werkdagen na toewijzing te zijn ontvangen.

4.5 De Obligaties worden geacht te zijn uitgegeven op de Deelnamedatum, zijnde de datum waarop het toegewezen bedrag door de Uitgevende Instelling is ontvangen.

4.6 Een Inschrijver die als consument handelt, heeft gedurende veertien (14) dagen na inschrijving het recht de inschrijving zonder opgaaf van redenen te herroepen.

Artikel 5 Rente

5.1 De Obligatielening is rentedragend vanaf de Deelnamedatum van de betreffende Obligatiehouder. De Rente is een vaste rente per jaar en wordt bepaald per Obligatiehouder over diens totale inleg (de Hoofdsom), volgens de onderstaande staffel:

Totale inleg per Obligatiehouder	Rente per jaar
€ 5.000 tot onder € 20.000	**8,5%**
€ 20.000 of meer	**9,5%**

5.2 Het van toepassing zijnde rentepercentage geldt over de volledige Hoofdsom. Bij een inleg van € 20.000 of meer (dus ook bij een inleg van exact € 20.000) bedraagt de Rente derhalve 9,5% over de gehele inleg.

5.3 De Rente is gedurende de gehele Looptijd vast en wijzigt niet gedurende de Looptijd. De betaling van Rente en de aflossing van de Hoofdsom zijn contractuele verplichtingen van de Uitgevende Instelling; de daadwerkelijke betaling is afhankelijk van de betalingscapaciteit van de Uitgevende Instelling (zie Artikel 17).

5.4 De Rente wordt per kwartaal uitgekeerd aan het einde van ieder kalenderkwartaal (31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december). De eerste rentebetaling vindt plaats aan het einde van het kalenderkwartaal waarin de Deelnamedatum valt en kan een kortere renteperiode betreffen.

5.5 Voor een volledig kalenderkwartaal bedraagt de Rente een kwart van de jaarlijkse Rente (bijvoorbeeld € 212,50 bij een Hoofdsom van € 10.000 tegen 8,5%). Voor een periode die geen volledig kalenderkwartaal beslaat, waaronder de eerste en de laatste renteperiode, wordt de Rente berekend als Hoofdsom × jaarlijkse Rente × werkelijk aantal rentedagen / 365, ook in een schrikkeljaar, met een maximum van een kwart van de jaarlijkse Rente per kalenderkwartaal.

5.6 Rentebetalingen geschieden door bijschrijving op het door de Obligatiehouder opgegeven rekeningnummer. Valt een Rentebetaaldatum niet op een Werkdag, dan vindt betaling plaats op de eerstvolgende Werkdag, zonder dat dit tot een hogere of lagere Rente leidt.

5.7 Indien Obligaties worden terugbetaald op grond van Artikel 7.4, loopt de Rente door tot en met de dag van daadwerkelijke terugbetaling.

Artikel 6 Looptijd en aflossing

6.1 De Looptijd bedraagt vijf (5) jaar per Obligatiehouder, aanvangend op diens Deelnamedatum.

6.2 De Hoofdsom wordt aan het einde van de Looptijd, op de Aflossingsdatum, in één keer volledig afgelost (aflossing ineens). Gedurende de Looptijd vindt geen tussentijdse aflossing van de Hoofdsom plaats, behoudens het bepaalde in Artikel 7 en Artikel 13.

6.3 Op de Aflossingsdatum voldoet de Uitgevende Instelling de Hoofdsom tezamen met de eventueel nog verschuldigde Rente tot en met de Aflossingsdatum.

6.4 Aflossing en terugbetaling zijn afhankelijk van de mogelijkheden van de Uitgevende Instelling en het onderliggende Vastgoed. Er bestaat geen garantie op (volledige of tijdige) terugbetaling van de Hoofdsom.

Artikel 7 Vervroegde aflossing en terugbetaling bij uitblijven project

7.1 Vervroegde aflossing is niet voorzien. De Obligaties hebben in beginsel een vaste Looptijd van vijf (5) jaar en worden aan het einde daarvan ineens afgelost, behoudens de uitzonderlijke terugbetaling bedoeld in Artikel 7.4 tot en met 7.8.

7.2 De Uitgevende Instelling heeft niet het recht de Obligatielening naar eigen keuze vervroegd af te lossen, behoudens in geval van verzuim, de terugbetaling bedoeld in Artikel 7.4 of op grond van dwingend recht.

7.3 Behoudens in geval van verzuim als bedoeld in Artikel 13 en de terugbetaling bedoeld in Artikel 7.4 heeft de Obligatiehouder geen recht op tussentijdse opeising of vervroegde terugbetaling van de Hoofdsom.

7.4 **Terugbetaling bij uitblijven project.** Indien niet uiterlijk binnen de Projecttermijn een Uitvoerbaar Project is vastgelegd, inclusief een haalbare financiering, betaalt de Uitgevende Instelling alle ontvangen inleggen terug aan de Obligatiehouders. De terugbetaling vindt plaats binnen veertien (14) kalenderdagen na het verstrijken van de Projecttermijn.

7.5 De Rente loopt door tot en met de dag van daadwerkelijke terugbetaling. Reeds gemaakte kosten komen voor rekening van de Uitgevende Instelling en worden niet op de terug te betalen Hoofdsom ingehouden.

7.6 Bij een lagere opbrengst kiest de Uitgevende Instelling kleinere, financieel haalbare projecten binnen dezelfde drie strategieën. Bij onvoldoende middelen of het ontbreken van een geschikt object vindt geen aankoop plaats.

7.7 De terugbetaling op grond van dit Artikel 7 vormt een uitzondering op Artikel 6.2 en op de uitsluiting van vervroegde aflossing in Artikel 7.1 tot en met 7.3. Na terugbetaling eindigt de Looptijd van de betreffende Obligaties en wordt het Register aangepast.

7.8 De Uitgevende Instelling informeert de Obligatiehouders via het beleggersportaal en per e-mail zodra toepassing wordt gegeven aan Artikel 7.4.

Artikel 8 Zekerheden

Separate uitwerking. De nadere juridische uitwerking van de zekerhedenstructuur (waaronder de Spaanse hipoteca, een eventuele parallel-debtbepaling en de rol van de Stichting Obligatiehouders) wordt in een afzonderlijke overeenkomst vastgelegd en dient door een Nederlandse en een Spaanse juridisch adviseur te worden getoetst. De zekerheden bieden geen garantie op volledige terugbetaling.

8.1 Ten behoeve van de Obligatiehouders wordt beoogd een eerste hypothecaire zekerheid (eerste recht van hypotheek) te vestigen op het Vastgoed. Deze zekerheid is nog niet gevestigd; zolang dat niet is gebeurd, rust er op het Vastgoed nog geen hypotheekrecht ten behoeve van de Obligatiehouders. Zodra zij is gevestigd, strekt de zekerheid tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling uit hoofde van de Obligatielening.

8.2 De financiering vindt plaats binnen een conservatief LTV-beleid, met een maximale LTV van 70% ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde van het Vastgoed.

8.3 De zekerheden worden, zodra gevestigd, gehouden door de Stichting Obligatiehouders, die daarbij optreedt ten behoeve van de gezamenlijke Obligatiehouders.

8.4 Voor zover het Vastgoed in Spanje is gelegen, zal het hypotheekrecht worden gevestigd met inachtneming van het toepasselijke Spaanse recht en de daarvoor geldende (notariële) formaliteiten, waarbij zo nodig een aanvullende zekerheidsstructuur wordt gehanteerd om de positie van de Obligatiehouders te waarborgen.

8.5 Ieder object wordt vóór aankoop getaxeerd door een onafhankelijke, erkende taxateur. Vervolgens vindt ten minste jaarlijks een hertaxatie of actuele waardebepaling plaats, mede ter bewaking van de maximale LTV van 70%.

8.6 De Spaanse vennootschap (S.L.) wordt opgericht via een Spaanse notaris en is nog niet opgericht. De Uitgevende Instelling richt de S.L. op uiterlijk vóór de eerste aankoop van Vastgoed.

Artikel 9 Stichting Obligatiehouders

9.1 De belangen van de gezamenlijke Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders. Deze stichting is nog niet opgericht en wordt via een Nederlandse notaris opgericht vóór of uiterlijk op de Uitgiftedatum. Zolang er geen zekerheden zijn gevestigd, houdt de Stichting Obligatiehouders geen zekerheden.

9.2 De Stichting Obligatiehouders houdt, zodra deze zijn gevestigd, de zekerheden, ziet toe op de naleving van de Emissievoorwaarden en is bevoegd namens de Obligatiehouders op te treden, waaronder het uitwinnen van de zekerheden in geval van verzuim.

9.3 De taken, bevoegdheden en werkwijze van de Stichting Obligatiehouders worden nader vastgelegd in haar statuten en in een trustakte of vergelijkbare overeenkomst tussen de Stichting Obligatiehouders en de Uitgevende Instelling.

9.4 Individuele Obligatiehouders kunnen hun rechten met betrekking tot de zekerheden uitsluitend via de Stichting Obligatiehouders uitoefenen.

Artikel 10 Rangorde

10.1 De Obligaties zijn onderling van gelijke rang (pari passu), zonder dat enige Obligatie voorrang heeft boven een andere.

10.2 De vorderingen van de Obligatiehouders zijn niet achtergesteld, behoudens wettelijke voorrangsrechten en behoudens hetgeen voortvloeit uit de zekerhedenstructuur als bedoeld in Artikel 8.

10.3 Voor de verwerving of ontwikkeling van het Vastgoed kan aanvullende externe (bancaire of hypothecaire) financiering worden aangetrokken. De rang en onderlinge verhouding van de zekerheden ten opzichte van die financiering worden vastgelegd in de zekerhedendocumentatie, met als uitgangspunt een eerste hypotheekrecht ten behoeve van de Obligatiehouders en een maximale LTV van 70%.

Artikel 11 Register en overdracht van Obligaties

11.1 De Obligaties luiden op naam. Er worden geen fysieke stukken uitgegeven. De Uitgevende Instelling houdt een Register waarin de gegevens van iedere Obligatiehouder en het aantal door hem gehouden Obligaties zijn opgenomen.

11.2 Inschrijving in het Register geldt als bewijs van houderschap. Het Register is leidend voor de vaststelling van de rechten van Obligatiehouders.

11.3 Overdracht van een Obligatie is uitsluitend mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Uitgevende Instelling en na verwerking van de overdracht in het Register. De Uitgevende Instelling kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder een succesvolle KYC-toets van de verkrijger.

11.4 De Obligaties zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar; tussentijdse verkoop kan beperkt of niet mogelijk zijn.

Artikel 12 Vergadering van Obligatiehouders

12.1 De Vergadering van Obligatiehouders wordt bijeengeroepen door de Uitgevende Instelling of de Stichting Obligatiehouders, in de gevallen waarin deze Emissievoorwaarden daarin voorzien of wanneer het belang van de Obligatiehouders dit vergt.

12.2 Elke Obligatie geeft recht op één stem.

12.3 Besluiten worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij deze Emissievoorwaarden anders bepalen.

12.4 Besluiten tot wijziging van de kernvoorwaarden van de Obligatielening (waaronder Rente, Looptijd, Hoofdsom, Aflossing en zekerheden) vereisen een meerderheid van ten minste twee derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste 50% van de uitstaande Hoofdsom is vertegenwoordigd.

12.5 Een met inachtneming van deze Emissievoorwaarden genomen besluit is bindend voor alle Obligatiehouders, ook voor hen die niet aanwezig waren of tegen stemden.

Artikel 13 Verzuim en vervroegde opeisbaarheid

13.1 De Hoofdsom, vermeerderd met de opgebouwde Rente, is met onmiddellijke ingang opeisbaar indien zich een van de volgende gebeurtenissen voordoet:

- de Uitgevende Instelling blijft, na schriftelijke ingebrekestelling en een hersteltermijn van veertien (14) dagen, in gebreke met de betaling van Rente of aflossing;
- de Uitgevende Instelling wordt in staat van faillissement verklaard, verkrijgt (voorlopige) surseance van betaling, of een daarmee vergelijkbare situatie doet zich voor;
- de Uitgevende Instelling schiet wezenlijk tekort in de nakoming van een andere verplichting uit deze Emissievoorwaarden of de zekerhedendocumentatie en herstelt dit niet binnen een redelijke termijn;
- de zekerheden, voor zover gevestigd, komen zonder gelijkwaardige vervanging geheel of gedeeltelijk te vervallen.

13.2 Opeising en de daaruit voortvloeiende maatregelen, waaronder het uitwinnen van de zekerheden, geschieden door of via de Stichting Obligatiehouders ten behoeve van de gezamenlijke Obligatiehouders.

13.3 De opbrengst van uitwinning wordt, na aftrek van kosten, naar evenredigheid onder de Obligatiehouders verdeeld.

Artikel 14 Informatieverstrekking

14.1 De Uitgevende Instelling informeert de Obligatiehouders ten minste jaarlijks over de voortgang en de relevante ontwikkelingen met betrekking tot de Obligatielening en het Vastgoed.

14.2 De Uitgevende Instelling stelt het Informatiedocument beschikbaar via haar website en het beleggersportaal en houdt dit gedurende de aanbieding actueel.

14.3 Obligatiehouders worden onverwijld geïnformeerd over gebeurtenissen die van wezenlijke invloed zijn op hun rechten of op de terugbetalingscapaciteit van de Uitgevende Instelling.

Artikel 15 Besteding van de opbrengst, kosten en eigen inbreng

15.1 Aan de Obligatiehouder worden geen emissie- of inschrijvingskosten in rekening gebracht. De volledige inleg geldt als nominale inleg in de Obligaties.

15.2 De kosten die verbonden zijn aan de uitgifte, het beheer, de Stichting Obligatiehouders en de zekerheden komen voor rekening van de Uitgevende Instelling.

15.3 Eventuele kosten van een door de Obligatiehouder gewenste overdracht als bedoeld in Artikel 11 kunnen voor rekening van de Obligatiehouder komen.

15.4 **Besteding.** Van het daadwerkelijk opgehaalde bedrag aan Obligaties wordt ten minste 95% aangewend voor Vastgoedinvesteringen en ten hoogste 5% voor Emissie- en Bedrijfskosten.

15.5 **Vastgoedinvesteringen** zijn alle uitgaven die aan een specifiek object toe te rekenen zijn: de koopsom, de bijkomende aankoopkosten (zoals belastingen en heffingen bij aankoop, notaris- en registratiekosten bij de aankoop, en objectgebonden taxatie en technische keuring), de renovatie-, verbouwings- en transformatiekosten, en de objectgebonden vergunning- en projectkosten.

15.6 **Emissie- en Bedrijfskosten** zijn de kosten van de uitgifte en van de Uitgevende Instelling die niet aan een specifiek object toe te rekenen zijn: structurering, juridische en notariële werkzaamheden voor de uitgifte, de structuur en de zekerheden (waaronder de oprichting van de S.L. en de Stichting Obligatiehouders), marketing, plaatsing, administratie en accountant.

15.7 Iedere kostenpost valt onder precies één van de categorieën in Artikel 15.5 en 15.6. Eventuele Emissie- en Bedrijfskosten boven 5% worden uit aanvullende eigen middelen van de Uitgevende Instelling voldaan en niet uit de opbrengst van de Obligaties.

15.8 **Aanvullende Eigen Inbreng.** Naast de opbrengst van de Obligaties is het uitgangspunt dat aanvullend eigen vermogen wordt ingebracht ter grootte van 25% van het daadwerkelijk opgehaalde bedrag aan Obligaties (bijvoorbeeld € 25.000 bij € 100.000 en € 1.250.000 bij € 5.000.000). Deze inbreng geschiedt via agio en niet via een lening. Het betreft een voorgenomen inbreng. De stortingen worden gekoppeld aan de deelnames en niet uitgesteld tot sluiting van de emissie: de bedoeling is dat de bijbehorende inbreng bij de eerste deelname beschikbaar is en bij volgende deelnames wordt aangevuld. De concrete eerste storting, de data en de herkomst worden vóór de Openingsdatum vastgelegd; de inbreng is niet reeds gestort of beschikbaar.

15.9 **Rentereserve.** Een deel van de Aanvullende Eigen Inbreng wordt bestemd voor Rente zolang er onvoldoende inkomsten uit Vastgoed zijn. Uitgangspunt is een liquiditeitsreserve voor twaalf (12) maanden Rente, berekend over de daadwerkelijk ontvangen obligatiegelden en de toepasselijke rentepercentages. Per kwartaal wordt beoordeeld of aanvulling nodig is. Deze reserve is nog niet volledig gevormd en betreft een voorgenomen reserve.

15.10 Dezelfde middelen worden niet tegelijk als Rentereserve en als beschikbaar budget voor aankoop of kosten meegeteld.

15.11 De opbrengst van deze Obligatielening wordt niet gebruikt voor de aankoop, ontwikkeling of financiering van het Nederlandse recreatieparkproject. Dat project staat los van deze Obligatielening.

Artikel 16 Fiscale aspecten

16.1 De fiscale gevolgen van het houden van Obligaties zijn afhankelijk van de persoonlijke situatie van de Obligatiehouder. Voor in Nederland woonachtige particuliere beleggers vallen de Obligaties in beginsel in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen).

16.2 Deze Emissievoorwaarden bevatten geen fiscaal advies. De Uitgevende Instelling adviseert iedere Inschrijver zijn eigen fiscale positie met een belastingadviseur af te stemmen.

Artikel 17 Risicofactoren

17.1 Beleggen in de Obligaties brengt risico's met zich mee. De Obligatiehouder kan (een deel van) zijn inleg verliezen. De belangrijkste risico's zijn onder meer marktrisico, projectrisico, liquiditeitsrisico (beperkte verhandelbaarheid), debiteuren-/tegenpartijrisico en het risico dat geen geschikt project tot stand komt, waarna terugbetaling plaatsvindt volgens Artikel 7.4. De Aanvullende Eigen Inbreng en de Rentereserve zijn voorgenomen en nog niet gestort of beschikbaar. Bij betalingsproblemen kan de Rente en/of de aflossing van de Hoofdsom geheel of gedeeltelijk uitblijven. Een waardedaling of tragere verkoop van vastgoed verandert de contractuele schuld niet, maar kan de mogelijkheid van de Uitgevende Instelling om Rente en Hoofdsom te betalen beïnvloeden.

17.2 De risico's worden uitgebreider beschreven in het Informatiedocument. De Inschrijver wordt geacht het Informatiedocument te hebben gelezen en de risico's te aanvaarden alvorens in te schrijven.

17.3 Rendementen uit het verleden en indicatieve berekeningen bieden geen garantie voor de toekomst.

Artikel 18 Mededelingen

18.1 Mededelingen aan Obligatiehouders geschieden rechtsgeldig via het beleggersportaal, per e-mail aan het door de Obligatiehouder opgegeven adres, of via de website van de Uitgevende Instelling.

18.2 De Obligatiehouder is verantwoordelijk voor het actueel houden van zijn contact- en rekeninggegevens in het Register.

18.3 Contact met de Uitgevende Instelling: I4U Europe B.V., Flight Forum 760, 5657 DT Eindhoven, e-mail info@invest4u.nl, telefoon +31 85 060 03 94.

Artikel 19 Wijziging van de voorwaarden

19.1 De Uitgevende Instelling kan deze Emissievoorwaarden wijzigen ter correctie van kennelijke verschrijvingen of van bepalingen van ondergeschikte aard die de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk raken.

19.2 Wijzigingen die de kernvoorwaarden van de Obligatielening raken, behoeven de instemming van de Vergadering van Obligatiehouders overeenkomstig Artikel 12.4.

19.3 Van iedere wijziging wordt aan de Obligatiehouders mededeling gedaan overeenkomstig Artikel 18.

Artikel 20 Toepasselijk recht en geschillen

20.1 Op deze Emissievoorwaarden en de Obligatielening is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

20.2 Geschillen die voortvloeien uit of verband houden met deze Emissievoorwaarden worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant, onverminderd het recht van partijen om zich tot de wettelijk bevoegde rechter te wenden.

Artikel 21 Slotbepalingen

21.1 Indien een bepaling van deze Emissievoorwaarden nietig of vernietigbaar is, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht. Partijen treden in overleg om de nietige of vernietigde bepaling te vervangen door een geldige bepaling die de strekking daarvan zoveel mogelijk benadert.

21.2 Deze Emissievoorwaarden vormen, tezamen met het inschrijfformulier en het Informatiedocument, de volledige overeenkomst tussen de Uitgevende Instelling en de Obligatiehouder met betrekking tot de Obligaties.

21.3 **Vrijstellingsvermelding.** Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit. U kunt (een deel van) uw inleg verliezen.

Aldus vastgesteld door de Uitgevende Instelling te Eindhoven.

I4U Europe B.V. — René de Boo, enig statutair bestuurder (DGA)

Datum: 19 oktober 2026