Konečné podmínky emise

Dluhopisy KALÁB – dluhopisy I v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 100.000.000 Kč, splatné v roce 2029

Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč
s dobou trvání programu 5 let

společnosti

KALÁB - invest, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 Nařízení 2017/1129 vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním emisním prospektem pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu společnosti KALÁB - invest, s.r.o., se sídlem Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno, IČ 062 13 022, LEI 315700MARPCSM22H1P81, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spis. zn. C 100757 („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2026/156863/CNB/650 ze dne 14. září 2026, které nabylo právní moci dne 3. října 2026 (unijní emisní prospekt pro růst ve formě základního prospektu dále jako „**Prospekt**“).

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Prospektu.

Posledním dnem platnosti předchozího Prospektu je 3. října 2027. Následný Prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.kalab.cz. Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo Zvláštní shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.kalab.cz, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s dobou trvání programu 5 let („**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole *9 Společné emisní podmínky* v Prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole *2 Rizikové faktory* tohoto Prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 8. 10. 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení 2017/1129.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

SHRNUTÍ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	**Název cenných papírů:** **ISIN:**	KALÁB – dluhopisy I CZ0003588329
1.2	**Emitent:** IČ: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky: LEI:	KALÁB - invest, s.r.o. 062 13 022 Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika jr.kalab@kalab.cz +420 725 688 304 www.kalab.cz 315700MARPCSM22H1P81
1.3	Prospekt schválila:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení Základního prospektu: 3. 10. 2026	
1.5	**Upozornění** *Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek.* *Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.* *V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.* *Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.*	

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	**Kdo je emitentem cenných papírů?** Emitentem cenných papírů je společnost KALÁB - invest, s.r.o., se sídlem Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno, IČ 062 13 022, LEI 315700MARPCSM22H1P81, založená jako společnost s ručením omezeným. Zemí registrace je Česká republika. Emitent se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,

zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Hlavní činnosti Emitenta

Emitent je společnost založená v roce 2017 za účelem poskytování financování společnostem ve Skupině. Skupina KALÁB funguje převážně jako developerská firma, která navrhuje, realizuje a nabízí k prodeji vlastní projekty, zejména v segmentu bydlení a komerčních prostor. Mezi realizované projekty patří bytové domy, rezidenční komplexy nebo komerční skladovací boxy.

Ovládání Emitenta

Emitent má 3 společníky:

- pan Mgr. Ing. Tomáš Kaláb vlastní obchodní podíl ve výši 64 %,
- pan Ing. Jiří Kaláb vlastní obchodní podíl ve výši 31 % a
- paní Magdaléna Maštová, vlastní obchodní podíl ve výši 5 %.

Členové správních, řídících nebo dozorčích orgánů

Emitent má dva jednatele, pana Ing. Jiřího Kalábe, pracovní adresa Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno a pana Mgr. Ing. Tomáše Kalába, pracovní adresa Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno. Dozorčí orgán nebyl zřízen.

Statutární auditoři

Účetní závěrku k 31. 12. 2025 ověřila Ing. Miroslava Bělohoubková, evidenční číslo Komory auditorů České republiky („KAČR“) č. 2046, ze společnosti AUDIT ÚČETNICTVÍ, s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno, ev. Č. KAČR č. 075.

2.2 Které finanční údaje o Emitentovi jsou klíčové?

Níže jsou uvedeny finanční údaje z auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. 12. 2025. Výhrady ve zprávách auditorů nebyly.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

ROZVAHA	k 31. 12. 2025	k 31. 12. 2024
AKTIVA CELKEM	**702 405**	**628 811**
B. Stálá aktiva	280 713	211 836
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	167 949	92 599
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	112 764	119 237
C. Oběžná aktiva	421 692	416 974
C.I. Zásoby	-	60
C.II. Pohledávky	398 547	380 082
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	368 290	379 783
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	30 257	49 386
C.IV. Peněžní prostředky	23 145	36 832
PASIVA CELKEM	**702 405**	**628 811**
A. Vlastní kapitál	444 196	310 683
A.I.1. Základní kapitál	1 000	1 000
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	307 809	298 630
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	135 387	9 179
B.+C. Cizí zdroje	258 209	319 944
C. Závazky	258 209	319 944
C.I. Dlouhodobé závazky	64 219	191 680
C.II. Krátkodobé závazky	193 990	128 264
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	**k 31. 12. 2025**	**k 31. 12. 2024**
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 492	2 523
A. Výkonová spotřeba	2 179	2 456
A.3. Služby	1 398	1 954
III. Ostatní provozní výnosy	66	1 541

F. Ostatní provozní náklady	742	1 013
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	*-856*	*106*
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	132 950	-
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy (Vi.1. + VI.2.)	28 648	29 046
J. Nákladové úroky a podobné náklady	15 538	17 482
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	*138 862*	*11 539*
Výsledek hospodaření po zdanění	*135 387*	*9 179*
Výsledek hospodaření za účetní období	*135 387*	*9 179*
Čistý obrat za účetní období	*164 090*	*31 569*

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?

Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:

1. **Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:** Emitent je při získávání prostředků na úhradu svých závazků závislý na hospodářských výsledcích a peněžních tocích ostatních společností ve Skupině. Zhoršení jejich finanční situace nebo omezení převodu prostředků Emitentovi může negativně ovlivnit jeho schopnost hradit závazky, včetně závazků z Dluhopisů.
2. **Riziko refinancování a závislosti na externím financování:** Emitent nemusí být schopen splatit Dluhopisy z výnosů své vlastní činnosti a může být závislý na získání nového bankovního, dluhopisového nebo jiného externího financování. Takové financování nemusí být v době splatnosti Dluhopisů dostupné nebo může být dostupné pouze za nevýhodných podmínek. V takovém případě může být negativně ovlivněna schopnost Emitenta řádně a včas splatit jistinu a výnos Dluhopisů.
3. **Riziko úrokových sazeb:** Růst tržních úrokových sazeb nebo zvýšení úvěrových marží může zvýšit náklady externího financování Emitenta a společností ve Skupině či zhoršit jeho dostupnost. Vyšší finanční náklady mohou snížit ziskovost projektů a množství peněžních prostředků dostupných Emitentovi, což může negativně ovlivnit jeho hospodářskou situaci a schopnost hradit závazky z Dluhopisů.
4. **Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů:** Výsledek projektu Emitenta závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na její výstavbu, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů, následně ke snížení zisku.
5. **Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost:** Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, který může být způsoben růstem úrokových sazeb hypoték, ekonomickou recesí, vysokou inflací aj., což může způsobit problém s hledáním vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Na realitním trhu v České republice dlouhodobě panuje trend převisu poptávky nad nabídkou. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů koncem roku 2025 klesly na 4,8 %. Hrubý domácí produkt vzrostl o 2,6 % v roce 2025 podle predikce Ministerstva financí ČR v roce 2026 by mohl vzrůst o 2,1 %. Meziroční inflace by se v celém horizontu prognózy měla pohybovat poblíž 2,5 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace porostou reálné mzdy.

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1 **3.1.1**	**Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?** **Druh, třída a ISIN** Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003588329.
3.1.2	**Měna, jmenovitá hodnota, počet vydávaných cenných papírů, datum emise a doba splatnosti** Měna emise: koruna česká (CZK) Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 100.000 Kč Počet vydávaných Dluhopisů: 1.000, v případě navýšení až 2.000 kusů Datum emise: 15. 10. 2026 Den konečné splatnosti Dluhopisů: 15. 10. 2029
3.1.3	**Práva spojená s cennými papíry** Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. Výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 8 % p.a. Výnos z Dluhopisů je vyplácen měsíčně zpětně. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta www.kalab.cz v sekci „pro investory“. Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o odkoupení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět. V případě, že Vlastník Dluhopisu podá Žádost o odkoupení Dluhopisů a Emitent jeho Žádost o odkoupení Dluhopisů přijme, bude mu z nominální hodnoty odkupovaných Dluhopisů stržena částka ve výši 2 % nominální hodnoty a uhrazena odkupní cena ve výši 98 % nominální hodnoty Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Převoditelnost Dluhopisů je omezena souhlasem statutárního orgánu Emitenta. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.
3.1.4	**Relativní pořadí přednosti cenných papírů** Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3.2	**Kde budou cenné papíry obchodovány** Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
3.3	**Je za cenné papíry poskytnuta záruka?** Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.
3.4	**Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?** 1. **Riziko nesplacení:** Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. 2. **Riziko likvidity:** Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy vydávané Emitentem mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Likviditu Dluhopisů dále snižuje fakt, že jejich převoditelnost je omezena souhlasem statutárního orgánu Emitenta. 3. **Riziko inflace:** Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná. 4. **Úrokové riziko:** Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr. 5. **Riziko předčasného splacení:** Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1 **4.1.1**	**Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?** **Obecné podmínky a očekávaný časový rozvrh nabídky** Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet všem druhům investorů bez omezení, v rámci primárního trhu. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů: 300.000 Kč

	Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Lhůta veřejné nabídky: od 9. 10. 2026 do 3. 10. 2027, v případě schválení následného Prospektu může být lhůta prodloužena až do 3. 10. 2028.
4.1.2	**Způsob oslovování investorů a ředění vyplývající z nabídky** Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta, nebo distančním způsobem. Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
4.1.3	**Plán distribuce a cena za nabízené cenné papíry** Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Základního prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí tyto údaje na své internetové stránce. Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručením Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy. Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise. Po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.
4.1.4	**Odhad celkových nákladů** Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 %, tj.2.000.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 4.000.000 Kč. Celkové náklady emise činí 2.050.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 4.050.000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 97.950.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 195.950.000 Kč.
4.2	**Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?** Nepoužije se. Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent.
4.3	**Proč je tento prospekt sestavován?** Tento prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:

	- poskytnutí úvěru nebo půjček na financování developerských projektů společností ve Skupině - rozvoj obchodní činnosti Emitenta - financování provozních potřeb Emitenta. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 97.950.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 195.950.000 Kč. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

PODROBNOSTI O NABÍDCE NEBO PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky nabídky		
1.1	**Celkový veřejně nabízený objem**	100.000.000 Kč, v případě navýšení 200.000.000 Kč
	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Prospektu. Emitent bude Dluhopisy až celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet všem kategoriím investorů v rámci primárního trhu v České republice.
	Lhůta veřejné nabídky	9. 10. 2026 do 3. 10. 2027, v případě schválení následného Prospektu může být lhůta prodloužena až do 3. 10. 2028
	Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy není spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
1.2	**Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů**	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu nebo koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.
	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na Korespondenční adresu Emitenta nebo na E-mailovou adresu jr.kalab@kalab.cz. Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na Korespondenční adrese Emitenta nebo doručené prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb.
	Možnost stáhnout žádost o úpis	Žádost o úpis může investor stáhnout kdykoliv před podpisem Smlouvy o úpisu.

2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	**Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**	Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
3. Stanovení ceny		
3.1	**Cena za nabízené Dluhopisy**	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů; cena po datu emise bude stanovena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek: k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 8 % p.a. Aktuální cena bude vždy zveřejněna v sídle Emitenta a na internetových stránkách Emitenta www.kalab.cz v sekci „pro investory“, případně může být navíc sdělena na vyžádání emailem.
4. Umístění a upisování		
4.1	**Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání. Významné znaky dohod, provize za upsání/umístění.**	nepoužije se
	Celková částka provize za upsání a provize za umístění	nepoužije se
4.2	**Název a adresa platebních zástupců a depozitních**	nepoužije se

	zástupců v každé zemi	
5. Přijetí k obchodování		
5.1	**Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém**	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
5.2	**Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy**	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
5.3	**Zprostředkovatel sekundárního obchodování**	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy („Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění („**Zákon o dluhopisech“**).

Tento Doplněk spolu se Společnými emisními podmínkami KALÁB - invest, s.r.o., se sídlem Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno, IČ 062 13 022, LEI 315700MARPCSM22H1P81, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spis. zn. C 100757. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.kalab.cz v sekci „pro investory“.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 let („**Dluhopisový program**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přirazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	KALÁB – dluhopisy I
Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	vylučuje se
ISIN Dluhopisů bez kupónů:	nepoužije se
ISIN Dluhopisů s kupóny:	CZ0003588329
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	nepoužije se
CFI:	DBFUGR
Krátký název emise (FISN):	KALAB - INVEST/8.0 DEB 20291015
Podoba Dluhopisů:	listinné
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	0001 až 1000, v případě navýšení 0001 až 2000
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	100.000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	100.000.000 Kč, v případě navýšení 200.000.000 Kč
Počet Dluhopisů:	1.000 ks, v případě navýšení 2.000 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)

Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 5.1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 100 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	15. 10. 2026
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	9. 10. 2026 až 3. 10. 2027, v případě schválení následného Prospektu až do 3. 10. 2028
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta, na internetových stránkách Emitenta www.kalab.cz v sekci „pro investory“, případně sdělen na vyžádání emailem.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je Korespondenční adresa Emitenta nebo distančním způsobem. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na Korespondenční adresu Emitenta nebo na E-mailovou adresu Emitenta jr.kalab@kalab.cz s elektronickým podpisem. Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na Korespondenční adrese Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence.
Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 377081015/0300. Lhůta splacení: do 5 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
Způsob vydávání Dluhopisů:	Jednorázově

3. STATUS DLUHOPISŮ	
Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy

4. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Nominální úroková sazba:	8,0 % p.a.
Výplata úrokových výnosů:	měsíčně zpětně

Den výplaty úroků:	Vždy k 15. dni každého kalendářního měsíce až do Dne konečné splatnosti dluhopisů
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 9.6.3.1 a 9.6.3.2 Emisních podmínek)	Dle článku 9.6.3.1 a 9.6.3.2 Emisních podmínek
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	15. 10. 2029
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 9.6.3.1 a 9.6.3.2 Emisních podmínek)	Dle článku 9.6.3.1 Emisních podmínek
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

10. ADMINISTRÁTOR	
Administrátor:	Emitent
Určená provozovna:	Korespondenční adresa Emitenta

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

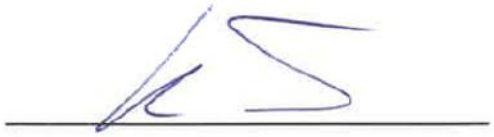
DŮVODY NABÍDKY, POUŽITÍ VÝNOSŮ A PŘÍPADNÉ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE ESG

1.1	**Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky**	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: - poskytnutí úvěru nebo půjček na financování developerských projektů společností ve Skupině - rozvoj obchodní činnosti Emitenta - financování provozních potřeb Emitenta. Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 % z celkového objemu emise, tj. 2.000.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 4.000.000 Kč. Celkové náklady emise činily 2.050.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 4.050.000 Kč]. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise včetně případného navýšení] po odečtení celkových nákladů, tedy 97.950.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 195.950.000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.
1.2	**Informace o ESG**	nepoužije se

STŘETY ZÁJMŮ

1.1	**Střety zájmů**	Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatele k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, ani jakýchkoliv významných střetů zájmů osob zúčastněných na nabídce týkajících se nabídky Dluhopisů.

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA KONEČNÉ PODMÍNKY

1.1	**Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam. Za společnost KALÁB - invest, s.r.o. dne 8. 10. 2026  Ing. Jiří Kaláb, jednatel KALÁB - invest, s.r.o. Vídeňská 15, 639 00 Brno Tel.: 544 509 411 DIČ: CZ06213022
1.2	**Interní schválení emise Dluhopisů**	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 8. 10. 2026.