

# EMISNÍ DOKUMENT

Aktualizované znění ze dne 23. 9. 2026

## ODDÍL 1 Úvod a upozornění

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název cenných papírů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>                                    | Název dluhopisů je Ideal Stav Data 12/29. ISIN dluhopisů je CZ0003585960.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Totožnost a kontaktní údaje Emitenta, včetně jeho identifikačního označení právnické osoby (LEI)</b> | Ideal Stav Data a.s., IČ 297 79 626, se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4; e-mail datainfo@idealstav.com , LEI 315700SLUI6UTJ5CFB19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Totožnost a kontaktní údaje osoby nabízející cenné papíry</b>                                        | Osobou nabízející dluhopisy bude Emitent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Informace o schválení Emisního dokumentu</b>                                                         | Nepoužije se. Emisní dokument nepodléhá schválení Českou národní bankou ani jiným orgánem veřejné moci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Datum vyhotovení Emisního dokumentu</b>                                                              | Tento Emisní dokument byl vyhotoven dne 27. 7. 2026 a aktualizován dne 23. 9. 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Upozornění</b>                                                                                       | Tento Emisní dokument představuje úvodní přehled klíčových informací o Emitentovi, dluhopisech a jejich veřejné nabídce a je třeba jej číst společně s Emisními podmínkami. Jakékoli rozhodnutí investovat do dluhopisů by mělo být založeno na posouzení Emisního dokumentu a Emisních podmínek jako celku. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část a nemusí obdržet očekávaný výnos, zejména pokud Emitent nebude schopen řádně a včas splnit své dluhy z dluhopisů. Je-li u soudu uplatněn nárok na základě informací uvedených v Emisním dokumentu nebo Emisních podmínkách, může být žalujícímu investorovi podle příslušného vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit před zahájením soudního řízení náklady na překlad těchto dokumentů. Občanskoprávní odpovědnost za informace uvedené v Emisním dokumentu nesou osoby odpovědné za jeho vyhotovení a uveřejnění v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy, zejména pokud je Emisní dokument zavádějící, nepřesný nebo v rozporu s Emisními podmínkami nebo pokud ve spojení s Emisními podmínkami neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dluhopisů investovat. |

## ODDÍL 2 Klíčové informace o Emitentovi

### Pododdíl 2.1 – Kdo je Emitentem cenných papírů?

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sídlo a právní forma, LEI, právní předpisy, na jejichž základě provozuje Emitent svoji činnost, a země, v níž je Emitent</b> | Ideal Stav Data a.s. IČ 297 79 626 sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4 LEI: 315700SLUI6UTJ5CFB19 Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>registrován</b>                                                                               | předpisů. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů EU, zejména pak podle: (i) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; (ii) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; (iii) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; (iv) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; (v) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; (vi) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; (vii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; (viii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů; a (ix) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. |
| <b>Hlavní činnosti Emitenta</b>                                                                  | Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta je (i) zprostředkování obchodu a služeb, (ii) poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály a (iii) pronájem a půjčování věcí movitých.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Společníci Emitenta včetně informace, zda je přímo či nepřímo vlastněn nebo ovládán a kým</b> | Jediným akcionářem Emitenta je společnost Ideal Stav 2008. cz s.r.o., IČ 280 30 982, se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4. Od 10. 9. 2026 je jediným společníkem a jednatelem společnosti Ideal Stav 2008. cz s.r.o. Martin Voráček, dat. nar. 9. 1. 1993, bytem Bezděkov 177, 339 01 Bezděkov; Martin Voráček tak Emitenta nepřímo ovládá prostřednictvím jeho jediného akcionáře.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Totožnost klíčových výkonných ředitelů Emitenta</b>                                           | Martin Voráček, dat. nar. 9.1.1993, bytem č.p. 177, 339 01 Bezděkov, člen správní rady.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Totožnost statutárních auditorů Emitenta</b>                                                  | Emitent nemá statutárního auditora a jeho účetní závěrky nejsou ověřeny auditorem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## **Pododdíl 2.2 – Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?**

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b> | Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 13.7.2026. Ke dni vyhotovení tohoto Emisního dokumentu Emitent neukončil své první účetní období a nesestavil žádnou roční ani mezitímní účetní závěrku. Z tohoto důvodu nejsou k dispozici historické klíčové finanční informace o Emitentovi ani srovnávací finanční údaje za předchozí účetní období. Vzhledem ke krátké době existence Emitenta nemohou investoři při posouzení jeho schopnosti plnit dluhy z dluhopisů vycházet z jeho historických hospodářských výsledků. (i) Rizika spojená s výstavbou datových center |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Pododdíl 2.3 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b> | <b>(i) Rizika spojená s výstavbou datových center</b><br>Výtěžek emise dluhopisů bude využit zejména k financování výstavby datových center realizované společnostmi ze skupiny Ideal Stav, a to případně prostřednictvím zápůjček, úvěrů nebo jiných forem financování poskytovaných Emitentem těmto společnostem. Realizace těchto projektů je spojena zejména s rizikem růstu stavebních a technologických nákladů, prodlení při výstavbě, nedostupnosti vhodných pozemků, energií nebo potřebné infrastruktury, komplikací při získávání příslušných povolení a rizikem nižší než očekávané poptávky po kapacitách datových center. Naplnění některého z těchto rizik může negativně ovlivnit návratnost financovaných projektů, schopnost společností ze skupiny splácet financování poskytnuté Emitentem, a v konečném důsledku také finanční situaci Emitenta a jeho |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

schopnost řádně a včas plnit závazky z dluhopisů.

**(ii) Riziko změny bankovní úvěrové politiky**  
Emitenta nebo subjekty ze skupiny může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování výstavby datových center a souvisejících nemovitostních a infrastrukturních projektů, které hodlají v budoucnu využívat. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou.

**(iii) Riziko nesprávných analýz**  
Emitent v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. Zejména se jedná o nesprávné analýzy v oblasti odhadu stavebních, technologických a provozních nákladů datových center, dostupnosti potřebné energetické kapacity a budoucí poptávky po službách a kapacitách datových center realizovaných skupinou. Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z dluhopisů.

**(iv) Riziko spojené s krátkou dobou existence Emitenta**  
Investice do dluhopisů je spojena se zvýšeným rizikem z důvodu krátké doby působení Emitenta na trhu a absence dostatečné finanční historie. Investor proto nemá k dispozici historické údaje, podle nichž by mohl spolehlivě posoudit dosavadní hospodaření, finanční stabilitu a schopnost Emitenta dlouhodobě plnit své závazky z dluhopisů.

**(v) Riziko likvidity**  
Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílného portfolia zdrojů financování. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z dluhopisů.

### ODDÍL 3

#### Klíčové informace o dluhopisech

##### Pododdíl 3.1 – Jaké jsou hlavní rysy dluhopisů?

###### Druh, třída a ISIN dluhopisů

Dluhopisy jsou listinnými dluhopisy na řad s názvem „Ideal Stav Data 12/29“, ISIN CZ0003585960. Veřejná nabídka je uskutečňována bez prospektu v režimu výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt podle přímo použitelného nařízení Evropské unie o prospektu. Tento Emisní dokument je dobrovolným informačním dokumentem Emitenta; není prospektem a nebyl schválen ani přezkoumán Českou národní bankou.

###### Měna dluhopisů

CZK

###### Práva s dluhopisy spojená

S dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jejich jmenovité hodnoty ke dni splatnosti a právo na výplatu pevného úrokového výnosu za podmínek stanovených v Emisních podmínkách. Vlastník dluhopisů je dále oprávněn požádat Emitenta o předčasné splacení všech nebo části jím vlastněných dluhopisů ke dni 5.8.2027, a to za podmínek stanovených v Emisních podmínkách. Jestliže se upisovatel ve smlouvě o úpisu a koupi dluhopisů tohoto práva výslovně, bezpodmínečně a neodvolatelně vzdá, náleží mu právo na prémii ve výši 2 % p.a. z jmenovité hodnoty upsaného dluhopisu za podmínek

stanovených v Emisních podmínkách. Vzdání se práva požádat o předčasné splacení ke dni 5.8.2027 a právo na prémii jsou spojeny s příslušnými dluhopisy. Převede-li vlastník tyto dluhopisy na jinou osobu, nabývá je nabyvatel s právem na prémii a bez práva požádat o jejich předčasné splacení ke dni 5.8.2027. S dluhopisy je rovněž spojeno právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů a hlasovat na ní, je-li schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Emitent je oprávněn předčasně splatit všechny nebo část vydaných dluhopisů vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, oznámí-li předčasné splacení vlastníkům dluhopisů nejdříve 30 dnů a nejpozději 5 dnů před příslušným datem předčasného splacení, a to za podmínek stanovených v Emisních podmínkách.

S dluhopisy je dále spojeno právo vlastníků dluhopisů na prospěch ze Zajištění. Práva ze Zajištění vykonává Agent pro zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků dluhopisů; v rozsahu, v němž Agent pro zajištění tato práva uplatňuje, nemohou je vlastníci dluhopisů uplatňovat samostatně. Získané plnění ze Zajištění náleží vlastníkům dluhopisů v poměru stanoveném v Emisních podmínkách.

**Pořadí přednosti dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. Zajištění poskytuje přímo Emitent ze svého majetku budoucím zástavním právem k Zástavě popsané v Emisních podmínkách a v notářském zápisu. Do okamžiku, kdy Emitent nabude vlastnické právo k Zástavě, vlastní zástavní právo ještě nevzniklo; existuje budoucí zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Zajištění kryje Zajištěné dluhy nejvýše do 156.400.000 Kč. V rozsahu neuspokojeném ze Zajištění jsou pohledávky vlastníků alespoň rovnocenné s ostatními přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými nezajištěnými závazky Emitenta, s výjimkou zákonných priorit.

**Omezení převoditelnosti dluhopisů**

Převod dluhopisů se uskutečňuje rubopisem na základě písemné smlouvy uzavřené mezi převodcem, nabyvatelem a Emitentem k okamžiku jejich předání nabyvateli. Podpisem této smlouvy Emitent uděluje souhlas s převodem dluhopisů. Převod dluhopisů uskutečněný bez souhlasu Emitenta je do doby udělení tohoto souhlasu neúčinný. Převodce a nabyvatel potvrdí Emitentovi způsobem stanoveným v uvedené smlouvě, že byl na dluhopisu vyznačen rubopis a že byl dluhopis předán nabyvateli. Emitent poté bez zbytečného odkladu zapíše nabyvatele do seznamu vlastníků dluhopisů. Převod dluhopisu musí být dokončen a Emitentovi řádně prokázán nejpozději dne 4.5.2029. Po tomto dni Emitent souhlas s převodem dluhopisů neudělí a dluhopisy nelze převést. Tím není dotčen přechod vlastnického práva k dluhopisu z jiného právního důvodu než převodem. Vzdání se práva požádat o předčasné splacení ke dni 5.8.2027 a právo na prémii jsou spojeny s příslušnými dluhopisy a přecházejí spolu s nimi na nabyvatele.

**Popis politiky vyplácení výnosů**

Pevný úrokový výnos činí pro období od 5.8.2026 do 4.8.2027 10 % p.a. a pro období od 5.8.2027 do data splatnosti 12 % p.a. Jestliže se upisovatel ve smlouvě o úpisu a koupi dluhopisů výslovně, bezpodmínečně a neodvolatelně vzdá práva požádat o předčasné splacení upisovaných dluhopisů ke dni 5.8.2027, náleží mu pro období od 5.8.2026 do 4.8.2027 nad rámec pevného úrokového výnosu také premie ve výši 2 % p.a. ze jmenovité hodnoty upsaného dluhopisu, která může nabíhat nejpozději do 4.8.2027 včetně. Výplata pevného úrokového výnosu i premie probíhá měsíčně zpětně, vždy v den bezprostředně následující po skončení příslušného výnosového období, počínaje dnem 5.9.2026. Právo na pevný úrokový výnos z každého dluhopisu a případně také na prémii vzniká dnem, kdy je na bankovní účet Emitenta v plné výši připsán celkový emisní kurz všech dluhopisů upsaných na základě příslušné

smlouvy o úpisu a koupi dluhopisů, nejdříve však dnem emise. Za období před tímto dnem vlastníkov dluhopisu žádný pevný úrokový výnos ani prémie nenáleží. Výnos se vypočítává na bázi skutečného počtu dnů příslušného výnosového období a roku o 365 dnech (ACT/365). Poslední výplata výnosu bude provedena ke dni konečné splatnosti dluhopisů, tedy dne 5.8.2029. Případně-li den výplaty výnosu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na dodatečný výnos za toto odsunutí platby.

### **Pododdíl 3.2 – Kde budou cenné papíry obchodovány?**

**Přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému**

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 ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků. Emitent nemá žádnou vědomost o tom, že by jakékoliv cenné papíry stejné třídy jako dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků

### **Pododdíl 3.3 – Je za cenné papíry poskytnuta záruka?**

**Zajištění dluhopisů a Agent pro zajištění**

Zajištění poskytuje přímo Emitent, Ideal Stav Data a.s., který je současně zástavcem, zástavním dlužníkem a dlužníkem ze Zajištěných dluhů. Zástavou je movitá hromadná věc ve smyslu § 501 občanského zákoníku – Mobilní datový kontejner DCNetwork (dále jen „Kontejner“) v konfiguraci „DCNetwork Config A-Start“, inventární číslo K01, který Emitent získá do svého vlastnictví na základě Kupní smlouvy o dodávce mobilního datového centra pro výpočetní operace v oblasti umělé inteligence, představující ocelový technologický kontejner rozměrové řady 40' s výsuvnými bočními stěnami, v uzavřené (přepravní) poloze, s 12 rackovými pozicemi 19" a technickou místností, včetně jeho konstrukčních, elektrických, napájecích, chladicích, bezpečnostních, požárních, monitorovacích, síťových a dalších technologických prvků, zejména rozvaděčů, jističů, PDU, uzemnění, přepětové ochrany, UPS a záložního napájení, ventilátorových stěn, chladicí sestavy, infrastrukturní kabeláže, racků, monitorovacích, přístupových, kamerových a požárních systémů a dalšího příslušenství a součástí, které mají podle Kupní smlouvy a její technické specifikace tvořit součást Kontejneru, přičemž jeho součástí/obsahem/vybavením je sestava GPU serveru se 4 grafickými kartami (GPU), inventární číslo S01, a sestava GPU serveru s 8 grafickými kartami, inventární číslo S02, a dále veškeré další hardwarové vybavení, zejména podpůrné servery, procesory (CPU), grafické, neuronové a jiné AI akcelerátory, operační paměti, datová úložiště, síťové switche, routery, optické a jiné síťové prvky, napájecí zdroje serverů, propojovací kabeláž a další hardwarové komponenty. Zástava je v Závazní smlouvě dále identifikována také seznamem předpokládaných lokalit jejího umístění.

Závazním právem se zajišťují veškeré současné i budoucí peněžitě dluhy Emitenta z dluhopisů emitovaných společností Ideal Stav Data a.s. v rámci emise dluhopisů s názvem „Ideal Stav Data 12/29“, ISIN CZ0003585960, vydaných podle emisních podmínek této emise v jejich aktuálním znění (dále jen „Dluhopisy“), vzniklé z Dluhopisů nebo v přímé souvislosti s nimi, zejména dluhy na splacení jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, výplatu pevného úrokového výnosu, případné prémie podle emisních podmínek Dluhopisů, zákonného úroku z prodlení a dalších peněžitých plnění přímo spojených s Dluhopisy, včetně jejich příslušenství a nákladů spojených s uplatněním a vymáháním zajištěných pohledávek, a to v rozsahu přípustném právními předpisy do celkové výše jistiny zajišťovaných dluhů 156.400.000 Kč

(slovy: jedno sto padesát šest milionů čtyři sta tisíc korun českých). Část dluhů přesahující limit 156.400.000 Kč není zástavním právem kryta.

Zástavní smlouva je uzavřena ve formě notářského zápisu NZ 318/2026, sepsaného dne 23. 9. 2026 Mgr. Pavlem Škúrkem, notářem se sídlem v Plzni. Zástavní smlouva zřizuje budoucí zástavní právo a budoucí zákaz zřídit k Zástavě další zástavní právo. Obě budoucí práva vznikají zápisem do Rejstříku zástav. Vlastní zástavní právo a vlastní zákaz dalšího zastavení vzniknou okamžikem nabytí vlastnického práva Emitentem k Zástavě.

Agentem pro zajištění je Blockchain Legal, advokátní kancelář s. r. o., IČO 062 97 013, se sídlem Dukelských hrdinů 567/52, Holešovice, 170 00 Praha 7. Agent vykonává práva zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Zajištění se vztahuje na všechny vydané a nesplacené Dluhopisy stejné emise, včetně Dluhopisů vydaných před jeho vznikem, nejvýše však do sjednaného limitu. Zajištění není garancí úplného splacení Dluhopisů; jeho hodnota a výtěžnost mohou být nižší než výše Zajištěných dluhů.

### **Pododdíl 3.4 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?**

#### **Popis nejvýznamnějších rizikových faktorů, které jsou specifické pro dluhopisy**

(i) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem  
Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn přijmout další dluhové financování, může další zadlužení negativně ovlivnit jeho schopnost řádně a včas plnit dluhy z Dluhopisů. Zajištění toto riziko snižuje pouze v rozsahu skutečné hodnoty a realizovatelnosti Zajištění.

(ii) Riziko likvidity  
Nelze vyloučit, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu; investor proto nemusí být schopen Dluhopisy kdykoli prodat za adekvátní tržní cenu.

(iii) Riziko nesplacení Dluhopisů  
Emitent nemusí být za určitých okolností schopen vyplácet výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Zajištění snižuje riziko ztráty pouze v rozsahu, v jakém bude v době výkonu existovat, bude účinné, hodnotné a realizovatelné.

(iv) Riziko inflace a pevně určeného výnosu  
Inflace snižuje reálnou hodnotu peněžních plnění a růst tržních úrokových sazeb může negativně ovlivnit ekonomickou hodnotu Dluhopisů.

(v) Riziko spojené s budoucí povahou Zajištění  
Ke dni zápisu budoucího zástavního práva nemusí být Zástava ve vlastnictví Emitenta. Vlastní zástavní právo vznikne až okamžikem, kdy Emitent vlastnické právo k Zástavě nabude. Pokud Emitent vlastnické právo k Zástavě nenabude, vlastní zástavní právo nevznikne.

(vi) Riziko hodnoty a realizovatelnosti Zajištění  
Zástavou je specializované mobilní datové centrum zahrnující kontejner, servery, GPU nebo jiné AI akcelerátory, síťové, napájecí a chladicí prvky. Jeho tržní hodnota se může rychle snižovat v důsledku technologického vývoje, morálního zastarávání, opotřebení nebo omezeného okruhu potenciálních kupujících. Při nucené realizaci může být výtěžek podstatně nižší než pořizovací cena nebo výše Zajištěných dluhů.

(vii) Riziko limitu Zajištění  
Zástavní právo kryje Zajištěné dluhy nejvýše do 156.400.000 Kč. Tento limit zahrnuje jistinu, řádné výnosy, případnou prémii i další v Zástavní smlouvě vymezená plnění. Pokud by souhrn všech Zajištěných dluhů limit překročil, část přesahující 156.400.000 Kč nebude tímto zástavním právem kryta.

(viii) Riziko spojené s Agentem pro zajištění  
Vlastníci Dluhopisů jsou při výkonu práv ze Zajištění závislí na řádném výkonu

funkce Agenta. Agent není ručitelem za dluhy Emitenta a negarantuje hodnotu ani výtěžnost Zajištění.

(ix) Riziko insolvence Emitenta  
Zástavcem a vlastníkem Zástavy bude sám Emitent. V případě jeho úpadku bude výkon práv ze Zajištění probíhat v režimu příslušných insolvenčních předpisů; realizace může být časově náročná a výtěžek nemusí postačit k úplnému uspokojení vlastníků Dluhopisů.

## ODDÍL 4

### Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

#### Pododdíl 4.1 – Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Podmínky veřejné nabídky</b>                                                                                                  | Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů. Dluhopisy budou upisovány průběžně ode dne 5.8.2026 do konce emisní lhůty dne 5.8.2027, případně v dodatečné emisní lhůtě určené Emitentem, nejdéle však do dne 5.2.2028. Minimální částka, za kterou je jednotlivý investor oprávněn upsat dluhopisy, činí 50 000 CZK a odpovídá jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>                                                                                   | Lhůta pro upisování je od 5.8.2026 do 5.8.2027, případně v dodatečné emisní lhůtě určené Emitentem nejdéle do 5.2.2028.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>                                                                     | Emitent ani jiná osoba nepožádá o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice, tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Plán distribuce dluhopisů</b>                                                                                                 | Investoři mohou dluhopisy upsat v sídle Emitenta na základě smlouvy o úpisu a koupi dluhopisů uzavřené mezi Emitentem a příslušným investorem. Dluhopisy budou Emitentem v rámci veřejné nabídky nabízeny do předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise 115 000 000 CZK, případně ve větší celkové jmenovité hodnotě za podmínek stanovených v Emisních podmínkách a příslušných právních předpisech. Celkový emisní kurz upsaných dluhopisů uhradí investor bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta určený ve smlouvě o úpisu a koupi dluhopisů, a to ve lhůtě sjednané v této smlouvě. Právo na pevný úrokový výnos a případně také na prémii vzniká nejdříve dnem emise a současně až dnem připsání celého celkového emisního kurzu všech dluhopisů upsaných na základě příslušné smlouvy na bankovní účet Emitenta. Po připsání celkového emisního kurzu na bankovní účet Emitenta vydá Emitent investorovi příslušné listinné dluhopisy ve lhůtě do 30 pracovních dnů. Nedohodnou-li se Emitent a investor jinak, budou dluhopisy investorovi předány jejich odesláním doporučenou poštovní zásilkou na adresu uvedenou ve smlouvě. Vydání, nabízení a předání dluhopisů zabezpečuje Emitent samostatně, bez účasti manažera emise nebo jiného finančního zprostředkovatele. |
| <b>Částka a procentní podíl okamžitého zředění vyplývajícího z nabídky</b>                                                       | Nepoužije se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Odhad celkových nákladů spojených s emisí nebo nabídkou, včetně odhadovaných nákladů, které Emitent nebo osoba nabízející</b> | Investorovi nebude v souvislosti s přidáním Zajištění účtován žádný poplatek. Agentovi pro zajištění náleží na náklady Emitenta základní odměna ve výši 0,5 % bez DPH z uhrazeného emisního kurzu všech vydaných Dluhopisů, na které se Zajištění vztahuje; při plném předpokládaném objemu emise 115.000.000 Kč odpovídá tato odměna částce 575.000 Kč bez DPH. Vedle toho nese Emitent náklady notářského zápisu, Rejstříku zástav a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>cenné papíry naúčtují investorovi</b> | související právní a administrativní náklady. Při realizaci Zajištění náleží Agentovi odměna 7 % z hrubého peněžitého plnění skutečně získaného realizací Zajištění; tato odměna je dluhem Emitenta a nesnižuje Získané plnění náležející vlastníkům Dluhopisů. |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Pododdíl 4.2 – Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?**

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis osoby nabízející dluhopisy</b>                                    | Dluhopisy bude nabízet Emitent.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Popis osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b> | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením nepožádá o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků. |

#### **Pododdíl 4.3 – Proč je tento Emisní dokument sestavován?**

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Důvod sestavení Emisního dokumentu Emitentem</b>                                                                                            | Emitent tento Emisní dokument původně vyhotovil jako investor-facing informační dokument k veřejné nabídce Dluhopisů a nyní jej aktualizuje tak, aby věrně odrážel změnu Emisních podmínek a doplnění Zajištění a Agentu pro zajištění. Emisní dokument není prospektem a nebyl Českou národní bankou schválen ani přezkoumán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Využití a odhad čisté částky výnosů z dluhopisů</b>                                                                                         | Při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise 115.000.000 Kč bude čistý výtěžek odpovídat přijatým emisním kurzům po odečtení skutečných nákladů emise, veřejné nabídky a Zajištění. Čistý výtěžek bude využit zejména k financování výstavby a pořízení datových center v rámci podnikatelského záměru Emitenta a skupiny Ideal Stav, zejména prostřednictvím investic, zápůjček, úvěrů nebo jiných forem financování.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Způsob umístění dluhopisů</b>                                                                                                               | Dluhopisy budou v rámci veřejné nabídky nabízeny a umísťovány přímo Emitentem, bez účasti manažera emise nebo jiného finančního zprostředkovatele. Investoři mohou dluhopisy upsat v sídle Emitenta na základě smlouvy o úpisu a koupi dluhopisů uzavřené s Emitentem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí, s uvedením jakékoli části, které se to netýká</b> | Nabídka dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Žádná osoba se nezavázala upsat nebo převzít neupsanou část emise dluhopisů. Emitent proto nezaručuje, že bude upsána celá předpokládaná jmenovitá hodnota emise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Střety zájmů týkající se nabídky nebo přijetí dluhopisů k obchodování</b>                                                                   | Blockchain Legal, advokátní kancelář s. r. o. vykonává funkci Agentu pro zajištění a může současně poskytovat právní služby Emitentovi nebo jiným společnostem skupiny Ideal Stav. Tato skutečnost může představovat potenciální střet zájmů. Při výkonu funkce Agentu je však Agent podle zákona o dluhopisech povinen jednat s odbornou péčí, kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů. V otázkách výkonu Zajištění jedná v roli Agentu; vznikne-li neslučitelný střet zájmů, přijme odpovídající opatření včetně omezení nebo ukončení kolidujícího právního zastoupení. Odměnu Agentu hradí Emitent, nikoli vlastníci Dluhopisů. |
| <b>Varování podle § 7a zákona o dluhopisech</b>                                                                                                | Pozor! Česká národní banka ani jiný orgán veřejné moci neposuzovaly finanční zdraví Emitenta ani jeho obchodní plán a negarantují budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit dluhy z dluhopisu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |