DOKUMENT S KLÍČOVÝMI INFORMACEMI PRO INVESTORY

Prohlášení

Tuto nabídku skupinového financování neověřila ani neschválila Česká národní banka ani Evropský orgán pro cenné papíry a trhy (ESMA). Předtím než vám byl umožněn přístup k této investici, nemusela být nutně posouzena přiměřenost vašich zkušeností a znalostí. Uskutečněním této investice přebíráte plné riziko této investice, včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků.

Varování před riziky

Investice do tohoto projektu skupinového financování je spojena s riziky včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků. Na vaši investici se nevztahují systémy pojištění vkladů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU (*). Na vaši investici se nevztahují ani systémy pro odškodnění investorů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES (**).

Ze své investice nemusíte získat žádný výnos.

Nejedná se o spořící produkt a doporučujeme, abyste do projektů skupinového financování neinvestovali více než 10 % vašeho čistého jmění.

Investiční nástroje nemusíte být schopni prodat v okamžiku, kdy tak chcete učinit. I když je budete moci prodat, můžete utrpět ztráty.

(*) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU ze dne 16. dubna 2014 o systémech pojištění vkladů (Úř. věst. L 173, 12.6.2014, s. 149).
(**) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES ze dne 3. března 1997 o systémech pro odškodnění investorů (Úř. věst. L 84, 26.3.1997, s. 22).

Předsmluvní lhůta na rozmyšlenou

Nekvalifikovaný Investor je v souladu s ustanovením čl. 22 odst. 2 ESCPR oprávněn odvolat svou nabídku investování do daného projektu ve lhůtě 4 pracovních dní ode dne učinění nabídky k investici v příslušné sekci svého Členského účtu. Nekvalifikovaný Investor je oprávněn v rámci této lhůty odvolat svou nabídku bez udání důvodu a jakéhokoliv sankčního postihu.

Nekvalifikovaný Investor může odvolat svou nabídku na investování do příslušného Dluhopisu v příslušné části svého Členského účtu na internetové platformě www.dluhopisomat.cz. Odvoláním nabídky dojde ke zrušení smlouvy o úpisu Dluhopisu a peněžní prostředky Investora určené na investici do příslušného Dluhopisu budou uvolněny zpět Investorovi.

Identifikační kód nabídky	CZ0003579013KRSM	
Emitent a název projektu Dluhopisu	Emitent:	**Tennis Port Pardubice s.r.o.**, IČO 088 19 149, sídlem Nad lesním divadlem 1318/21, Braník, 142 00 Praha 4, stát registrace Česká republika
	Název dluhopisů:	PORT PARDUBICE – RAKETOVÉ CENTRUM
	Označení projektu na Platformě:	Sportovní akademie v Pardubicích: Nový areál pro padel a pickleball
Druh nabídky a druh nástroje	Účelová dluhopisová emise na dostavbu sportovního areálu a refinancování dluhu	
Cílová částka	Celková cílová částka činí 27.000.000,- Kč, resp. 110.565 EUR dle kurzu České národní banky ke dni 20.02.2026	
Lhůta	31.12.2029	

Část A: Informace o Emitentovi či Emitentech a o projektu skupinového financování

Emitent				
Jméno/obchodní firma	**Tennis Port Pardubice s.r.o.**, IČO 088 19 149, sídlem Nad lesním divadlem 1318/21, Braník, 142 00 Praha 4, stát registrace Česká republika (dále jen „**Emitent**“)			
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným			
Kontaktní údaje:	Poštovní adresa:	Nad lesním divadlem 1318/21, Braník, 142 00 Praha 4		
	Kontaktní e-mail:	liborkindl@gmail.cz , capoun@port-pardubice.cz		
	Webová stránka:	www.port-pardubice.cz		
	Telefonní kontakt:	+420 608 877 828, +420 777 616 376		
Skutečným majitelem je dle Evidence skutečných majitelů:	**Libor Kindl** dat. nar. 20. ledna 1973, bytem Musílkova 303/3, 150 00 Praha 5 (dále jen „**Libor Kindl**“)		**Jan Čapoun** dat. nar. 20. října 1978, bytem Bulharská 1592, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice (dále jen „**Jan Čapoun**“)	
	Poštovní adresa:	Musílkova 303/3, Košíře, 150 00 Praha 5	Poštovní adresa:	Bulharská 1592, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice
	E-mail:	liborkindl@gmail.cz	E-mail:	capoun@port-pardubice.cz
	Tel. kontakt:	+420 608 877 828	Tel. kontakt:	+420 777 616 376
	Povaha postavení:	Přímý skutečný majitel	Povaha postavení:	Přímý skutečný majitel
Vlastnická struktura Emitenta:	Společníkem Emitenta jsou: (a) Libor Kindl, kterému náleží podíl o velikost 45 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta; (b) Jan Čapoun, kterému náleží podíl o velikost 45 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta; (c) Tenisový klub Pernštýn 1897 Pardubice z.s., IČO: 429 39 585, sídlem Na Záboří 32, Nové Jesenčany, 530 02 Pardubice, kterému náleží podíl o velikost 10 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné změně v jeho vlastnické struktuře.			
Údaje o dalších osobách jednajících za Emitenta:	Statutárním orgánem Emitenta jsou dva jednatelé, kteří Emitenta vždy zastupují společně, přičemž těmito jednali jsou Libor Kindl a Jan Čapoun.			

Odpovědnost za informace uvedené v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory			
Emitent prohlašuje podle svých nejlepších znalostí, že žádné informace nebyly vynechány a že žádné informace nejsou významně zavádějící ani nepřesné. Za přípravu dokumentu s klíčovými informacemi pro investory je odpovědný Emitent. Prohlášení každé níže uvedené osoby o její/jejich odpovědnosti za informace uvedené v tomto dokumentu s klíčovými informacemi pro investory podle čl. 23 odst. 9 nařízení ECSPR je součástí přílohy tohoto dokumentu. ***Osobami odpovídajícími za informace v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory jsou Emitent, Libor Kindl a Jan Čapoun.***			
Hlavní činnosti Emitenta:	Předmětem podnikání Emitenta je poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti tenisu. Emitent je dále provozovatelem a vlastníkem sportovního areálu na adrese Bulharská 1592, 530 03, Pardubice - Bílé Předměstí, který chce dále rozšířit o výstavbu kurtů pro padel a pickleball.		
Hypertextový odkaz na poslední účetní závěrku Emitenta: https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1073583.			
Klíčové roční finanční údaje a ukazatele Emitenta za poslední tři roky 2025 v tis. Kč			
	2025	**2024**	**2023**
Tržby:	1 862	3 667	1 923
Provozní výsledek:	152	329	-15
EBITDA:	512	688	182
Roční čistý zisk/ztráta:	98	-36	-422
Celková aktiva:	26 893	27 556	18 826
Vlastní kapitál:	-7 820	-7 962	-7 967
Čistý dluh:	27 720	28 226	23 572
Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:	4.43	4.46	3.36
Dlouhodobý hmotný majetek k celkovým aktivům:	55.77	55.75	82.89
Rentabilita vlastního kapitálu:	0.012	0.004	0.052
Popis projektu Dluhopisu včetně jeho účelu a hlavních rysů			
Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise jsou určeny k rozvoji podnikatelské činnosti Emitenta, a to k rozšíření Emitentem provozovaného a vlastněného sportovního areálu na adrese Bulharská 1592, 530 03, Pardubice - Bílé Předměstí a k refinancování dluhu vůči zástavnímu věřiteli Emitenta společnosti K2 invest s.r.o., IČO: 260 08 921, sídlem Na Úlehli 758/10, Michle, 141 00 Praha 4, přičemž účel emise byl v této části již splněn, když tento dluh byl k 31.07.2026 uhrazen. Záměrem Emitenta je rozšířit sportovní areál o 5 padelových a 5 pickleballových kurtů a financovat následnou marketingovou kampaň. Detailní popis účelu je uveden v příslušné sekci Platformy.			

Část B: Hlavní náležitosti procesu skupinového financování

Minimální výše upsaných peněžních prostředků a počet nabídek, které Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu				
Minimální cílové finanční prostředky:	V rámci tohoto projektu má Emitent získat 27.000.000,- Kč			
Maximální cílové finanční prostředky:	Maximální cílová částka finančních prostředků, které má Emitent získat je shodná s minimální cílovou částkou.			
Počet nabídek (veřejných i neveřejných), které již Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu:				0
Typ nabídky a nabízené nástroje	Datum dokončení	Získaná/cílová částka	Další informace	
X	X	X	X	
Lhůta pro upsání cílové částky peněžních prostředků:				31.12.2029
Informace o následcích neupsání cílové částky peněžních prostředků:	Neupsání cílové částky nemá žádné následky pro investory v oblasti poplatků či dalších nákladů. Projekt bude pokračovat i v případě nedosažení cílové částky, přičemž Emitent v takovém případě v rozsahu nedosažené částky zajistí náhradní zdroj financování projektu, případně projekt reviduje a realizuje jej v menším rozsahu (vybuduje menší počet sportovních kurtů).			
Výše vlastních peněžních prostředků, které Emitent vyhradil na projekt Dluhopisu:				0,- Kč
Změna složení kapitálu nebo úvěrů Emitenta související s projektem Dluhopisu:	Po úpisu celé cílové částky se celkové zadlužení emitenta zvýší o 27 mil. Kč a příslušné úrokové náklady dluhopisů.			

Část C: Rizikové faktory

KAŽDÁ INVESTICE JE SPOJENA S RIZIKEM ČÁSTEČNÉ NEBO ÚPLNÉ ZTRÁTY INVESTOVANÝCH PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ *Následující seznam hlavních rizik není vyčerpávající ani úplný. V této části jsou popsána hlavní rizika, která mohou mít relevanci pro tyto dluhopisy, nabídku skupinového financování, nebo Emitenta.*	
Riziko projektu	Riziko projektu spočívá v tom, že během výstavby nových sportovních kurtů může dojít k prodlení při realizaci stavebních prací, jejich nekvalitní realizaci nebo např. k rozpadu vztahu s generálním dodavatelem stavebních prací. Po výstavbě kurtů se Emitentovi nemusí podařit zajistit jejich dostatečné využití, což by mohlo mít vliv na bonitu sportovního areálu a schopnost Emitenta refinancovat dluhopisy při jejich konečné splatnosti (blíže viz popis rizika „*Riziko refinancování*“).
Sektorové riziko	Sektorové riziko spočívá v tom, že podnikání emitenta je vystaveno rizikům spojeným s vývojem poptávky po sportovních a volnočasových aktivitách, ekonomickou situací a kupní silou zákazníků. Negativní dopad může mít rovněž rostoucí konkurence, změna preferencí zákazníků, sezónnost a nepříznivé klimatické podmínky. Plánované rozšíření areálu je spojeno také s rizikem, že poptávka po padelu a pickleballu nebude odpovídat očekáváním Emitenta.
Riziko refinancování	Riziko refinancování spočívá v tom, že Emitent ve svém záměru předpokládá, že při konečné splatnosti budou dluhopisy refinancovány prostřednictvím jiného zdroje financování, zejména bankovního úvěru. Pokud se Emitentovi nepodaří zajistit refinancování dluhopisů, může dojít k prodlení při splacení jejich jistiny, případně až k selhání Emitenta. V konečném důsledku tak může dojít k částečné nebo úplné ztrátě investované částky (blíže viz popis níže uvedených rizik).
Riziko prodlení	Riziko prodlení spočívá v tom, že Emitent, např. špatného plánovaní cash-flow nebo nedostatečných tržeb, nemusí být schopen hradit úrokové výnosy dluhopisů či splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů ve stanovených termínech.
Riziko selhání a úpadku	Riziko úpadku spočívá v tom, že pokud se Emitent bude nacházet ve stavu platební neschopnosti nebo předlužení, může proti němu být zahájeno insolvenční řízení, což povede k opožděné výplatě investic investorů a může vést k jejich částečné či úplné ztrátě. Selhání Emitenta může být způsobeno celou řadou nepředvídatelných faktorů, např.: neupsání celkové cílové částky a neschopnost zajistit náhradní financování, neschopnost zajistit refinancování dluhopisů, závažná změna makroekonomických okolností, špatné řízení, nedostatek zkušeností, podvod, problémy při realizaci výstavby nových sportovních kurtů apod.
Riziko nedostatečné hodnoty zajištění	Riziko nedostatečného zajištění spočívá v tom, že v případě selhání Emitenta nemusí investoři obdržet zpět celou investovanou částku ani všechny očekávané úrokové výnosy, a to ani přesto, že jsou dluhopisy zajištěny zástavním právem k nemovitosti (blíže viz část D). Obvyklá hodnota pozemku, k němuž je zřízeno zástavní právo, činí podle oceňovacího odhadu doloženého Emitentem 30 mil. Kč. Pokud by došlo k výkonu zástavního práva, bylo by nutné získaný výtěžek snížit o náklady spojené s jeho realizací, jako jsou například náklady a odměna exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo agenta pro zajištění. Výsledná částka určená k uspokojení pohledávek investorů proto nemusí postačovat k úhradě jistiny dluhopisů a úroků v plné výši. Současně nelze vyloučit, že zbývající část pohledávek se nepodaří uspokojit ani vymoci po ručitelích.
Riziko spojené s vymáháním agenta pro zajištění	Riziko spojené s vymáháním agentem pro zajištění spočívá v tom, že agent pro zajištění je oprávněn po investorech požadovat zálohu na své náklady a odměnu, přičemž agent pro zajištění je rovněž oprávněn si své náklady a odměnu započíst oproti vymoženému plnění.
Riziko likvidity investice	Riziko likvidity investice spočívá zejména v tom, že: a) neexistuje sekundární regulovaný trh, na němž by bylo možné dluhopisy převést; b) převod dluhopisů podléhá předchozímu schválení ze strany Emitenta, který není povinen souhlas udělit a převod je následně nutné oznámit provozovateli Platformy, tj. společnosti FUNDSTER a.s., IČO: 17355354, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „**Provozovatel**“); c) předčasné splacení k žádosti investora je omezené a zpoplatněné.
Riziko předčasného splacení	Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že Emitent je oprávněn kdykoliv a dle svého uvážení splatit jednotlivé dluhopisy společně s jejich poměrným výnosem a investoři tak nemusí získat očekávaný výnos za celou dobu do splatnosti dluhopisu.
Riziko selhání Platformy	Riziko selhání Platformy spočívá v tom, že Platforma nebude schopna dočasně či trvale poskytovat své služby, což může vést k technickému opoždění výplaty výnosů a jmenovité hodnoty dluhopisů, k prodlení při distribuci listinných dluhopisů a k omezení přístupu investorů k informacím a dokumentům.
Ostatní rizika	Veškerá rizika předem nikdy nelze dostatečně a úplně popsat. Při realizaci projektu může nastat celá řada těžko předvídatelných či nepravděpodobných rizik, která mohou mít vliv na platební schopnosti Emitenta, např. válečný stav, politická krize, vyšší moc.

Část D: Informace týkající se Dluhopisů

Cílová částka a druh převoditelných cenných papírů přijatých pro účely skupinového financování v nabídce		
Cílová částka:	27 000 000,- Kč	
Druh CP:	Listinný cenný papír na řad, ISIN CZ0003581019, měna CZK, na platformě má být celkem nabídnuto 2.700 ks dluhopisů o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč.	
Priorita v kapitálové struktuře Emitenta	Dluhopisy nejsou podřízeny	
Upisovací cena Dluhopisu**:**	10.000,- Kč	
Jsou akceptovány úpisy převyšující výši cílové částky?	Ne	
Podmínky úpisu a platby		
Podmínky úpisu:	K úpis dluhopisů dochází na základě smlouvy o úpisu uzavřené mezi investorem a emitentem on-line prostřednictvím Platformy.	
Platební podmínky:	K úhradě upisovací ceny dluhopisů dochází automatizovaně po uplynutí předsmluvní lhůty na rozmyšlenou z peněžních prostředků ve virtuální peněžence na Platformě. *K procesu úpisu a platby dluhopisů viz blíže čl. 4 všeobecných obchodních podmínek dostupných na následujícím odkazu:* *https://cdn.dluhopisomat.cz/files/vop.pdf*	
Úschova a vydání Dluhopisů	Vydání dluhopisů zajišťuje Emitent s tím, že jejich distribuci na základě smluvní dohody s Emitentem zajišťuje Provozovatel. Provozovatel je povinen zajistit doručení dluhopisů do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu mezi Emitentem a příslušným investorem. Provozovatel k distribuci dluhopisů využívá služeb České pošty. ***Distribuce dluhopisů Provozovatelem nepředstavuje úschovu cenných papírů ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ani jinou investiční službu.*** Kontaktní údaje Provozovatele: +420 779 998 119, info@dluhopisomat.cz	
Zajištění		
Zástavní právo k nemovitostem:	Zástavní právo je zřízeno ve prospěch agenta pro zajištění k pozemku parc. č. 1635/7, o výměře 6105 m^2, orná půda, v k. ú. Pardubice, obec Pardubice, LV 75614 a bylo do katastru nemovitostí zapsáno dne 18.03.2026 s právními účinky zápisu k okamžiku 24.02.2026, pod číslem řízení V-2005/2026-606, a to jako zástavní právo druhé v pořadí s tím, že toto **zástavní právo se dne 21.08.2026 stalo zástavním právem prvním v pořadí.**	
Ručitelské prohlášení:	Ručitelem za závazky Emitenta z dluhopisů je pan **Libor Kindl**, pan **Jan Čapoun** a společnost **Vila LUKA s.r.o.**, IČO: 140 47 942, sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2.	
Notářský zápis:	Ano, s doložkou přímé vykonatelnosti	
Úroky		
Úroková sazba:	Výše úroků	9 % p.a.
	Metoda výpočtu:	Konvence „BCK standard 30E/360“
	Roční výnos:	Roční výnos z jmenovité hodnoty dluhopisu činí 900,- Kč před odečtením srážkové daně za, jejíž odvod je odpovědný Emitent.
Datum splatnosti úroků:	K 1. dni v měsíci, který následuje po konci předchozí výnosového období	
Frekvence výplat výnosů:	Měsíční	
Den výplaty výnosů:	K 1. dni v měsíci, který následuje po konci výnosového období	
Datum konečné splatnosti jmenovité hodnoty:	31. 01. 2030	
Zpětný odkup:	Příslib zpětného odkupu dluhopisů není.	

Část E: Informace o zvláštní účelové jednotce:

Mezi Emitenta a investory není vložena zvláštní účelová jednotka

Část F: Práva Investorů

Klíčová práva spojená s Dluhopisy:	(a) Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů k datu splatnosti; (b) Právo na výplatu úrokového výnosů dluhopisů; (c) Právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů; (d) Investoři, jejichž jmenovitá hodnota dluhopisů představuje alespoň 10% celkového objemu emise mohou požadovat svolání schůze vlastníků po agentovi pro zajištění; (e) Právo svolat schůzi vlastníků dluhopisů pokud ji v případech vyžadovaných zákonem či emisními podmínkami nesvolá Emitent.
Klíčová omezení, kterým Dluhopisy podléhají:	(a) Právo na výplatu úrokového výnosu od dluhopisu nelze oddělit; (b) Dluhopis je převoditelný pouze se souhlasem Emitenta. Převod dluhopisu je nutné oznámit Provozovateli; (c) Investoři mohou žádat o předčasné splatnosti až po uplynutí poloviční doby ode dne nabytí dluhopisu do data splatnosti, přičemž předčasné splacení podléhá schválení ze strany Emitenta a je zpoplatněno ve výši jednoročního úrokového výnosu z jmenovité hodnoty dluhopisu.
Příležitosti pro investora k vystoupení z investice	Investoři mohou (se souhlasem Emitenta a dalšími omezeními uvedenými výše) požádat o předčasné splacení dluhopisu či dluhopis prodat na sekundárním trhu.

Část H: Poplatky, informace a opravné prostředky

Poplatky a další náklady účtované Investorovi v souvislosti s Investicí *(nominální hodnota je počítána z hypotetické investice 10.000,- Kč)*				
Poplatky a další náklady		Nominální hodnota	Procento z výše Investice	Další informace
Jednorázové	Vstupní náklady	0,- Kč	0,- Kč	není zpoplatněno
	Výstupní náklady	0,- Kč	0,- Kč	není zpoplatněno
Průběžné	X	0,- Kč	0,- Kč	není zpoplatněno
Podmíněné	Výkonnostní poplatky	0,- Kč	0,- Kč	není zpoplatněno
	Poplatek v případě žádosti o předčasné splacení	900,- Kč	X	Jedná se o poplatek za předčasné splacení dluhopisu k žádosti investora, který je stanoven ve výši jednoročního úrokového výnosu

Kde lze bezplatně získat další informace o Projektu a Emitentovi	Platforma:	www.dluhopisomat.cz
	Web emitenta:	www.port-pardubice.cz

Komu a jak může Investor podat stížnost na Investici nebo na jednání Emitenta nebo Provozovatele:	Stížnost lze bezplatně podat následujícími způsoby: (a) do e-mailové schránky Provozovatele: info@dluhopisomat.cz; (b) do datové schránky Provozovatele: 39yj9hv; (c) v listinné podobě do sídla Provozovatele na adrese: Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3; (d) prostřednictvím chatbotu uvnitř uživatelského rozhraní Platformy; (e) prostřednictvím formuláře a postupem uvedeným v reklamačním řádu Platformy dostupným na odkaze: https://cdn.dluhopisomat.cz/files/reklamacni_rad.pdf.