I4U Europe B.V. · Flight Forum 760, 5657 DT Eindhoven
KvK 96646233 · +31 85 060 03 94
info@invest4u.nl · invest4u.nl

INFORMATIEDOCUMENT

# Vastgoedobligaties Invest4u Serie I

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

| RENTE P.J. | UITKERING | LOOPTIJD | INLEG | MAX. AANBIEDING | ZEKERHEID |
|---|---|---|---|---|---|
| **8,5% / 9,5%** | **Per kwartaal** | **5 jaar** | **€ 5.000 – € 500.000** | **€ 5.000.000** | **Beoogde 1e hypotheek** nog niet gevestigd |

Versie 1.5 · 19 oktober 2026 · Inschrijving is nog niet geopend; startdatum nader te bepalen.

## 1 Inleiding en waarschuwingen

| | |
|---|---|
| **Naam en ISIN** | Invest4u Vastgoedobligaties Serie I (obligaties op naam). Geen ISIN toegekend. |
| **Uitgevende instelling en aanbieder** | I4U Europe B.V., Flight Forum 760, 5657 DT Eindhoven · KvK 96646233 · Geen LEI toegekend · +31 85 060 03 94 · info@invest4u.nl · invest4u.nl |
| **Grondslag** | Aanbieding met gebruikmaking van de vrijstelling van de prospectusplicht (aanbiedingen onder € 12 miljoen over twaalf maanden). Het eigen maximum van deze aanbieding is € 5.000.000. Een afzonderlijke aanbieding voor een Nederlands recreatieparkproject via Invest4uCapital.com wordt, voor zover de samenvoegingsregels van toepassing zijn, meegenomen bij de toetsing aan de grens van € 12 miljoen. Dit informatiedocument bevat de informatie van artikel 7, leden 3 tot en met 10 en 12, van de Prospectusverordening (EU) 2017/1129, voor zover van toepassing. |
| **Toezicht** | Dit informatiedocument is geen prospectus en is niet door de AFM of een andere bevoegde autoriteit goedgekeurd. De aanbieding is op 14 oktober 2026 bij de AFM gemeld; die melding is geen inhoudelijke beoordeling of goedkeuring door de AFM. |
| **Datum** | 19 oktober 2026 (versie 1.5). |

### Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.

Geen prospectusplicht voor deze activiteit. U geniet minder bescherming dan bij beleggingen die wél onder AFM-toezicht staan.

Elke beslissing om in deze obligaties te beleggen moet zijn gebaseerd op bestudering van dit informatiedocument als geheel door u als belegger. U kunt uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen; uw verlies is beperkt tot uw inleg.

## 2 Belangrijkste informatie over de uitgevende instelling

### Welke instelling geeft de effecten uit?

| | |
|---|---|
| **Rechtsvorm en vestiging** | Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende aan Flight Forum 760, 5657 DT Eindhoven. Handelsnaam: Invest4u. Opgericht in maart 2025. |
| **Hoofdactiviteiten** | Investeren in en financieren van vastgoed in Spanje, gericht op woningen voor de lokale bevolking, langs 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. Eerste beoogde regio's: Los Alcázares, San Javier, San Pedro del Pinatar, La Manga en Pilar de la Horadada. De strategieën en regio's staan vast; er zijn nog geen objecten aangekocht en elk object wordt per investering afzonderlijk beoordeeld. |
| **Aandeelhouder en bestuur** | René de Boo is enig aandeelhouder en enig statutair bestuurder (DGA). |
| **Wettelijke auditor** | Er is geen wettelijke auditor aangesteld. |
| **Spaanse S.L. en Stichting** | Voor de Spaanse vastgoedactiviteiten wordt een Spaanse vennootschap (S.L.) opgericht via een Spaanse notaris. De Stichting Obligatiehouders wordt opgericht via een Nederlandse notaris. Beide zijn nog niet opgericht. De Stichting wordt opgericht vóór of uiterlijk op de datum waarop de eerste inleg wordt ontvangen; de S.L. uiterlijk vóór de eerste aankoop van vastgoed. I4U Europe B.V. blijft de enige debiteur van de obligaties. |

### Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

I4U Europe B.V. heeft nog geen operationele activiteiten verricht. Er is nog geen omzet gerealiseerd en er zijn nog geen actuele financiële overzichten opgesteld; er worden daarom geen kerncijfers vermeld. Er is € 10.000 ontvangen voor een afzonderlijk Nederlands recreatieparkproject. Dit bedrag staat los van deze Spaanse emissie, is geen deelname aan deze obligatie-uitgifte en laat de projecttermijn van deze emissie niet beginnen; voor zover het binnen I4U Europe B.V. is ontvangen, maakt het wel deel uit van haar financiële positie. Er is sprake van een uitgevende instelling zonder relevante financiële historie.

### Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

1. **Nieuwe uitgevende instelling.** I4U Europe B.V. heeft geen operationele historie en geen financiële middelen van betekenis. Rente en terugbetaling zijn afhankelijk van de middelen die nog moeten worden opgehaald en ingezet.
2. **Voorgenomen eigen inbreng nog niet gestort.** De aanvullende eigen inbreng via agio (25% van het opgehaalde obligatiebedrag) en de rentereserve voor twaalf maanden rente zijn voorgenomen. De stortingen worden gekoppeld aan de deelnames; de concrete eerste storting, de data en de herkomst zijn nog niet vastgelegd en de middelen zijn niet reeds gestort of beschikbaar. Worden ze niet tijdig of niet volledig gestort, dan kan I4U Europe B.V. onvoldoende middelen hebben voor rente, kosten boven de 5% of terugbetaling.
3. **Vastgoed- en projectrisico, inclusief vergunningen.** De waarde van het vastgoed kan dalen en opbrengsten uit exploitatie, transformatie of verkoop kunnen tegenvallen of vertraging oplopen. De beoogde transformatie naar woningen hangt af van vergunningen die niet, niet tijdig of onder ongunstiger

voorwaarden kunnen worden verleend. Er zijn nog geen objecten aangekocht of geselecteerd, zodat u vooraf niet weet in welke objecten wordt geïnvesteerd.

4. **Financierings- en herfinancieringsrisico.** Naast de emissie kan externe bancaire of hypothecaire financiering worden gebruikt; die is vooraf niet gegarandeerd. De hoofdsom moet op de einddatum worden afgelost; de betaling hangt af van de betalingscapaciteit van I4U Europe B.V., waaronder verkoop of herfinanciering. Waardedaling of tragere verkoop van vastgoed verandert de contractuele schuld niet, maar kan de mogelijkheid om rente en aflossing te betalen beïnvloeden. Bij betalingsproblemen kan de rente en/of aflossing geheel of gedeeltelijk uitblijven.
5. **Geen geschikt project.** Komt er niet binnen zes maanden na ontvangst van de eerste inleg een uitvoerbaar project tot stand, dan worden de inleggen terugbetaald (zie onderdeel 5). Dat brengt het risico mee dat uw geld langer niet is belegd, en dat I4U Europe B.V. de terugbetaling en doorlopende rente en reeds gemaakte kosten uit eigen middelen moet voldoen.
6. **Afhankelijkheid van één bestuurder en belangenconflicten.** René de Boo is enig aandeelhouder en enig bestuurder. Overeenkomsten met de bestuurder of gelieerde partijen worden uitsluitend op zakelijke, marktconforme voorwaarden aangegaan.

## 3 Belangrijkste informatie over de effecten

### Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

| | |
|---|---|
| **Soort en klasse** | Obligaties op naam, onderling van gelijke rang. Valuta: euro. |
| **Nominale waarde en prijs** | € 1.000 per obligatie; uitgifteprijs 100% van de nominale waarde. |
| **Inleg** | Minimaal € 5.000 (in veelvouden van € 5.000); maximaal € 500.000 per belegger. Totaal emissiemaximum € 5.000.000. |
| **Looptijd en aflossing** | Vijf jaar per belegger, vanaf de dag waarop uw inleg is ontvangen. De hoofdsom moet volgens de voorwaarden aan het einde in één keer worden afgelost; de daadwerkelijke betaling hangt af van de betalingscapaciteit van I4U Europe B.V. Vervroegde aflossing is niet voorzien, behoudens de terugbetaling bij uitblijven van een project (onderdeel 5), verzuim of dwingend recht. |
| **Rente** | Vast per jaar: 8,5% bij een inleg van € 5.000 tot onder € 20.000; 9,5% bij een inleg van € 20.000 of meer, over de volledige inleg. Per kwartaal uitgekeerd (31 maart, 30 juni, 30 september, 31 december). Voor een volledig kalenderkwartaal is de rente een kwart van de jaarrente (bij € 10.000 tegen 8,5%: € 212,50). Voor een gedeeltelijke periode (de eerste en de laatste) geldt: hoofdsom × jaarrente × werkelijk aantal rentedagen / 365, ook in een schrikkeljaar, met een maximum van een kwart van de jaarrente per kwartaal. |
| **Rechten** | Recht op rente en aflossing; één stem per obligatie in de vergadering van obligatiehouders. Rechten met betrekking tot zekerheden worden uitgeoefend via de Stichting Obligatiehouders. |
| **Rang bij insolventie** | De obligaties zijn niet achtergesteld en onderling gelijk in rang. De rang ten opzichte van andere schuldeisers hangt af van wettelijke voorrangsrechten, de beoogde zekerhedenstructuur en eventuele externe financiering; de onderlinge rang wordt vastgelegd in de zekerhedendocumentatie. |

| | |
|---|---|
| **Overdracht** | Uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van I4U Europe B.V. en verwerking in het register. Mogelijke kosten voor uw rekening. |

### Waar zullen de effecten worden verhandeld?

Nergens. De obligaties worden niet genoteerd aan een beurs of andere handelsfaciliteit en er wordt geen toelating aangevraagd. U kunt de obligaties mogelijk niet of moeilijk tussentijds verkopen.

### Is er aan de effecten een garantie verbonden?

Nee, er is geen garantie. Wél wordt beoogd ten behoeve van de obligatiehouders een eerste hypotheekrecht te vestigen op vastgoed (maximale loan-to-value 70% van de getaxeerde waarde), te houden door de Stichting Obligatiehouders. **Deze zekerheid is nog niet gevestigd en de Stichting is nog niet opgericht.** Zolang dat niet is gebeurd, rust er geen hypotheekrecht ten behoeve van de obligatiehouders. Ook na vestiging biedt de zekerheid geen garantie op volledige of tijdige terugbetaling. Het hypotheekrecht op Spaans vastgoed wordt gevestigd volgens Spaans recht; de nadere juridische uitwerking door een Nederlandse en een Spaanse juridisch adviseur moet nog plaatsvinden.

### Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

7. **Beperkte verhandelbaarheid.** De obligaties zijn niet genoteerd en slechts beperkt overdraagbaar. U kunt uw inleg gedurende de volledige looptijd van vijf jaar niet opnemen.
8. **Zekerheden beoogd, geen garantie.** Het hypotheekrecht is nog niet gevestigd. Ook als het is gevestigd, kan de opbrengst bij uitwinning onvoldoende zijn voor volledige rente en hoofdsom, mede door voorrang van wettelijke schuldeisers of externe financiers.
9. **Aflossing ineens.** De hoofdsom wordt pas aan het einde van de looptijd afgelost en is afhankelijk van verkoop, herfinanciering of beschikbare liquiditeit. Er is geen garantie op volledige of tijdige terugbetaling.

## 4 Belangrijkste informatie over de aanbieding

### Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

**De inschrijving is nog niet geopend.** De startdatum van de aanbieding is nader te bepalen. Tot die tijd kunt u uitsluitend vrijblijvend uw belangstelling registreren; dat is geen inschrijving en verplicht niet tot deelname. Bindende inschrijving, identificatie (KYC) en betaling volgen pas na de officiële start. De aanbiedingsperiode bedraagt zes maanden vanaf de officiële openingsdatum, die nog moet worden vastgesteld, en eindigt eerder zodra het maximum van € 5.000.000 is bereikt. De aanbiedingsperiode staat los van de projecttermijn (zie onderdeel 5).

- **Na de officiële start:** u schrijft in via invest4u.nl, doorloopt de KYC-verificatie en ontvangt na toewijzing een bevestiging. I4U Europe B.V. mag een inschrijving geheel of gedeeltelijk weigeren.
- **Betaling:** binnen vijf werkdagen na toewijzing, rechtstreeks naar een bankrekening op naam van I4U Europe B.V. Er wordt geen notaris- of derdengeldrekening gebruikt. Uw looptijd en rente gaan in op de dag waarop uw inleg is ontvangen.
- **Herroeping:** een consument kan binnen veertien dagen na inschrijving zonder opgaaf van redenen herroepen.
- **Verwatering:** niet van toepassing; u koopt schuldbewijzen, geen aandelen.

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

### Wat zijn de kosten voor mij als belegger?

Bovenop uw inleg betaalt u geen emissie- of inschrijvingskosten; uw volledige inleg geldt als nominale inleg. De kosten van de uitgifte en aanbieding bedragen maximaal 5% van het opgehaalde bedrag (bij volledige plaatsing

van € 5.000.000 maximaal € 250.000). Mogelijke kosten bij een overdracht van obligaties staan in de emissievoorwaarden.

### Wie is de aanbieder?

De aanbieder is I4U Europe B.V., tevens de uitgevende instelling (zie onderdeel 1 en 2).

## 5 Waarom wordt dit informatiedocument opgesteld?

### Reden van de aanbieding en besteding van de opbrengst

De opbrengst wordt gebruikt voor de aankoop, het beheer en de transformatie van Spaans vastgoed. Van het daadwerkelijk opgehaalde bedrag wordt **ten minste 95%** aangewend voor vastgoedinvesteringen en **ten hoogste 5%** voor emissie- en bedrijfskosten (bij volledige plaatsing: minimaal € 4.750.000 respectievelijk maximaal € 250.000).

**Vastgoedinvesteringen (min. 95%)**

Alles wat aan een specifiek object toe te rekenen is: de koopsom; bijkomende aankoopkosten (belastingen en heffingen bij aankoop, notaris- en registratiekosten bij de aankoop, objectgebonden taxatie en technische keuring); renovatie-, verbouwings- en transformatiekosten; objectgebonden vergunning- en projectkosten.

**Emissie- en bedrijfskosten (max. 5%)**

Kosten van de uitgifte en van I4U Europe B.V. die niet aan een object toe te rekenen zijn: structurering; juridische en notariële werkzaamheden voor de uitgifte, de structuur en de zekerheden (waaronder oprichting van de S.L. en de Stichting); marketing; plaatsing; administratie; accountant.

Iedere kostenpost valt onder precies één van beide categorieën. Eventuele kosten boven de 5% worden betaald uit aanvullende eigen middelen van I4U Europe B.V. en niet uit de obligatiegelden. De verdeling wordt intern onderbouwd; een gedetailleerde begroting wordt niet gepubliceerd.

### Aanvullende eigen inbreng en rentereserve (voorgenomen)

Naast de obligatiegelden is het uitgangspunt dat aanvullend eigen vermogen wordt ingebracht van **25% van het daadwerkelijk opgehaalde obligatiebedrag**, via agio en niet via een lening: € 25.000 bij € 100.000 en € 1.250.000 bij € 5.000.000. Deze inbreng is voorgenomen. 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 officiële start vastgelegd; de inbreng is nu niet reeds gestort of beschikbaar.

Een deel van deze inbreng wordt bestemd als **rentereserve**: een liquiditeitsreserve voor twaalf maanden rente, berekend over de daadwerkelijk ontvangen obligatiegelden en de toepasselijke rentepercentages, zolang er onvoldoende vastgoedinkomsten zijn. Per kwartaal wordt beoordeeld of aanvulling nodig is. Deze reserve is nog niet volledig gevormd. Dezelfde middelen worden niet tegelijk als rentereserve en als beschikbaar aankoopbudget meegeteld.

### Onvoldoende middelen of geen geschikt project

€ 5.000.000 is het maximum en geen minimumopbrengst. Bij een lagere opbrengst worden kleinere, financieel haalbare projecten gekozen binnen dezelfde drie strategieën; aankopen kunnen dus 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. De opbrengst van deze emissie wordt niet gebruikt voor aankoop, ontwikkeling of financiering van het Nederlandse recreatiepark. Uiterlijk zes maanden na ontvangst van de eerste inleg voor deze emissie moet een uitvoerbaar project zijn vastgelegd, inclusief haalbare financiering. Lukt dat niet, dan worden alle ontvangen inleggen binnen veertien kalenderdagen na het verstrijken van die termijn terugbetaald. De rente loopt door tot de daadwerkelijke terugbetaling. Reeds gemaakte kosten komen voor rekening van I4U Europe B.V. en worden niet op de terug te betalen hoofdsom ingehouden.

## Overnameovereenkomst en belangenconflicten

Er is geen overnameovereenkomst met plaatsingsgarantie voorzien. Er is geen sprake van bonussen of winstdeling uit deze investering aan personen; externe dienstverleners worden zakelijk en marktconform vergoed. De meest materiële belangenconflict-situatie is dat René de Boo enig aandeelhouder en enig bestuurder is; zie risico 6.