

# **Bewertung der Vermögenswerte der GZO AG**

---

August 2024

# Disclaimer

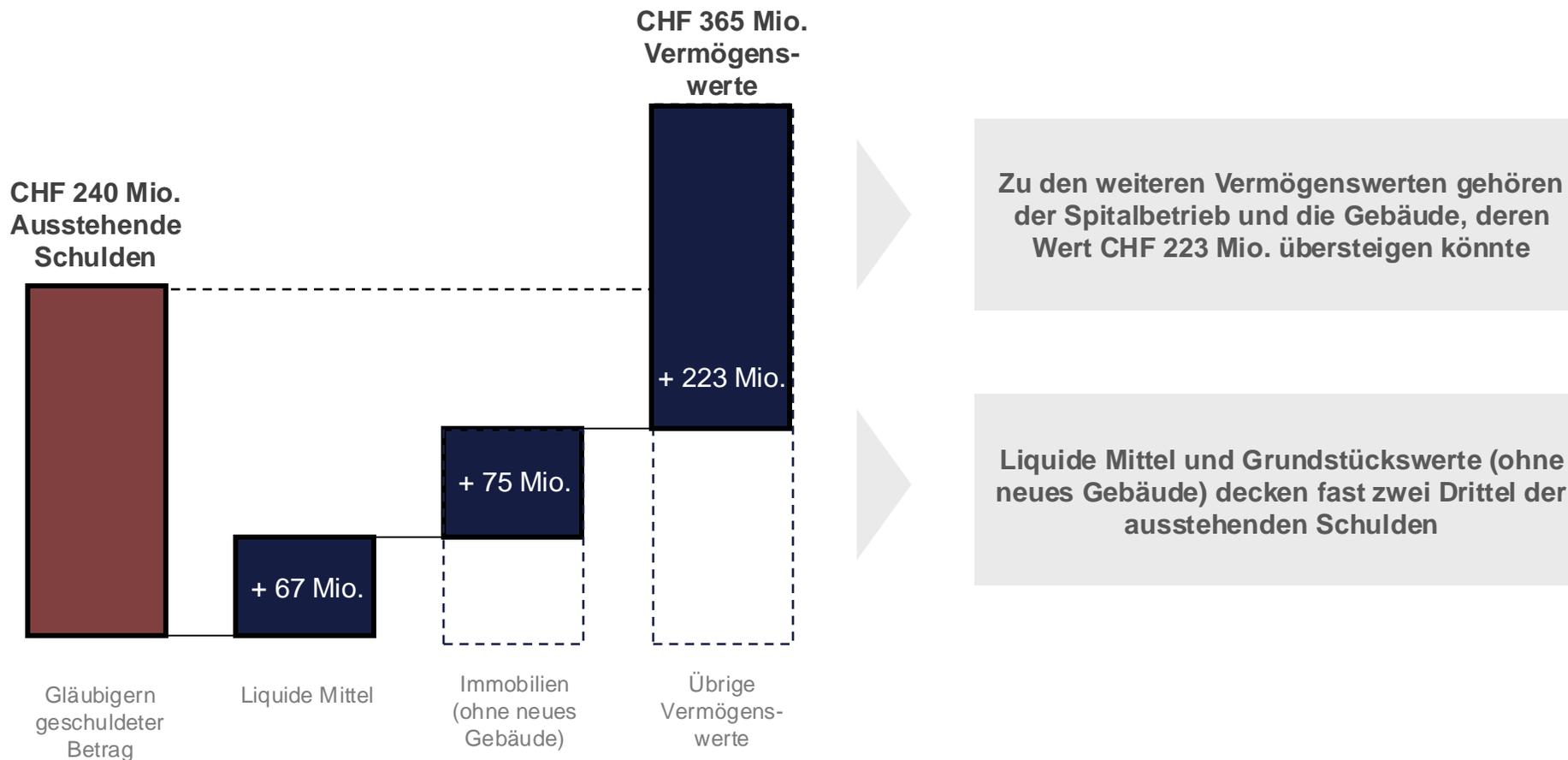
---

This presentation has been created by Clearway Capital GmbH ("Clearway") based on publicly available information. Such information could not be verified, but was taken as is, from GZO AG's information published on their website and publicly available sources, such as on land values and the like. Therefore, this presentation is illustrative in nature and the GZO Creditor Group does not accept any responsibility for its usage by any creditor or investor or otherwise.

The presentation contains certain forward-looking statements. Such forward-looking statements reflect the current views of Clearway and are subject to known and unknown risks, uncertainties, assumptions and other factors that may cause actual results, performance or achievements of GZO AG to differ materially from those expressed or implied herein. Although Clearway is convinced that its own forward-looking statements are based on reasonable assumptions, it cannot guarantee that these expectations will be realized.

Should such risks or uncertainties materialize, or should underlying assumptions prove incorrect, actual results may vary materially from those described in this presentation. Clearway is providing the information in this presentation as of this date and does not undertake any obligation to update any forward-looking or other statements contained in it as a result of new information, future events or otherwise.

# GZO HAT AUSREICHENDE VERMÖGENSWERTE ZUR BEZAHLUNG DER GLÄUBIGER



**Der Marktwert der Vermögenswerte der GZO AG übersteigt die Verbindlichkeiten gegenüber den Gläubigern bei weitem**

# DAS UNTERNEHMEN VERFÜGT ÜBER CHF 67 MILLIONEN AN LIQUIDITÄT

- Die aktuelle Liquidität der GZO in Höhe von rund CHF 67 Mio. entspricht 28% des Gesamtbetrags der Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern.
- Ursprünglich in der Bilanz gehalten, um den Bau des neuen Gebäudes zu finanzieren, können die Mittel zur Rückzahlung von Gläubigern oder zum Rückkauf von Anleihen mit einem Abschlag gegenüber dem Nennwert verwendet werden
- **Die flüssigen Mittel dienen auch als Puffer für fällige Zinsen auf die Anleihen, die nicht durch den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit gedeckt werden.**

	31.12.2023 TCHF	31.12.2022 TCHF
Flüssige Mittel	49 337	37 500
Wertschriften	17 599	44 849
Kurzfristige Geldanlagen	0	17 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23 123	22 275
Sonstige kurzfristige Forderungen	334	1 146
Vorräte	3 284	3 044
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11 437	10 473
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>105 114</b>	<b>136 287</b>

GZO verfügt derzeit über liquide Mittel in Höhe von CHF 66.9 Mio., die nicht für das Tagesgeschäft benötigt werden.

# DIE IMMOBILIEN DES UNTERNEHMENS SIND VON BEDEUTENDEM WERT.

GZO besitzt ein Immobilienportfolio mit über 58'000 Quadratmetern Land und mehreren Gebäuden

- Wir haben eine unabhängige Bewertung der GZO-Immobilien in Auftrag gegeben, die konservativ auf einen Wert von *mindestens* **CHF 75 Millionen** ohne den Neubau hinweist.

## Aktueller Wert der Immobilien

Gemäss der Schätzung des Experten sind die Immobilien der GZO mindestens CHF 110 Mio. wert, wobei wir einen Abschlag vornehmen, um das Alter der Gebäude zu berücksichtigen, so dass sich ein aktueller Marktwert von CHF 75 Mio. ergibt, was 31% des den Gläubigern geschuldeten Betrags entspricht.

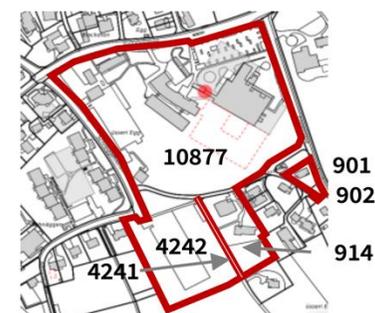
- Dem Neubau mit einem Buchwert von **CHF 95 Millionen** wird **kein Wert** beigemessen.
- Sollte der Betrieb des Spitals eingestellt werden, schätzen wir, dass allein das Grundstück des GZO bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken mindestens CHF 1500/m<sup>2</sup> wert ist, was einem Gegenwert von CHF 87 Mio. entspricht, ohne Berücksichtigung der Gebäude.

Diese beträchtlichen Vermögenswerte bietet dem Unternehmen zahlreiche Möglichkeiten, Barmittel für die Rückzahlung an die Gläubiger zu beschaffen, einschliesslich, aber nicht beschränkt auf Teilverkäufe von Vermögenswerten, Sale-Leaseback-Lösungen, gesicherte Refinanzierungsmöglichkeiten, usw.

<u>Immobilie</u>	<u>Wert</u>
A. Bestehendes Spital	CHF 93 Mio.
B. Neubau	Nicht enthalten
C. Personalhaus	CHF 10.6 Mio.
D. Übrige	CHF 3.6 Mio.
E. Temporäre Bauten	Ohne Wert
F. Parking	CHF 2.4 Mio.
<b>Total</b>	<b>CHF 110 Mio.</b>



<u>Parzelle</u>	<u>Fläche</u>
Kat. Nr. 10877	40'751 qm
Kat. Nr. 4242	11'518 qm
Kat. Nr. 4241	509 qm
Kat. Nr. 914	4'592 qm
Kat. Nr. 901	799 qm
Kat. Nr. 902	235 qm
<b>Total</b>	<b>58'404 qm</b>

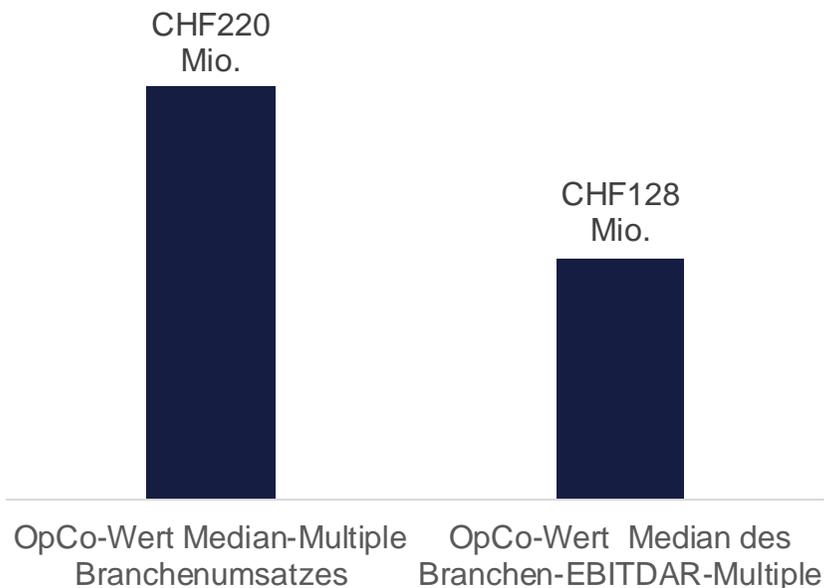


**Der Wert der Immobilien der GZO beträgt mehr als 31% des den Gläubigern geschuldeten Betrags, und es bestehen verschiedene Möglichkeiten der Monetarisierung, die es dem Unternehmen ermöglichen, die Gläubiger zu bezahlen**

## SPITALBETRIEB

Trotz der beträchtlichen Verschuldung ist der Betrieb des Spitals („OpCo“) gesund und erwirtschaftet einen Umsatz von CHF 155 Millionen bei einem erklärten EBITDA-Ziel von 10-12%.

- **Allein der Spitalbetrieb hat bei einer Bewertung zum Sektor-Durchschnitt einen Wert von bis zu CHF 128 Mio.**
- Wie das Unternehmen mitteilte, befand sich das Spital noch im Dezember 2023 in Gesprächen mit einem strategischen Investor, der das Eigenkapital der GZO AG mit CHF 120 Mio. bewertete, was einem Unternehmenswert von **CHF 380 Mio.** (Enterprise Value) entspricht.



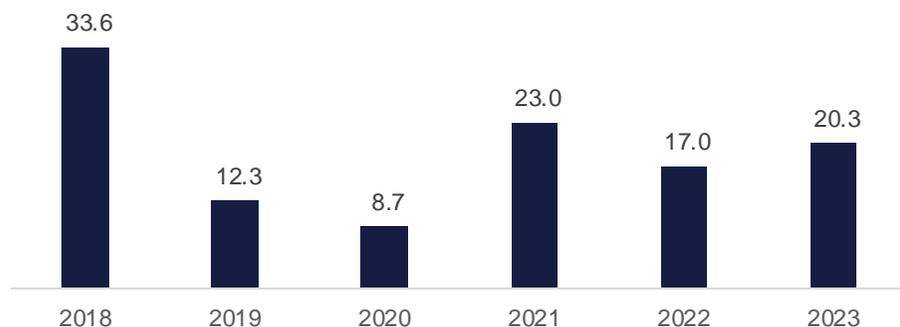
In CHF Mio.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatz	145.4	143.8	149.0	148.5	153.8	156.7	154.9
Wachstum pro Jahr		-1.1%	3.6%	-0.4%	3.6%	1.9%	-1.1%
EBITDA	13.2	12.3	16.6	12.3	15.5	14.8	2.2
In % des Umsatzes	9.1%	8.5%	11.1%	8.3%	10.1%	9.4%	1.4%
EBIT	6.2	-1.7	5.3	0.1	6.5	5.5	-7.6
In % des Umsatzes	4.2%	-1.2%	3.6%	0.1%	4.3%	3.5%	-4.9%
Nettogewinn	2.3	-9.3	2.7	-4.4	3.5	-2.5	-11.6
In % des Umsatzes	1.6%	-6.4%	1.8%	-2.9%	2.3%	-1.6%	-7.5%

«Wir agieren und haben einen realistischen Plan, um dieses Jahr eine stabile finanzielle Situation zu erreichen», erklärt Matthias P. Spielmann, der CEO des GZO Spital Wetzikon. Als Ziel hat sich das Management die – allgemein bekannte – Ebitda-Marge von 10 bis 12 Prozent gesetzt. Diese gilt als «Benchmark», welche ein wirtschaftlich gesundes Spital erwirtschaften sollte.

# NEUE ENTWICKLUNGEN

GZO hat CHF 115 Mio. in den Neubau investiert, der zu 70% fertiggestellt sein soll.

Für das Bauprojekte aufgewendete Beträge nach Jahren (CHF Mio.)



Das Gebäude wird derzeit mit **einem Buchwert von CHF 95 Mio.** in den Büchern geführt:

- Der Wert von CHF 95 Mio. wurde vom Verwaltungsrat am 19. April 2024 genehmigt.
- Der Jahresabschluss wurde von KPMG geprüft und abgesegnet.
- Der Abschluss wurde anschliessend von den Aktionären anlässlich der Generalversammlung vom 21. Juni 2024 genehmigt.

	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Installationen	Sachanlagen in Bau	Ubrige Sachanlagen	Total
<b>Anschaffungskosten</b>						
Stand per 01.01.2023 TCHF	2 880	175 621	18 214	84 186	40 607	321 508
Zugänge	0	0	0	25 896	1 114	27 010
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	-2 994	1 760	-1 234
Abgänge	0	-27	0	0	-1 600	-1 627
Stand per 31.12.2023 TCHF	2 880	175 594	18 214	107 088	41 881	345 657
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>						
Stand per 01.01.2023 TCHF	0	136 118	11 556	0	30 787	178 461
Abschreibungen	0	1 084	795	0	3 076	4 955
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Wertbeeinträchtigungen	0	3 484	402	0	0	3 885
Umgliederungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	-1 546	-1 546
Stand per 31.12.2023 TCHF		140 686	12 753	0	32 317	185 755

GZO AG Jahresrechnung 2023

Folgende Zahlungen wurden kumulativ für das Bauprojekt «Gesamterweiterung» bereits getätigt:	2023 TCHF
Vorprojekt (Sachanlagen in Bau)	11 242
Akonto-Zahlungen nach Baufortschritt Totalunternehmer (Sachanlagen in Bau)	83 957
<b>Zwischentotal</b>	<b>95 199</b>
Bauprovisorien (in Betrieb)	13 010
Haus G (in Betrieb)	6 664
<b>Total Zahlungen Bauprojekt</b>	<b>114 873</b>

GZO AG Jahresrechnung 2023

**Es gibt mehrere alternative Nutzungsmöglichkeiten für das neue Gebäude. Selbst bei einem Abschlag auf den Buchwert hat das Gebäude einen erheblichen Wert.**

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

---

- GZO besitzt eine Reihe äusserst wertvoller Vermögenswerte, darunter ein rentables Spital, Grundstücke und Gebäude, und verfügt über eine beträchtliche Liquidität in seiner Bilanz, die den Bedarf des Tagesgeschäfts übersteigt.
- Der **Wert der Vermögenswerte ist deutlich höher** als die ausstehenden Beträge, die den Gläubigern zustehen. Dementsprechend ist es unwahrscheinlich, dass die Gläubiger einem Vorschlag zustimmen, der nicht die vollständige Rückzahlung des Kapitals beinhaltet, zumal mehr als zwei Drittel der Gläubiger zustimmen müssen.
- Folglich wird das wahrscheinliche Ergebnis der provisorischen Nachlassstundung eine Liquidation sein, die nicht im besten Interesse der Aktionäre, des Spitals, seiner Mitarbeitenden, der Patienten oder der örtlichen Gemeinden ist.

**Aus diesem Grund ist eine Verlängerung der Fälligkeit der Anleihen die einzige Lösung, um den Fortbestand des Spitals zu gewährleisten**

**Nehmen Sie Kontakt mit uns auf: [www.gzo-bondholder.ch](http://www.gzo-bondholder.ch)**

---

**Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte via [contact@gzo-bondholder.ch](mailto:contact@gzo-bondholder.ch)**