

Belangrijkste informatie over de belegging

LTSV Vastgoed Obligatie 2026-I van LTSV Holding B.V.

Dit document is opgesteld op 8 juli 2026.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Wat wordt er aangeboden en door wie?

De LTSV Vastgoed Obligatie 2026-I wordt aangeboden en uitgegeven door LTSV Holding B.V.. De uitgevende instelling is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 93035446 en is gevestigd aan Spoorgracht 41, 1781 CD Den Helder.

De uitgevende instelling is actief binnen vastgoedontwikkeling, transformatie, verhuur, beheer en de herstructurering en versterking van een vastgoedportefeuille.

De website van de aanbieding is <https://ltsvobligaties.nl>. De contactgegevens voor deze aanbieding zijn investeren@ltsvobligaties.nl en +31 85 004 5756.

Naam belegging	LTSV Vastgoed Obligatie 2026-I
Uitgevende instelling	LTSV Holding B.V., KvK 93035446
Aanbiedingsperiode	19 juni 2026 tot en met 31 juli 2026
Uitgiftedatum	vrijdag 19 juni 2026
Doelbedrag	EUR 5.000.000
Minimumopbrengst	EUR 2.000.000
Rente	12% over de volledige looptijd van 12 maanden
Looptijd	12 maanden vanaf ontvangst betaling/storting en toewijzing
Nominale waarde	EUR 1.000
Minimale deelname	EUR 1.000, daarna in veelvoud van EUR 1.000

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

Over het algemeen geldt: hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. De rente en terugbetaling van de obligaties zijn afhankelijk van de financiële positie, liquiditeit, vastgoedexploitatie en herfinancieringsmogelijkheden van de uitgevende instelling en de groep.

- Herfinancieringsrisico: aflossing is mede afhankelijk van herfinanciering, verkoop of een andere exit binnen de vastgoedportefeuille. Als dit niet of later lukt, kan aflossing worden vertraagd of geheel of gedeeltelijk uitblijven.
- Vastgoed- en waarderingsrisico: taxatiewaarden en verwachte waarden zijn geen garanties. Marktwaaarde, verhuurbaarheid, vergunningen, bouw, oplevering en financierbaarheid kunnen tegenvallen.
- Liquiditeits- en werkkapitaalrisico: de opbrengst wordt mede ingezet voor herstructurering, werkkapitaal en portefeuilleontwikkeling. Als liquiditeitsbehoefte, kosten of verplichtingen hoger uitvallen, kan dit rente en aflossing raken.
- Zekerheidsrisico: de zekerheidsstructuur bestaat uit meerdere onderdelen. De waarde, rangorde, afdwingbaarheid en opbrengst bij uitwinning kunnen lager zijn dan verwacht.
- Beperkte verhandelbaarheid: de obligaties zijn niet genoteerd aan een beurs of handelsplatform en zijn daardoor beperkt verhandelbaar.
- Faillissementsrisico: bij faillissement of surseance van betaling kunt u uw inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan particuliere en zakelijke beleggers die zelfstandig kunnen beoordelen of deze vastgoedobligatie past bij hun financiële positie, beleggingsdoelstelling, kennis, ervaring en risicobereidheid.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die een vaste rente nastreven, een looptijd van 12 maanden kunnen accepteren, geen tussentijdse liquiditeit nodig hebben en begrijpen dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die geen verlies van inleg kunnen dragen, zekerheid of depositogarantie verwachten, dagelijks of tussentijds willen kunnen uitstappen, of onvoldoende kennis hebben van vastgoed-, obligatie- en herfinancieringsrisico's.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie. Met een obligatie verstrekt u een lening aan de uitgevende instelling. U wordt geen aandeelhouder en krijgt geen stemrecht in de onderneming.

Type belegging	Niet-beursgenoteerde obligatie op naam
Nominale waarde per obligatie	EUR 1.000
Uitgifteprijs	100% van de nominale waarde, dus EUR 1.000 per obligatie
Intrinsieke waarde	Gelijk aan de nominale waarde van EUR 1.000 per obligatie
Rente	12% over de volledige looptijd van 12 maanden
Rente-uitkering	Per kwartaal achteraf
Aflossing	In beginsel ineens aan het einde van de looptijd
Overdraagbaarheid	Niet beursgenoteerd en alleen overdraagbaar volgens de obligatievoorwaarden

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Aan beleggers worden geen directe emissiekosten, verkoopkosten of administratiekosten in rekening gebracht. De inleg van de belegger wordt gebruikt voor de aankoop van obligaties.

Van de totale emissieopbrengst wordt bij volledige plaatsing naar verwachting maximaal EUR 300.000 gebruikt voor kosten die verband houden met de aanbieding. Hieronder vallen plaatsings- en succesvergoedingen voor betrokken adviseurs en campagnepartners, marketing en distributie, documentatie, juridische uitwerking, betaalprovider en overige transactiekosten. De succesvergoedingen bewegen pro rata mee met de daadwerkelijk geplaatste emissieomvang. Marketing- en voorbereidingskosten zijn in grotere mate vaste kosten en kunnen daarom ook bij een lagere plaatsing deels gelijk blijven.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

De totale beoogde opbrengst van de aanbieding bedraagt EUR 5.000.000. De minimumopbrengst voor doorgang bedraagt EUR 2.000.000. De opbrengst wordt ingezet voor herstructurering, werkkapitaal en versterking van de vastgoedportefeuille van LTSV Holding B.V. en de groep.

- Herstructurering van bestaande posities en verplichtingen binnen de groep.
- Werkkapitaal en liquiditeitsruimte voor lopende verplichtingen, beheer en uitvoering binnen de vastgoedportefeuille.
- Ondersteuning van lopende vastgoedprojecten en portefeuillebeheer.
- Voorbereiding op herfinanciering, verkoop of een andere passende exit binnen circa 12 maanden.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder en uitgevende instelling is LTSV Holding B.V., een besloten vennootschap opgericht op 21 februari 2024 en gevestigd in Den Helder. Het KvK-nummer is 93035446. Het adres is Spoorgracht 41, 1781 CD Den Helder.

Contact voor deze aanbieding verloopt via investeren@ltsvobligaties.nl en +31 85 004 5756.

Stanley Visser is vastgoedondernemer en actief op het gebied van ontwikkeling, renovatie, transformatie, verhuur en portefeuilleopbouw. De uitgevende instelling maakt onderdeel uit van de LTSV-structuur met onderliggende vastgoedvennootschappen.

Nadere informatie over de risico's

Herfinancieringsrisico

Het risico bestaat dat de beoogde herfinanciering, verkoop of andere exit niet, niet volledig of later dan verwacht plaatsvindt. Dit kan gebeuren door marktomstandigheden, financieringsvoorwaarden, waarderingsuitkomsten, vergunningen, bouw, oplevering of de financiële positie van de groep. Dit betekent dat rente en aflossing later, gedeeltelijk of niet kunnen worden betaald.

Vastgoedrisico

Het risico bestaat dat de waarde, verhuurbaarheid of exploitatie van de vastgoedobjecten lager uitvalt dan verwacht. Vastgoedwaarden kunnen dalen en taxaties zijn momentopnames. De taxatie van Den Helder bevat daarnaast een waarde op basis van een bijzonder uitgangspunt na oplevering; dit is geen gegarandeerde waarde.

Zekerheidsrisico

De zekerheidsstructuur bestaat uit een pakket van persoonlijke borgstelling of UBO-garantie, verpanding van huurpenningen, betrokkenheid van groepsvennootschappen en de STAK/topstructuur. De documentatie noemt een zekerheidswaarde van ruim EUR 10.000.000. Dit geeft geen garantie dat bij uitwinning voldoende opbrengst beschikbaar is voor volledige rente en aflossing.

Liquiditeits- en werkkapitaalrisico

Het risico bestaat dat de onderneming meer liquiditeit nodig heeft dan voorzien, kosten hoger uitvallen of bestaande verplichtingen zwaarder drukken. Dit kan invloed hebben op beschikbare middelen voor rentebetalingen en aflossing.

Concentratie- en groepsrisico

De propositie is afhankelijk van de vastgoedportefeuille, groepsstructuur en het ondernemerschap van Stanley Visser en LTSV. Problemen bij onderliggende vennootschappen, objecten of financiers kunnen doorwerken naar de uitgevende instelling.

Beperkte verhandelbaarheid

De obligaties zijn niet beursgenoteerd. Overdracht is alleen mogelijk volgens de obligatievoorwaarden. Daardoor kan het lastig of onmogelijk zijn om tussentijds uit te stappen.

Faillissementsrisico

Bij faillissement of surseance van betaling van de uitgevende instelling of relevante groepsvennootschappen bestaat het risico dat beleggers hun rente, aflossing en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale beoogde opbrengst van de aanbieding bedraagt EUR 5.000.000. De minimumopbrengst voor doorgang bedraagt EUR 2.000.000. De opbrengst wordt gebruikt voor herstructurering, werkkapitaal en versterking van de vastgoedportefeuille.

De projectinformatie noemt onder meer Spanbroek/Waterkant 54 en Den Helder/Verkeerstorenweg 3 als relevante onderbouwing binnen de portefeuille.

Beschikbare onderbouwing: de taxatie van Waterkant 54 te Spanbroek van Spring Real Estate d.d. 17 september 2025 vermeldt een marktwaarde van EUR 10.000.000 en huurinkomsten van EUR 594.000 per jaar. De taxatie van Verkeerstorenweg 3 te Den Helder van Spring Real Estate d.d. 17 september 2025 vermeldt een marktwaarde van EUR 7.960.000 en een marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten van EUR 24.500.000.

Van de opbrengst wordt bij volledige plaatsing naar verwachting maximaal EUR 300.000 gebruikt voor kosten met betrekking tot de aanbidding, waaronder plaatsings- en succesvergoedingen, marketing, documentatie, juridische uitwerking, betaalprovider en overige transactiekosten. Bij lagere plaatsing bewegen de succesvergoedingen pro rata mee met de daadwerkelijk geplaatste emissieomvang.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente. De rente bedraagt 12% over de nominale waarde van de obligaties gedurende de volledige looptijd van 12 maanden. De belegger ontvangt de rente per kwartaal achteraf, conform de obligatievoorwaarden.

De hoofdsom wordt in beginsel aan het einde van de looptijd ineens afgelost. De looptijd bedraagt 12 maanden vanaf de datum waarop de betaling/storting voor de betreffende obligatie door de uitgevende instelling is ontvangen en de obligatie is toegewezen, conform de obligatievoorwaarden.

De rente en aflossing zijn niet gegarandeerd. Bij tegenvallende liquiditeit, exploitatie, herfinanciering of verkoop kan betaling worden vertraagd of geheel of gedeeltelijk uitblijven.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

Het eigen vermogen bedraagt EUR 1.476.000 en het vreemd vermogen bedraagt vóór uitgifte EUR 25.356.000. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen vóór uitgifte bedraagt 5,82%. Bij volledige plaatsing van de obligatielening van EUR 5.000.000 stijgt het vreemd vermogen — vóór eventuele aflossingen — naar EUR 30.356.000. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen na uitgifte bedraagt daarmee 4,86%.

Vastgoedcontext: Waterkant 54 te Spanbroek is volgens taxatie d.d. 17 september 2025 getaxeerd op EUR 10.000.000 met EUR 594.000 huurinkomsten per jaar. Verkeerstorenweg 3 te Den Helder is volgens taxatie d.d. 17 september 2025 getaxeerd op EUR 7.960.000, met EUR 24.500.000 als marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten na oplevering conform verstrekte ontwikkelplannen.

De totale getaxeerde portefeuillewaarde bedraagt circa EUR 42-43 miljoen. De totale financieringspositie bedraagt circa EUR 25 miljoen.

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 19 juni 2026 en eindigt op 31 juli 2026. De uitgiftedatum van de obligatie-uitgifte is vrijdag 19 juni 2026.

Beleggers kunnen deelnemen vanaf EUR 1.000 en vervolgens in veelvoud van EUR 1.000.

Inschrijving verloopt via de online inschrijfomgeving.

Beleggers dienen vooraf kennis te nemen van het AFM-informatiedocument en de obligatievoorwaarden.

Deze aanbidding wordt gedaan onder de prospectusvrijstelling. Per 5 juni 2026 gaat de AFM in haar toezicht uit van een verhoogde vrijstellingsgrens van EUR 12.000.000. Voor de berekening van deze grens tellen relevante aanbiedingen binnen de groep en binnen de periode van twaalf maanden mee.