



Továrek, Horký a partneři
advokátní kancelář s.r.o.

Obchodní společnost
Moravel a.s.
k rukám představenstva
Sladkovského 42
783 71 Olomouc-Holice
DATOVOU SCHRÁNKOU
V Brně dne 17. 6. 2025

Věc: Žádosti o vysvětlení k valné hromadě Společnosti svolané na 27. 6. 2025

Vážení,

v zastoupení **Ing. Aleše Hodiny**, nar. 29. 11. 1972 bytem Na Klínu 736, 332 02 Starý Plzenec a obchodní společnosti **Ergates CZ, a.s.**, IČ: 08694648, se sídlem Podnikatelská 552, Běchovice, 190 11 Praha 9 (dále jen „**akcionáři**“), jako akcionářů obchodní společnosti **Moravel a.s.** IČ 45192511, se sídlem Olomouc-Holice, Sladkovského 42, PSČ 78371, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 413 (dále jen „**Společnost**“) žádáme v souladu s § 357 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“) o předložení následujících dokumentů a zodpovězení následujících žádostí o vysvětlení v souvislosti s valnou hromadou společnosti svolanou na 27. 6. 2025:

K bodu č. 2 až 5 pořadu jednání valné hromady

1. Žádáme o vysvětlení snížení položky ostatních kapitálových fondů ve výši 3.263 tis. Kč.
2. Má Společnost majetek, jehož tržní hodnota je vyšší nebo nižší než hodnota evidovaná v účetnictví (ve smyslu netto hodnost uváděných v rozvaze)? Pokud ano, o jaký majetek se jedná a jaký je rozdíl mezi jeho tržní a účetní hodnotou (samostatně pro každou položku)?
3. Odpovídá hodnota nemovitostí ve vlastnictví Společnosti uvedená v rozvaze skutečné hodnotě nemovitostí ve vlastnictví Společnosti?
4. Jaká je skutečná tržní hodnota nemovitostí ve vlastnictví Společnosti?
5. Kolik nemovitých věcí nebo jejich částí si Společnost pronajímá od jiných osob?
6. Jaké jsou celkové náklady na nájem nemovitých věcí nebo jejich částí od jiných osob?
7. Žádáme o předložení seznamu nemovitých věcí nebo částí nemovitých věcí, které si Společnost pronajímá od jiných osob, ve kterém bude ke každé nemovitosti zvlášť uvedeno následující:
 - specifikace předmětu nájmu včetně podlahové plochy, která je pronajata Společnosti;
 - osoba pronajímatele;
 - výše měsíčního nájemného, popř. čtvrtletního nebo ročního, podle toho, za jakou časovou periodu je nájemné placeno;
 - doba, na kterou je nájemní smlouva uzavřena;

Továrek, Horký a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 28319320 DIČ: CZ 28319320

sídlo:

Brno, tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00

tel.: +420 538 728 960

e-mail: info@thtak.cz

web: www.thtak.cz

pobočka:

Ostrava, Sadová 553/8, 702 00

tel.: +420 597 582 750

bankovní spojení:

Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 188936870/0300

zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem v Brně
poř. sp. zn. C 61002

- podmínky výpovědi nájemní smlouvy;
 - činnost, kterou Společnost v předmětu nájmu vykonává.
8. Žádáme o předložení seznamu nemovitých věcí nebo částí nemovitých věcí, které Společnost pronajímá třetím osobám, ve kterém bude ke každé nemovitosti zvlášť uvedeno následující:
 - specifikace předmětu nájmu včetně podlahové plochy, která je pronajata Společnosti;
 - osoba pronajímatele;
 - výše měsíčního nájemného, popř. čtvrtletního nebo ročního, podle toho, za jakou časovou periodu je nájemné placeno;
 - doba, na kterou je nájemní smlouva uzavřena;
 - podmínky výpovědi nájemní smlouvy.
 9. Žádáme o předložení všech nájemních smluv včetně všech dodatků a příloh, na jejichž základě si Společnost pronajímá nemovité věci nebo části nemovitých věcí od jiných osob.
 10. Žádáme o předložení všech nájemních smluv včetně všech dodatků a příloh, na jejichž základě Společnost pronajímá nemovité věci nebo části nemovitých věcí jiným osobám.
 11. Plánuje Společnost otevřít nové prodejny? Pokud ano, v jakých městech a jaký přínos pro hospodaření Společnosti z těchto prodejen očekává?
 12. Žádáme o předložení analýz, ze kterých Společnost vycházela při rozhodování o otevření nových prodejen.
 13. Jaká je návratnost investice při otevření nové prodejny?
 14. Na jaká města Společnost cílí při otvírání nových prodejen a proč?
 15. Preferuje Společnost při otvírání nových prodejen nějaké konkrétní lokality? Např. umisťuje Společnost své nové prodejny do samostatně stojících prodejních prostor nebo preferuje obchodní centra?
 16. Na jaká období má Společnost vypracované finanční plány?
 17. Vypracovala Společnost finanční plán na rok 2025, 2026 a 2027, popř. výhledově na další období?
 18. Žádáme o předložení finančních plánů Společnosti na rok 2025, 2026, 2027, popř. na další období.
 19. Co vedlo k navýšení cizích zdrojů o téměř 6 milionů korun oproti minulému účetnímu období? Žádáme o předložení podkladů a právních titulů, na základě kterých Společnost tyto cizí zdroje přijala, a to zejm. úvěrových smluv.
 20. Žádáme o specifikaci podmínek nově přijatých úvěrů, žádáme o sdělení zejm. osoby úvěrujícího, účelu úvěru, výše úvěru, úrokové sazby, data splatnosti, formy a výše sankcí, způsobu splácení a informace o formě zajištění, pokud bylo sjednáno. Dále pak žádáme o sdělení, k čemu byly finanční prostředky z těchto úvěrů využity.
 21. Jaká je struktura výdajů příštích období, jejichž navýšení o 600 tis. korun oproti minulému účetnímu období Společnost předpokládá?
 22. Žádáme o sdělení, jaké opatření Společnost přijala a přijme, aby čelila konkurenci v podobě velkých řetězců, na jejichž přítomnost na trhu se odkazuje ve výroční zprávě a odůvodňuje jí prohloubení ztráty Společnosti.
 23. Žádáme o sdělení, jaké fotovoltaické elektrárny Společnost instalovala v Olomouci a Opavě, jaký je jejich instalovaný příkon a na které budovy, popř. pozemky byly instalovány.

24. Jaká je předpokládaná návratnost investice do fotovoltaických elektráren?
25. Plánuje Společnost rozšířit fotovoltaické elektrárny o bateriové úložiště zvyšující efektivitu fotovoltaických elektráren a významně zlepšující návratnost?
26. Žádáme o sdělení, jak se společnost připravuje na přijetí nového zákona o kybernetické bezpečnosti, zejm. v kontextu provozování fotovoltaických elektráren.
27. O kolik zaměstnanců plánuje společnost snížit počet zaměstnanců v roce 2025, pokud ve výroční zprávě uvádí, že vyrovnané hospodaření si vyžádá další snížení počtu zaměstnanců?
28. Bylo v rozhodném období učiněno jakékoli jednání na popud či v zájmu ovládající osoby, které nepřevyšuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti?
29. Žádáme o předložení účetních závěrek a zpráv o vztazích dceřiných společností za rok 2024.
30. Bylo vůči představenstvu nebo dozorčí radě Společnosti v roce 2024 učiněno oznámení o možném střetu zájmů člena voleného orgánu se zájmy Společnosti? Pokud ano, kterého člena voleného orgánu se toto oznámení týkalo, v čem tento možný střet zájmů spočíval a při jaké činnosti v rámci výkonu funkce člena voleného orgánu k němu mohlo dojít?
31. Došlo v roce 2024 k jednání člena voleného orgánu, při kterém mohlo dojít, popř. došlo, ke střetu zájmů člena voleného orgánu a zájmů Společnosti? Pokud ano, o jaké jednání šlo, co bylo jeho předmětem a který z členů voleného orgánu jej učinil?

K bodu č. 6 pořadu jednání valné hromady

32. Mají členové dozorčí rady i jiné právní vztahy se Společností, pokud ano, jaké?
33. Jaké plnění a protiplnění je předmětem jiných právních vztahů členů dozorčí rady a Společnosti, a jaká je výše takového plnění a protiplnění?
34. Jakým způsobem jsou vybírání kandidáti na členy dozorčí rady a jaká kritéria musí tyto osoby splňovat?
35. Žádáme o sdělení, jaké „závažné nedostatky při řízení velkoobchodního závodu Opava“ vedou představenstvo k návrhu na odvolání Ing. Jany Bretzové z dozorčí rady Společnosti.
36. Žádáme o vysvětlení, z jakého důvodu je odvolání členky dozorčí rady Ing. Jany Bretzové navázáno na údajné nedostatky nespojující s činností členky dozorčí rady.

K bodu č. 8 pořadu jednání valné hromady

37. Z jakého důvodu byly zvoleny prostory, které jsou ve vlastnictví společnosti RODINNÁ MAJETKOVÁ SPRÁVA s.r.o., která je ovládána členy představenstva Společnosti, a nikoli prostory ve vlastnictví jiné neprovázané osoby?
38. Jaké jsou předpoklady pana Osúcha k vypracování odhadu tržního nájemného?
39. Byl odhad tržního nájemného vypracován pro Společnost nebo pro společnost RODINNÁ MAJETKOVÁ SPRÁVA s.r.o., a kdo jej uhradil?
40. Pokud byl odhad vypracován pro společnost RODINNÁ MAJETKOVÁ SPRÁVA s.r.o., pořídila si Společnost vlastní odhad tržního nájemného předmětného prostoru?
41. Jsou prostory, se kterými je předmětný prostor v odhadu srovnáván, srovnatelné i z pohledu Společnosti?
42. Brala by Společnost prostory, se kterými je předmětný prostor v odhadu srovnáván, v úvahu v případě uvažování o otevření nových prodejen jako možné nové lokality?
43. Sporovala Společnost odhad tržního nájemného poskytnutý realitním makléřem Andrejem Osúchem? Pan Osúch v odhadu srovnává nájemné v nemovitosti společnosti RODINNÁ



MAJETKOVÁ SPRÁVA s.r.o. pouze s jedinou nemovitostí v Hlučíně, mimo jiné se ani nejedná o obchodní prostor, ale o kancelář, a dále s prostory v Ostravě, která se oproti Hlučínu vyznačuje vyššími cenami nájemného.

44. Na základě jakých skutečností došla Společnost k závěru, že je odhad pana Osúcha relevantní a správný?

Žádáme, aby odpovědi na výše uvedené žádosti o vysvětlení byly předloženy nejpozději na valné hromadě.

Za Ing. Aleše Hodinu a Ergates CZ, a.s.

Mgr. Ing. Antonín Továrek

advokát v plné moci