

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Ideal Stav Data 12/29

Úplné znění po změně ze dne 23. 9. 2026; ustanovení Agenta pro zajištění je účinné podpisem změny Emisních podmínek a ustanovení o zajištěném statusu Dluhopisů jsou účinná okamžikem zápisu budoucího zástavního práva do Rejstříku zástav.

Emitent:	Ideal Stav Data a.s. , IČ 297 79 626, se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4
Název dluhopisů:	„Ideal Stav Data 12/29“
Údaj identifikující dluhopisy:	„Ideal Stav Data 12/29“
ISIN:	CZ0003585960
Jmenovitá hodnota dluhopisu:	Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 50 000 CZK.
Číselné označení dluhopisů:	Dluhopisy budou číslovány vzestupnou řadou čísel od 1.
Forma a podoba dluhopisů:	Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě a mají formu cenného papíru na řad. Dluhopisy mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé dluhopisy.
Druh dluhopisů:	Dluhopisy nejsou zvláštního druhu ve smyslu § 25 až 36a zákona o dluhopisech. Dluhopisy představují zajištěné, nepodřízené, přímé a nepodmíněné závazky Emitenta. Zajištění je popsáno níže; do okamžiku, kdy Emitent nabude vlastnické právo k Zástavě, existuje budoucí zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav a vlastní zástavní právo ještě nevzniklo.
Měna dluhopisu:	CZK
Datum emise:	5.8.2026
Datum splatnosti dluhopisu:	5.8.2029
Výnos dluhopisu:	Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou takto: a) pro období od data emise do dne předcházejícího prvnímu výročí data emise ve výši 10 % p.a.; b) pro období od prvního výročí data emise do dne předcházejícího druhému výročí data emise ve výši 12 % p.a.; c) pro období od druhého výročí data emise do data splatnosti dluhopisů ve výši 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 podle těchto Emisních podmínek, bude pro období od data emise do dne předcházejícího prvnímu výročí data emise výnos jeho dluhopisu nad rámec pevné úrokové sazby ve výši 10 % p.a. tvořen i prémie ve výši 2 % p.a. z jmenovité hodnoty upsaného dluhopisu. Vzdání se práva požádat o předčasné splacení ke dni 5.8.2027 a právo na prémii jsou spojeny s upisovanými dluhopisy. Převede-li vlastník tyto dluhopisy na jinou osobu, nabývá nabyvatel upisované dluhopisy s právem na prémii a bez práva požádat o jejich předčasné splacení ke dni 5.8.2027.
Datum splatnosti	Výnos z dluhopisů je splatný měsíčně zpětně za příslušné výnosové

dluhopisového výnosu: období, vždy v den bezprostředně následující po skončení příslušného výnosového období, počínaje dnem 5.9.2026. Poslední výplata dluhopisového výnosu bude provedena ke dni splatnosti dluhopisů. Případně-li den výplaty dluhopisového výnosu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby. Prémie je splatná měsíčně zpětně společně s pevným úrokovým výnosem a podle stejných pravidel.

Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Výnos dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou a případně i premii za podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách. Výnos dluhopisů se vypočítá za každé výnosové období na bázi skutečného počtu dnů příslušného výnosového období a roku o 365 dnech (ACT/365). Dluhopisy přestanou být úročeny dnem jejich splatnosti podle těchto Emisních podmínek, ledaže by po splnění všech náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do dne, kdy upisovatelům nebo jejich právním nástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s těmito Emisními podmínkami splatné částky. Tím není dotčeno právo na vyplacení dosud nevyplaceného alikvotního výnosu vypočteného až do dne skutečného předčasného splacení v případě využití oprávnění požádat Emitenta o předčasné splacení všech nebo části vlastněných dluhopisů ke dni 5.8.2027. Právo na pevný úrokový výnos z každého dluhopisu upsaného na základě příslušné Smlouvy vzniká počínaje dnem, kdy je na bankovní účet Emitenta v plné výši připsán celkový emisní kurz všech dluhopisů upsaných na základě této Smlouvy, nejdříve však dnem emise. Za období před tímto dnem vlastníkově dluhopisu žádný pevný úrokový výnos nenáleží. Stejná pravidla se použijí pro vznik a výpočet práva na premii. Prémie však může nabíhat nejpozději do 4.8.2027 včetně.

Zdanění výnosu dluhopisu: Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplata výnosů z dluhopisů budou prováděny bez srážky daní, případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Relevantním předpisem je v tomto smyslu zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, kdy sazba takovéto daně činí 15 %. Podle právní úpravy účinné ke dni těchto Emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

Způsob a místo splacení dluhopisu (vyplacení výnosu dluhopisu): Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu výnosů z dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů jejich vlastníkům podle těchto Emisních podmínek. Platebním místem je sídlo Emitenta. Výnosy z dluhopisů i

jistiny dluhopisů budou vypláceny bezhotovostním převodem. Případně-li den splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisu na den, který není pracovním dnem, bude jmenovitá hodnota dluhopisu vyplacena první následující pracovní den, aniž by se Emitent dostal do prodlení a aniž by vlastníkově dluhopisu vzniklo právo na další výnos za dobu tohoto odkladu.

**Lhůta pro upisování
emise dluhopisů:**

Dluhopisy budou vydávány od 5.8.2026. Lhůta pro upisování emise dluhopisů (emisní lhůta) končí dnem 5.8.2027, pokud není dále stanoveno jinak.

Emisní kurz:

Emisní kurz každého dluhopisu činí 100 % jeho jmenovité hodnoty. Dluhopisy jsou vydávány bez diskontu a bez emisní přírážky. Emitent v souvislosti s úpisem a vydáním dluhopisů neúčtuje upisovateli žádný poplatek.

**Předpokládaná celková
jmenovitá hodnota
emise dluhopisů:**

Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 115 000 000 CZK (slovy: sto patnáct milionů korun českých).

**Právo Emitenta
postupovat podle § 7
odst. 1 zákona o
dluhopisech:**

Emitent je oprávněn vydat dluhopisy: (a) v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládanou jmenovitou hodnotu emise dluhopisů, nebo (b) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování, nebo (c) až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V případě postupu Emitenta podle písm. (b) nebo (c) výše, není-li lhůta pro upisování dostačující, je Emitent oprávněn určit dodatečnou lhůtu pro upisování dluhopisů, a to nejdéle do data 5.2.2028. Možný rozsah zvětšení celkové jmenovité hodnoty emise podle písm. (b) je omezen tak, aby celková souhrnná hodnota veřejné nabídky nepřekročila hranici pro povinnost uveřejnit prospekt, ledaže Emitent před takovým navýšením splní příslušné povinnosti podle právních předpisů. Emitent nevyužije oprávnění vydat dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě než 115 000 000 CZK, pokud by tím mohl být překročen maximální rozsah Zajištění 156 400 000 CZK, ledaže před takovým vydáním odpovídajícím způsobem zvýší rozsah Zajištění a tuto změnu řádně promítne do těchto Emisních podmínek.

**Způsob a místo
upisování dluhopisu,
způsob a lhůta předání
dluhopisů jednotlivým
upisovatelům a způsob a
místo splácení emisního
kurzu upsaného
dluhopisu:**

Dluhopisy mohou nabývat fyzické i právnické osoby s bydlištěm či sídlem na území České republiky i mimo ně. Repatriace výnosů a splacení jmenovité hodnoty do zahraničí budou prováděny podle právních předpisů České republiky. Jmenovitá hodnota dluhopisů a výnosy z dluhopisů budou vypláceny v měně dluhopisů. Pokud bude na základě dohody Emitenta a vlastníka dluhopisu prováděna platba v jiné měně, přepočít bude proveden kurzem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou ke dni splatnosti příslušné platby. Případné bankovní poplatky banky vlastníka dluhopisu nebo zprostředkujících bank nese vlastník dluhopisu. Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta uzavřením smlouvy o upsání a koupi dluhopisů („Smlouva“). Dluhopisy je možné upisovat kdykoliv v průběhu emisní lhůty podle těchto Emisních podmínek. Splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu probíhá bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta určený ve Smlouvě. Po připsání částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta vydá Emitent upisovatelům dluhopisy ve lhůtě do 30 pracovních dnů. Nedohodnou-li se Emitent a upisovatel v konkrétním případě jinak, předá Emitent dluhopis upisovateli jeho odesláním doporučenou poštovní zásilkou na adresu uvedenou ve Smlouvě. Dluhopisy upsané jedním upisovatelem v celkovém objemu vyšším než jmenovitá hodnota dluhopisu mohou být nahrazeny a reprezentovány

Zajištění závazků z dluhopisů:

hromadnou listinou.

Zajištěné dluhy. Zajištěním jsou zajištěny 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) (dále jen „Zajištěné dluhy“). Část Zajištěných dluhů přesahující maximální rozsah 156.400.000 Kč není zástavním právem kryta.

Zástavce. Zajištění poskytuje přímo Emitent, Ideal Stav Data a.s., který je současně dlužníkem ze Zajištěných dluhů a budoucím vlastníkem Zástavy.

Zástava. 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 rozměrově 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, jištění, 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 (dále jen „Zástava“). Kontejner bude podle Zástavní smlouvy umístěn na některé z těchto lokalit: LUNA PLAST a.s. – výrobní závod Hořín, Průmyslový výrobní areál, Hořín 93, 276 01 Hořín; TOPTRANS EU – Praha Hostivař, Logistický a skladový areál, v blízkosti Datového centra DC7, Opravářská 944/2, 102 00 Praha 15 – Hostivař; Datové centrum DC7, Datové centrum / průmyslový areál, K Pérovně 1616/2, 102 00 Praha 15 – Hostivař; Elektrárna Chvaletice, Hnědouhelná elektrárna a rozsáhlý energeticko-průmyslový areál, K Elektrárně 227, 533 12 Chvaletice; Elektrárna Počeradý, Hnědouhelná elektrárna a rozsáhlý energeticko-průmyslový areál, Počeradý 57, 439 44 Volevčice, okres Most; Teplárna Kladno, Kogenerační energetický a průmyslový areál, Dubská 257, 272 03 Kladno; Teplárna Zlín, Energetický a průmyslový areál, Hlavnickovo nábreží 650, 760 01 Zlín; Lom Vršany / areál Hrabák, Těžební a průmyslový areál Vršanské uhelné, Lokalita Hrabák, Most-Čepirohy, 434 01 Most; Lom ČSA, bývalý / utlumovaný hnědouhelný velkolom a transformační území, Komořany u Mostu / mezi Horním Jiřetínem a Vysokou Pecí, okres Most; Úpravna uhlí Komořany, Průmyslový areál úpravny uhlí a navazujících důlních provozů, Teplárenská, Komořany, 434 01 Most; Hlavní báňská záchraná stanice Most, Technický a provozní areál, V. Vančury 2332, 434 01 Most; Administrativně-provozní centrum Sev.en, sídlo a administrativní zázemí skupiny, Václava Řezáče 315, 434 01 Most; Průmyslový a energetický komplex Vřesová, Rozsáhlý zpracovatelský a energetický areál Sokolovské uhelné, Vřesová 1, 357 43 Vřesová, okres Sokolov; Elektrárna Tisová, Tepelná elektrárna a rozsáhlý energeticko-průmyslový areál, Tisová 2, 356 01 Březová, okres Sokolov; Lom Jiří, aktivní těžební lokalita Sokolovské uhelné, Vintířov / Lomnice, okres Sokolov; Lom Družba, bývalá / utlumená těžební lokalita, 357 34

Nové Sedlo, okres Sokolov; Průmyslová zóna Staré Sedlo sever / Na Valech, připravovaná průmyslová zóna na území skupiny Sokolovská uhelná / SUAS, Lokalita Na Valech, Staré Sedlo, 356 01, okres Sokolov; Brownfield Přátelství – Silvestr I, bývalá těžební / průmyslová plocha transformovaná pro nové výrobní provozy, Lokalita Tisová / Citice u Sokolova, okres Sokolov; Brownfield Silvestr II, bývalý důlní / energetický prostor připravovaný jako průmyslová rozvojová lokalita, k. ú. Tisová u Sokolova, obec Březová, 356 01; Podkrušnohorská výsypka, rozsáhlá posttěžební lokalita připravovaná pro nové ekonomické využití a infrastrukturu, území mezi Sokolovem a Starým Sedlem, okres Sokolov; Jezero Medard / bývalý lom Medard-Libík, rozsáhlá posttěžební a rozvojová lokalita, mezi Sokolovem, Svatavou, Citicemi, Bukovany a Habartovem, okres Sokolov.

Zřízení Zajištění. Zástavní smlouva je uzavřena ve formě notářského zápisu NZ 318/2026, sepsaného dne 23. 9. 2026 Mgr. Pavlem Škůrkem, notářem se sídlem v Plzni. Zástavní smlouva zřizuje budoucí zástavní právo k Zástavě a budoucí zákaz zřídit k Zástavě další zástavní právo. Budoucí zástavní právo a budoucí zákaz dalšího zastavení vznikají zápisem do Rejstříku zástav. V souladu s § 1341 občanského zákoníku vznikne vlastní zástavní právo a vlastní zákaz dalšího zastavení okamžikem, kdy Emitent nabude vlastnické právo k Zástavě.

Rozsah emise. Zajištění se vztahuje stejným způsobem na veškeré vydané a nesplacené Dluhopisy této emise, včetně Dluhopisů vydaných před vznikem Zajištění i Dluhopisů vydaných následně, nejvýše však do celkového limitu 156.400.000 Kč.

Hodnota Zajištění. Existence Zajištění nezaručuje úplné splacení Zajištěných dluhů. Hodnota, technický stav, likvidita a výtěžnost Zástavy se mohou měnit a mohou být nižší než souhrnná výše Zajištěných dluhů.

Agent pro zajištění:

Agentem pro zajištění ve smyslu § 20 zákona o dluhopisech je Blockchain Legal, advokátní kancelář s. r. o., IČO 062 97 013, se sídlem Dukelských hrdinů 567/52, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 279720 (dále jen „Agent pro zajištění“). Agent pro zajištění byl ustanoven změnou těchto Emisních podmínek ze dne 23. 9. 2026 a jeho vztah s Emitentem je dále upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění ze dne 23. 9. 2026. Ve vztahu k této emisi je ustanoven pouze jeden Agent pro zajištění.

**Práva a povinnosti
Agenta pro zajištění:**

Agent pro zajištění vykonává práva zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů, a to i v insolvenčním řízení, při výkonu rozhodnutí nebo exekuci týkajících se Emitenta nebo Zástavy. Agent vykonává svoji činnost s odbornou péčí, kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů. Je oprávněn uplatňovat ve prospěch vlastníků všechna práva spojená se Zajištěním, kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek a činit další úkony k ochraně jejich zájmů. Při výkonu těchto práv se na Agentu hledí, jako by byl věřitelem každého Zajištěného dluhu. Ohledně způsobu výkonu práv ze Zajištění je Agent vázán rozhodnutím schůze vlastníků v rozsahu stanoveném zákonem o dluhopisech. V rozsahu, v němž Agent uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů tato práva uplatňovat samostatně. Agent není platebním agentem Emitenta a neposkytuje záruku za splnění dluhů Emitenta ani za hodnotu či výtěžnost Zástavy.

**Výkon Zajištění a
rozdělení Získaného
plnění:**

Agent je oprávněn přistoupit k výkonu Zajištění, stane-li se Zajištěný dluh splatným a nebude-li řádně a včas uhrazen a jsou-li splněny další zákonné a smluvní podmínky výkonu Zajištění. Výkon proběhne způsobem dovoleným právními předpisy a Zástavní smlouvou. Peněžitě plnění skutečně získané ze Zajištění („Získané plnění“) náleží vlastníků Dluhopisů a po úhradě pouze těch účelně vynaložených externích nákladů výkonu, které mají podle právních předpisů nebo těchto Emisních podmínek přednost, bude rozděleno poměrně podle výše neuhrazených Zajištěných dluhů. Obchodní odměna Agentu za realizaci Zajištění je dluhem Emitenta a nesnižuje Získané plnění náležející vlastníků Dluhopisů.

Změna Agentu pro zajištění:	Podmínky a postup při změně osoby Agentu pro zajištění upravuje Smlouva s Agentem v souladu se zákonem o dluhopisech. Schůze vlastníků může rozhodnout o změně Agentu; takovým rozhodnutím přecházejí práva a povinnosti dosavadního Agentu ze zákona v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění. Dosavadní Agent poskytne novému agentovi potřebnou součinnost k zachování kontinuity Zajištění a k provedení příslušných zápisů v Rejstříku zástav.
Zpřístupnění dokumentace k Zajištění:	Úplné znění Smlouvy s Agentem nebude zveřejněno, protože obsahuje obchodní ujednání mezi Emitentem a Agentem. Tyto Emisní podmínky obsahují popis práv a povinností Agentu v rozsahu vyžadovaném zákonem o dluhopisech. Emitent zpřístupní na webových stránkách data.idealstav.com informaci o vzniku budoucího zástavního práva zápisem do Rejstříku zástav a po nabytí vlastnického práva k Zástavě také informaci o vzniku vlastního zástavního práva; na žádost vlastníka Dluhopisu poskytne přiměřený doklad o zápisu Zajištění, nebrání-li tomu zákonná nebo smluvní povinnost mlčenlivosti.
Identifikace osob, které se podílejí na vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu dluhopisu, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech:	Vydání dluhopisů, splacení jmenovité hodnoty a výplatu výnosů zabezpečuje Emitent. Agent pro zajištění se podílí výhradně na držení, správě a výkonu Zajištění v rozsahu uvedeném v těchto Emisních podmínkách, zákoně o dluhopisech a Zajišťovacích dokumentech; není platebním agentem Emitenta.
Způsob oznamování konání schůze vlastníků dluhopisů a způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisu:	Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů bude uveřejněno na webových stránkách Emitenta data.idealstav.com a současně zasláno vlastníků dluhopisů na e-mailové adresy uvedené v seznamu vlastníků dluhopisů, a to nejméně 15 dnů přede dnem konání schůze vlastníků. Oznámení bude obsahovat náležitosti stanovené v § 22 odst. 3 zákona o dluhopisech. Další informace o dluhopisech budou uveřejňovány a zpřístupňovány stejným způsobem, nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak. Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků rovněž v případech stanovených zákonem o dluhopisech v souvislosti s ukončením činnosti Agentu pro zajištění nebo s požadavkem vlastníků dluhopisů na změnu v osobě Agentu pro zajištění. Nesvolá-li Emitent schůzi v případech, kdy tak stanoví zákon o dluhopisech, svolá ji Agent pro zajištění.
Určení rozhodného dne pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů:	Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den předcházející dni konání schůze vlastníků dluhopisů.
Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu:	Rozhodným dnem pro výplatu výnosu z dluhopisu je poslední pracovní den předcházející dni splatnosti příslušného výnosu z dluhopisu.
Informace o dohledu ČNB:	Česká národní banka nevykonává dohled nad emisí dluhopisů ani nad Emitentem.
Informace o ratingu Emitenta:	Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.
Informace o rozhodnutí Emitenta o vyloučení možnosti oddělit právo na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu:	Emitent rozhodl o neumožnění oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech.
Převody 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.

Předčasné splacení dluhopisů:

Emitent je oprávněn předčasně splatit všechny nebo část vydaných dluhopisů před datem splatnosti dvanáctkrát ročně, a to vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Předčasné splacení všech nebo části dluhopisů oznámí Emitent vlastníkům dluhopisů vždy nejdříve 30 dnů před datem předčasného splacení a nejpozději 5 dnů před datem předčasného splacení dluhopisů. V případě předčasného splacení pouze části dluhopisů určí Emitent předčasně splácené dluhopisy poměrně ve vztahu ke všem vlastníkům dluhopisů podle jmenovité hodnoty jimi vlastněných dluhopisů, ledaže se s vlastníky dluhopisů dohodne jinak. Vlastník dluhopisů má nárok na příslušný poměrný výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení. Poměrný výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení a jmenovitá hodnota příslušných předčasně splácených dluhopisů budou vyplaceny osobě, která je vlastníkem dluhopisů k prvnímu pracovnímu dni následujícímu po uplynutí lhůty pro oznámení předčasného splacení ze strany Emitenta. Celková částka poměrného výnosu ze všech dluhopisů vlastníka, které budou předčasně splaceny, se za účelem výpočtu poměrného výnosu zaokrouhluje na celé CZK. Dluhopisy předčasným splacením zanikají současně s právem vlastníka dluhopisů na výnos. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o předčasné splacení všech nebo části jím vlastněných dluhopisů ke dni 5.8.2027. Žádost o předčasné splacení musí být Emitentovi doručena nejdříve 60 dnů a nejpozději 30 dnů před tímto datem. Emitent je oprávněn předčasné splacení provést kdykoli v období od 5.8.2027 do 5.9.2027, přičemž využití této dodatečné lhůty se nepovažuje za prodloužení Emitenta. Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacena jmenovitá hodnota předčasně splácených dluhopisů a dosud nevyplacený alikvotní výnos vypočtený až do dne skutečného předčasného splacení. Předčasným splacením dluhopisy zanikají spolu s právem na další budoucí výnos. 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 podle předchozího odstavce, bude pro období od data emise do dne předcházejícího prvnímu výročí data emise výnos jeho dluhopisu nad rámec pevné úrokové sazby ve výši 10 % p.a. tvořen i premii ve výši 2 % p.a. z jmenovité hodnoty upsaného dluhopisu. Případně-li den předčasného splacení na den, který není pracovním dnem, bude předčasné splacení provedeno první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby.

Prohlášení Emitenta:

Emitent prohlašuje, že dluží každému vlastníku Dluhopisu jmenovitou hodnotu Dluhopisu a příslušný dosud nevyplacený výnos. Dluhopisy jsou zajištěnými, přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta; Zajištěné dluhy jsou zajištěny Zajištěním popsáním v těchto Emisních podmínkách nejvýše do celkového limitu 156.400.000 Kč. Do okamžiku nabytí vlastnického práva k Zástavě Emitentem je Zajištění tvořeno budoucím zástavním právem zapsaným v Rejstříku zástav a vlastní zástavní právo ještě

nevzniklo. V rozsahu neuspokojeném ze Zajištění jsou pohledávky vlastníků Dluhopisů co do pořadí svého uspokojení alespoň rovnocenné se všemi ostatními současnými i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými nezajištěnými závazky Emitenta, s výjimkou závazků, u nichž kogentní právní předpis stanoví jinak.

Promlčení:	Veškerá práva spojená s dluhopisy se promlčují v obecné tříleté promlčecí lhůtě stanovené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
Rozhodné právo:	Dluhopisy jsou vydávány podle zákona o dluhopisech. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit právním řádem České republiky.
Uveřejnění Emisních podmínek:	Emisní podmínky budou k dispozici v sídle Emitenta a na webových stránkách Emitenta na webové adrese data.idealstav.com . Web Emitenta umožní investorům reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti těchto dluhopisů. Změna Emisních podmínek, jejich úplné znění po změně a informace související se Zajištěním a Agentem pro zajištění budou zpřístupňovány stejným způsobem, není-li v těchto Emisních podmínkách uvedeno jinak.
Rozhodnutí Emitenta, zda emise dluhopisů bude v rámci lhůty pro upisování vydávána postupně po částech (v tranších):	Emise dluhopisů nebude v rámci lhůty pro upisování členěna do předem vymezených částí (tranší). Tím není dotčena skutečnost, že jednotlivé dluhopisy mohou být průběžně upisovány až do konce lhůty pro upisování.
Informace o uveřejňování a zpřístupňování informací v jiném než českém jazyce:	Emitent v souvislosti s těmito Emisními podmínkami a emisí dluhopisů zamýšlí uveřejňovat a zpřístupňovat informace pouze v českém jazyce. Kde to bude účelné, může Emitent zpřístupnit a uveřejnit informaci rovněž v anglickém jazyce. Takový překlad má pouze informativní charakter. V případě nesrovnalostí je rozhodující znění v českém jazyce.
Informace o znění rozhodčí doložky, mají-li být spory o právech a povinnostech spojených s dluhopisem řešeny v rozhodčím řízení:	Spory o právech a povinnostech spojených s dluhopisy nebudou řešeny v rozhodčím řízení.
Informace o způsobu oznámení dne, od kterého lze u vyměnitelného dluhopisu uplatnit právo na výměnu za jiný dluhopis nebo akcii, a místa a lhůty pro uplatnění tohoto práva:	Dluhopisy vydávané Emitentem podle těchto Emisních podmínek nejsou vyměnitelnými dluhopisy.
Informace o způsobu oznámení dne, od kterého lze uplatnit právo na přednostní úpis akcií u prioritního dluhopisu, a místa a lhůty pro uplatnění tohoto práva:	Dluhopisy vydávané Emitentem podle těchto Emisních podmínek nejsou prioritními dluhopisy.
Informace o podmínkách	Dluhopisy vydávané Emitentem podle těchto Emisních podmínek nejsou

a míře podřízenosti u podřízeného dluhopisu a určení jiného pořadí uspokojení dluhů z podřízeného dluhopisu, a to i ve vztahu k uspokojení ostatních dluhů, včetně dluhů z jiných podřízených dluhopisů, nebo rozdílně ve vztahu k dluhu odpovídajícímu právu na splacení dluhopisu a jiným právům s dluhopisem spojeným:	podřízenými dluhopisy.
Informace o dalších právech, která jsou s dluhopisem spojena:	S dluhopisy je vedle práv uvedených v těchto Emisních podmínkách spojeno právo vlastníků dluhopisů na prospěch ze Zajištění, vykonávané prostřednictvím Agentu pro zajištění podle § 20 a § 20a zákona o dluhopisech. Nad rámec práv uvedených v těchto Emisních podmínkách nejsou s dluhopisy spojena žádná další zvláštní práva.
Informace o tom, kdo povede evidenci zaknihovaných dluhopisů:	Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě a mají formu cenného papíru na řad, nejedná se tedy o zaknihované dluhopisy.
Varování podle § 7a zákona o dluhopisech:	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.
Datum vyhotovení Emisních podmínek:	27. 7. 2026; změněny dne 23. 9. 2026 podle § 10 odst. 2 písm. b) zákona o dluhopisech.