

Geschäftsbericht

2016

Inhalt

01 Überblick

- 04 Vorwort
- 07 Markttrend
- 10 Bericht Geschäftsjahr 2016
- 12 Vision und Strategie
- 15 Führungsstruktur Piora
- 16 Verwaltungsrat und Aktionär
- 17 Executive Committee

02 Geschäftseinheiten

- 20 Piora AG
- 22 Piora FM SA
- 24 Piora Airport Immobilien AG
- 25 Piora Immobilien AG

03 Projekte

- 28 7132 Hotel, Vals
- 31 7132 AG, Vals
- 32 «First District» – Die Balsberg Aufstockung
- 36 Farnek Services LLC, Dubai, UAE

04 Varia

- 40 VV Value Vals AG
- 41 Finanzausschuss
- 42 Risikomanagement
- 44 Personalentwicklung
- 46 Piora – Aktiv am Markt
- 47 Veranstaltung mit Tradition
- 48 Kundenaufträge

05 Standorte

- 51 Geschäftsstellen

01

Vorwort

Priora hat ein herausforderndes und erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 hinter sich. Auch im vergangenen Jahr wurde die definierte Strategie konsequent verfolgt und umgesetzt, zur vollen Zufriedenheit unseres Aktionärs und der Kunden. Besonders erfreulich ist das starke operative Ergebnis (187 Mio. Franken), welches durch verbesserte Margen bei den Dienstleistern und signifikante Wertsteigerungen auf den Immobilien realisiert werden konnte. Das buchmässige Eigenkapital konnte per 31. Dezember 2016 auf über 850 Mio. Franken erhöht werden, was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von rund 38 % entspricht.

Eine Erfolgsgeschichte seit 2011

Wir stehen auf einer gesunden und soliden Basis. In den letzten sechs Jahren entwickelte sich die Priora Gruppe zu einem bedeutenden Player im schweizerischen Immobilienmarkt. Mit der Priora Entwicklung, Generalunternehmung, Bewirtschaftung und unserem Immobilienportfolio sowie mit den Spezialisten des Facility Managements sind wir im Inland tätig. Ein für die Priora Gruppe spezieller Hotspot sind dabei die Vereinigten Arabischen Emirate, wo wir mit der Farnek Marktführer im Total Facility Management sind. Nicht weniger spektakulär spannen wir die internationalen Fäden für Vals. Grossartige Architektur und Spitzengastronomie bringen neue touristische Impulse in das authentische Bündner Bergdorf. National, international und global verbindend.

Visionäre Projekte

«First District» die Zeit ist reif: Die Landreserven von Priora beim Flughafen Zürich liegen an äusserst gefragten Standorten, direkt an der Autobahn, an der S-Bahn und unmittelbar vor dem

Airport Zürich. Priora hat das Gebiet im Rahmen einer Masterplanung städtebaulich neu ausgerichtet – es soll ein weltoffenes, pulsierendes Arbeits- und Dienstleistungsareal werden. Eingebettet in eine neu gestaltete, attraktive Umgebung wird ein Ort des Wissens, der Arbeit, Kommunikation und Begegnung entstehen.

Mit dem Brand «First District» wird eine werthaltige und auch international rasch fassbare Marke aufgebaut. Sie bringt die unmittelbare Nachbarschaft der Areale zum Flughafen wie auch zur Stadt Zürich auf den Punkt und unterstreicht ihre Positionierung als Airport City. Der «First District» umfasst Teile des bisherigen Priora Landside Portfolios. Dazu gehören Liegenschaften ausserhalb des Flughafengeländes, bestehend aus drei grossen, zusammenhängenden Arealen, welche geografisch über die Gemeindegrenzen von Zürich-Kloten und Zürich-Opfikon verteilt sind.

Dieses Jahr wird mit der **Aufstockung des Balsbergs** die erste Bauphase eingeleitet – und somit das erste Projekt im «First District» realisiert. Heute präsentiert sich das Dienstleistungsgebäude mit seinen 45 000 Quadratmetern und 1800 Arbeitsplätzen im Minergie-Standard mit hochwertigem Grundausbau und beherbergt über 40 branchendiversifizierte Unternehmen als Mieter. Der «neue» Balsberg umfasst rund 68 500 Quadratmeter mit 3600 Arbeitsplätzen. Im umgebauten Haupteingangsgeschoss werden weitere Dienstleistungen angeboten und im grosszügigen Hallenbereich wird eine Lounge, eine Bar sowie ein Bistro integriert. So können die Unternehmen, die hier eingemietet sind, Annehmlichkeiten geniessen wie fast nirgendwo.

Um in Dubai allen **Farnek**-Mitarbeitenden «ein



Zuhause» bieten zu können, wurde ein Landplot in einem der grössten zukünftigen Wachstumsgebiete erworben. Im sogenannten Dubai South District entstehen neben dem weltgrössten Flughafen – dem Maktoum International Airport – die Dubai Expo 2020, Logistic City und Grossprojekte für Wohnungen, Einkaufszentren, Schulen, Spitäler und weitere Infrastrukturbauten. Im erworbenen Landplot wird ein Neubau entstehen, was einen neuen Wohnraum für rund 6000 Mitarbeitende schafft. Der Baustart erfolgt im Sommer 2017. Die neuen Unterkünfte für die Farnek-Mitarbeitenden sind per Ende 2018 bezugsbereit.

Vorsichtige Auftragsakquisition und Digitalisierung

Da der TU-Markt immer härter umkämpft ist,

wird vor allem der Preiskampf immer härter. So ist es umso wichtiger, dass wir bei unseren Offerten eine genaue Risikobetrachtung vornehmen. Es ist unser Ziel, dass wir rund einen Drittel unserer Aufträge durch Direktakquisition erhalten, einen weiteren Drittel über den Wettbewerb / Markt akquirieren – und einen Drittel aus der Priora Entwicklung generieren können. Um diese Aufträge professionell auszuführen, setzt unsere Entwicklungsabteilung und die Totalunternehmung vermehrt auf die Digitalisierung. Waren es erst die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, CO₂-Reduktion und Nachhaltigkeit, die uns forderten, sind es heute die Dimension der Planungsteams und das Zusatzaufgebot an Spezialisten, welche unsere Arbeit zunehmend komplexer machen. Das Zusammenspiel immer grös-



serer Projektteams muss koordiniert werden. Konventionelle Methoden stossen hier an ihre Grenzen: Ein Lösungsansatz ist die Digitalisierung von Bauprojekten. Dies stellt zwar eine neue Entwicklung in der Baubranche dar. Doch mit dem Einsatz von Building Information Modeling (BIM) und der daraus benötigten Mehrinvestition in die Ausbildung der Mitarbeitenden erzielen wir Wettbewerbs- und Qualitätsvorteile, welche sich in einer höheren Termin-, Kosten- und Planungssicherheit spiegelt. Diesen Vorteil nutzen wir in der Projektentwicklung und für unser gesamtes Immobilienspektrum.

Konsolidierung und Fokussierung auf Drittmarkt im Facility Management Bereich

Unser Facility Management Bereich ist ein Unternehmen mit nationaler Ausstrahlung und Tätigkeit mit Sitz in Genf. Dabei stellen wir schwerpunktmässig auf die folgenden Regionen ab: Genf, Waadt und Freiburg sowie Zürich, St. Gallen und Basel. Wir streben eine schweizweite Abdeckung unserer Dienstleistungen an. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die einzelnen Unternehmensbereiche analysiert und konsolidiert – damit wir auf dem Drittmarkt Bestand haben können. Ebenfalls werden die Abteilungen Installation und Unterhalt in Zürich und Genf, unsere Abteilung Elektrizität sowie generell die allgemeinen Dienstleistungen in der Schweiz weiterentwickelt und marktgerecht angepasst. Um gleichzeitig unser Wachstum zu sichern, fokussieren wir stärker auf die Sektoren Flughäfen (Genf, Zürich und Basel), industrielle Gebäude und Lager sowie Geschäftshäuser.

Priora Services AG und Immobilienportfolio

Priora Services betreut das gesamte Priora Portfolio von über 123 Wohn-, Gewerbe- und Betriebsliegenschaften in der gesamten Deutschschweiz. Um die bestehenden und zukünftigen Projekte voranzutreiben und realisieren zu können, wird Priora Wohnliegenschaften veräussern. Dies gibt der Priora Gruppe eine hervorragende Ausgangsposition zur Realisierung neuer Projekte.

Die im Portfolio verbleibenden Liegenschaften der Priora Airport Immobilien AG, wie zum Beispiel das Geschäftshaus Balsberg, werden weiterhin vom Priora Servicebereich verwaltet und von der Priora FM bewirtschaftet. So ist es möglich, unseren Nutzern der Wohn-, Gewerbe- und Betriebsliegenschaften ein integrales «Inhouse-Dienstleistungsangebot» aus einer Hand anzubieten.

Dank

Der Verwaltungsrat und das Executive Committee bedanken sich bei allen Mitarbeitenden für ihre geschätzte Loyalität und ihr Engagement für Priora. Ein Dank gilt auch unseren hochgeachteten Kunden und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und ihre Treue. Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Hans-Peter Domanig

Präsident des Verwaltungsrats

Markttrend

Das Hochhaus erlebt eine Renaissance

Das oft geschmähte Hochhaus erlebt eine Renaissance. In den letzten Jahren konnte ein Aufschwung beim Bau von Wohn- und Geschäftstürmen beobachtet werden. So wachsen die Schweizer Grosszentren derzeit in die Vertikale und selbst mittelgrosse Gemeinden hegen eine Affinität für die hohen Bauten. Es zeigen sich also Indizien einer neuen Welle im Hochhausneubau.

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte oder in deren Nähe; Wohnraum ist dort knapp. Die Folge sind steigende Mieten und Immobilienpreise. Seit 2010 haben sich bestehende Eigentumswohnungen in den zentrumsnahen Gebieten um 40 Prozent und mehr verteuert. In den Zentren herrscht zudem Mangel an bebaubaren Flächen. Die Stadtentwickler versuchen deshalb, die Wohnungsdichte zu erhöhen – und setzen dabei zunehmend wieder auf Hochhäuser (ein Hochhaus definiert sich in diesem Beitrag als ein Objekt von mindestens 15 Stockwerken).

Repräsentative Umfragen zeigen, dass sich das Image aus den Sechziger- und Siebzigerjahren wandelt. Damals kamen Hochhäuser meist als hässliche Wohnsilos daher. Heute sind viele Hochhäuser architektonische Meisterwerke, die zurecht Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Insbesondere bei 18- bis 29-Jährigen sowie bei der Generation 50plus steht diese Wohnform hoch im Kurs.

Hochhäuser in der Schweiz

Derzeit sind in der Schweiz rund 30 Projekte im

Bau oder geplant. Die meisten Hochhausprojekte erfahren noch immer eine mediale Beachtung. Das veranschaulicht, dass es sich beim Hochhaus hierzulande weiterhin um ein Nischensegment handelt, ähnlich wie in anderen europäischen Ländern wie zum Beispiel in Skandinavien.

Seit Mitte der 1990er-Jahre keimt jedoch ein neues Interesse an hohen Gebäuden auf. Mit dem Auszug der Industrie aus den Städten wurden innerstädtische Flächen frei (sogenannte Entwicklungsareale), die oft zu den Geburtsstätten von Hochhäusern der «zweiten Generation» wurden. Dabei werden oft «adressbildende» Objekte zur Aufwertung der Areale und damit als Symbole einer dynamischen Entwicklung eingesetzt.

Durch die verstärkte Lage in Zentrums- und Mischzonen kann zum einen den heutigen Wohnbedürfnissen nach Urbanität, Zentralität und Erreichbarkeit entsprochen werden. Andererseits folgt dieser Trend dem Ziel der Raumplanung, Flächen nach innen zu entwickeln (insbesondere in Entwicklungsarealen) und das Flächenpotenzial innerstädtischer Lagen vermehrt auszuschöpfen.

Hervorragende Erschliessung immer gefragter

Gewisse Nachteile der Hochhäuser gegenüber dem klassischen Gebäudepark werden einerseits durch deren Höhe wettgemacht. So sind beispielsweise tiefere Lärmimmissionen und hervorragende Aussichten in den obersten Stockwerken kennzeichnend. Andererseits sind Erschliessungsqualitäten besonders herausragend: Knapp drei Viertel aller Wohnbauten mit mindestens 15



1 Hochhaus Obstverband, Zug | 2 Zuger Skyline – Aussicht aus Wohnung im Hochhaus Obstverband («Bilder: Roger Frei, Zürich»)

Stockwerken weisen gemäss einer Studie von Wüest & Partner eine gute bis sehr gute Verkehrserschliessung auf. Hier ist die Distanz zu hochfrequentierten Haltestellen besonders kurz und ermöglicht damit eine gute Verkehrsversorgung für die verhältnismässig vielen Bewohner solcher Gebäude. Die ausgezeichnete Erschliessung steigert die Erträge und die Leerstandsrisiken sinken, je besser die attraktiven Arbeitsplatzzentren der Schweiz erreichbar sind.

Die Vorzüge der überaus guten Verkehrsanbindungen kommen den heutigen gesellschaftlichen Trends beziehungsweise den Wohnbedürfnissen besonders entgegen. So ist ein ausgezeichneter Anschluss an den öffentlichen Verkehr der bedeutendste Standortfaktor bei der Suche nach einer neuen Miet- oder Eigentumswohnung wichtiger als der Umgebungslärm, Grünflächen in der Nähe oder gar der Steuerfuss.

Schweizer Hochhäuser in den Gross- und Mittelstädten sowie deren Agglomerationsgemeinden sind zudem sehr zentral gelegen. Die mittlere Distanz zu einem Zentrum respektive Subzentrum beträgt 450 Meter, was deutlich weniger ist als bei «klassischen» Gebäuden. Heute werden derartige moderne, zentral gelegene Hochhäuser meist mit einer Nutzungsmischung konzipiert. Damit werden die Zentren und Subzentren bei einer bewussten städtebaulichen Integration aufgewertet.

Potenziale und Risiken

In Anbetracht des gesellschaftlichen Trends, dass kleinere Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen,

dürften Wohnungen in Hochhäusern grundsätzlich auf eine wachsende Nachfragegruppe treffen, denn das typische Lageprofil von Hochhäusern ist ein Grund dafür, dass es vor allem Kleinhaushalte sind, die diese Objekte belegen. Die Single-Haushalte belegen zusammen mit den Zweipersonenhaushalten drei Viertel der Wohnungen.

In Bezug auf die Miet- und Wohneigentumspreise zeigt sich, dass diese nicht prinzipiell höher liegen als die jeweiligen Preise der umliegenden Quartiere. Je nach Stockwerk variieren sie jedoch aufgrund der Aussicht und der tieferen Lärmbelastung. Eine überdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft zeigt sich insbesondere ab dem 14. Obergeschoss. In vielen Fällen werden denn auch ab dem 15. Stockwerk Wohnungen angeboten, deren Grösse über dem Durchschnittswert von 85 Quadratmetern liegen, wobei die Zimmerzahl nicht zwingend steigen muss.

Ein Hochhaus weist gegenüber den «klassischen Gebäudetypen» höhere Realisierungsrisiken auf. Zum einen werden die Erstellungskosten durch die schwere Gebäudetragkonstruktion, aufwendigere Ingenieurleistungen sowie durch erhöhte Aufwände für die innere Erschliessung und Sicherheit in die Höhe getrieben.

Andererseits kann sich der Realisierungsprozess deutlich hinauszögern, da die Durchführung eines Sonderplanungsprozesses viel Zeit in Anspruch nimmt. Zudem können die höheren regulatorischen und technischen Anforderungen einen Einfluss auf die Erstellungskosten haben.



3 Hochhaus Bächtelenpark, Wabern | 4 Hochhäuser Stadtwald, Rorschach



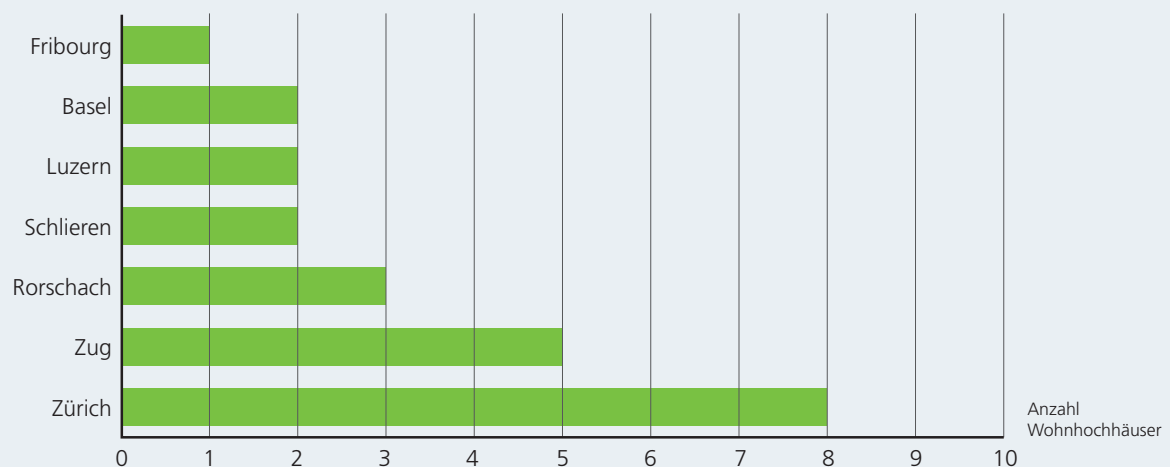
Wo sind Hochhäuser geeignet?

Der Neubau von Hochhäusern erfährt derzeit in der Schweiz eine erhöhte Dynamik. Sie werden unter anderem als Instrument für verdichtetes Bauen eingesetzt.

Nicht alle Schweizer Gemeinden eignen sich jedoch gleich gut für den Hochhausbau. Es lässt sich aber kein spezifischer Gemeindetyp ausmachen, wie Untersuchungen von Wüest & Partner zeigen. Sowohl in Zentren als auch in Agglomerationsgemeinden können Hochhäuser vorgesehen werden. Es gilt daher die Eignung der Hochhausobjekte individuell zu beurteilen.

Das Hochhaus erlebt eine Renaissance. Wir wollen nicht mehr Arbeit und Wohnen trennen, sondern eine lebendige Mischung im Stadtgefüge. Wohnhochhäuser sind hinsichtlich ihres Flächenverbrauchs ökologisch. Keine andere Bauform bildet auf so wenig versiegelter Fläche so viel ab. Es zeichnen sich also Indizien einer neuen Welle im Hochhausneubau ab.

Nach 2000 erstellte Wohnhochhäuser



Bericht

Geschäftsjahr 2016

Priora kann auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die tragenden operativen Einheiten in den Bereichen Dienstleistungen und Immobilien haben sehr solide operative Ergebnisse erzielt. Die EBIT-Marge konnte leicht gesteigert werden, dies bei einem – strategisch gewollten – Rückgang des Umsatzes. Das Wertschriftenergebnis – im Vorjahr ein Haupttreiber des Rekordergebnisses – ist im Jahr 2016 negativ ausgefallen. Signifikante Neubewertungsgewinne auf den Immobilienbeständen haben diesen Effekt jedoch überkompensiert. Dies manifestiert die Richtigkeit der langjährigen Strategie, wonach die Gewinne aus dem Immobiliengeschäft in Wertschriften investiert werden.

Generalunternehmung

Die Priora AG mit ihren sieben Geschäftsstellen in der Deutschschweiz hat ihre Marktposition im GU/TU-Geschäft weiter stärken und ausbauen können. Das operative Ergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter gesteigert werden, dies bei einem rund 15 % tieferen Umsatz. Die Strategie des profitablen Wachstums ist damit konsequent umgesetzt worden. Mit einer umsichtigen Akquisition im Drittmarkt und mit der zunehmenden Fokussierung auf Direktmandate wird der eingeschlagene Weg weitergegangen. Ebenfalls vielversprechend verläuft der Aufbau der Pipeline von Entwicklungsprojekten, welche mittels Landanbindungen und Kaufrechten Opportunitäten mit überschaubaren finanziellen Risiken schaffen. Per Ende 2016 beläuft sich der Auftragsbestand auf rund 858 Mio. Franken, womit die Priora AG bestens positioniert ist, um ihre Marktposition weiter auszubauen.

Facility Management

In den Vorjahren wurden die Aktivitäten des Facility Management in der Gesellschaft Priora FM SA gebündelt. Im Nachgang zu diesen Anpassungen in der organisatorischen und juristischen Struktur konnten im Jahr 2016 die operativen Prozesse gefestigt und optimiert werden. In einem zunehmend anspruchsvollen Marktumfeld gelang es, an den beiden Standorten Zürich und Genf das Umsatz- und Ertragsniveau zu halten. Die Basis dafür bildet eine starke Kundenbasis rund um die Flughäfen Genf und Zürich, wo mit Grosskunden laufende Verträge mit mehrjährigen Laufzeiten bestehen. Daneben gelingt es dem Bereich Facility Management immer wieder, entlang des bestehenden Leistungsspektrums in neuen Segmenten Fuss zu fassen (zum Beispiel im Bereich Fiber to the Home FTTH). Die Weiterentwicklung der Kundensegmente ausserhalb des Flughafengeschäfts wird auch 2017 konsequent vorangetrieben.

Noch nicht auf Kurs ist die im Segment HLKS tätige Gesellschaft Monnier c.v.c. SA. Hier wurden verschiedene strategische Massnahmen evaluiert, welche 2017 in die Umsetzung gehen werden.

Immobilien

Der Bilanzwert (Swiss GAAP FER) des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2016 beläuft sich auf rund 1,1 Mrd. Franken und konnte im Berichtsjahr nochmals signifikant gesteigert werden. Die Priora Airport Immobilien AG besitzt rund 33 Renditeliegenschaften und 15 Baulandparzellen in nächster Umgebung zum Flughafen Zürich. Die Aufstockung der Liegenschaft Balsberg um drei zusätzliche Stockwerke wird 2017 in die Realisie-

rungsphase kommen und war ein wesentlicher Treiber der erzielten Wertsteigerung im Jahr 2016.

Das Areal «First District» wurde im Rahmen einer Masterplanung städtebaulich neu ausgerichtet und beabsichtigt die Transformation in ein weltoffenes, pulsierendes Arbeits- und Dienstleistungsgebiet. Die weitere Umsetzung wird in Etappen vorgenommen und orientiert sich im Tempo an der weiteren Marktentwicklung.

Ergänzt wird das Portfolio durch die Priora Immobilien AG sowie Projektgesellschaften, welche im Wesentlichen Wohnimmobilien in der Deutschschweiz halten. 2016 wurde das Objekt Senenwies in Schaffhausen fertiggestellt, wodurch die Ertragsbasis des Wohnimmobilienportfolios weiter gesteigert werden konnte. Auch auf dem Wohnimmobilienportfolio war im Jahr 2016 ein signifikanter Wertzuwachs zu verzeichnen.

Wertschriften

Mit dem Wertschriftenportfolio verfügt die Gruppe über liquide Vermögenswerte zur Finanzierung strategischer Investitionen im Rahmen der weiteren Entwicklung der Gruppe.

Der Marktwert des Wertschriftenportfolios hat sich per 31. Dezember 2016 auf 608 Mio. Franken reduziert. Nachdem im Geschäftsjahr 2015 ein Rekordergebnis resultierte, hat das Jahr 2016 mit einem Negativergebnis abgeschlossen. Trotz der schlechten Performance hat das Wertschriftenportfolio 2013 bis 2016 einen überdurchschnittlichen Anteil zum Gesamtergebnis der Priora Gruppe beigetragen.

Im Dezember 2016 hat die Gruppe ihre Finanzkraft und Verschuldungskapazität genutzt, um einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung des Wertschriftenportfolios zu realisieren, indem der Kauf eines zusätzlichen Aktienpakets von rund 5 % an Galenica unterzeichnet werden konnte. Dadurch wurde die – öffentlich gemeldete – Beteiligung an Galenica auf rund 10 % ausgebaut. Mit dem Vollzug dieser Transaktion im Januar 2017 steigt der Gesamtwert der Wertschriftenportfolios auf rund 1 Mrd. Franken.

Organisation

Seit der Umsetzung des Programms «Fit for Future» im Jahr 2015 wird die Gruppe im Rahmen eines Management-Holding-Modells geführt, welches den operativen Einheiten eine hohe Eigenständigkeit im Sinne einer unternehmerorientierten Führung gewährt. Die Steuerung erfolgt über den Verwaltungsrat der jeweiligen Einheiten. Die Leitung des Konzerns wird durch das Executive Committee wahrgenommen.

Kontinuierlich weitergeführt werden die Anstrengungen zur Effizienzsteigerung im Verwaltungskostenbereich, wo die Kostenbasis auch im Jahr 2016 weiter reduziert werden konnte.

Weiter vorangetrieben wurde auch die Vereinfachung der juristischen Struktur, indem rückwirkend zum 1. Oktober 2016 im Konzernbereich Immobilien durch Fusionen die Anzahl Gesellschaften im Konzern um weitere vier Einheiten reduziert werden konnte.

Vision und Strategie

Unsere Vision

Unsere Vision ist der Ausgangspunkt für sämtliche Aktivitäten und widerspiegelt unser langfristiges Ziel, das wir uns als ambitioniertes Unternehmen gesetzt haben und konsequent verfolgen:

Wir sind eine führende Immobiliengesellschaft mit einem integralen Dienstleistungsangebot.

Mit unseren Bestandsliegenschaften und Landreserven an attraktivster Lage rund um den Flughafen Zürich sowie ergänzenden Immobilien in der Deutschschweiz verfügen wir über eine hervorragende Ausgangslage für den langfristigen Ausbau des Immobilienportfolios und die erfolgreiche Geschäftsentwicklung von Piora. Unsere Dienstleistungsbereiche, welche sämtliche Leistungen für Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus anbieten, sind sowohl für unser eigenes Immobilienportfolio wie auch für unsere Kunden auf dem Drittmarkt tätig. Projektentwicklung, Generalunternehmung und Facility Management sind neben dem Immobilienportfolio wesentliche Eckpfeiler zur Verwirklichung unserer Vision.

Unsere Strategie

Zur Erreichung unserer Vision prüfen wir unser Geschäftsmodell, die Strategie und deren strategische Initiativen laufend.

Immobiliengesellschaft mit integralem Dienstleistungsangebot. Die strategische Grundausrichtung fokussiert auf eine gewinnbringende

Nutzung und den gezielten Ausbau des eigenen Immobilienportfolios und auf Landreserven. Gleichzeitig wird die Weiterentwicklung eines integralen Dienstleistungsangebots sowohl für das eigene Portfolio als auch für den Drittmarkt angestrebt.

Branchenfokus und Ausrichtung auf den Schweizer Markt.

Piora fokussiert hauptsächlich auf den Immobilien- und Bauproduktmarkt Schweiz. Ergänzend werden in den Vereinigten Arabischen Emiraten Facility-Management-Dienstleistungen erbracht. Das Immobilienportfolio von Piora befindet sich in der Deutschschweiz. Piora konzentriert sich auf den Hochbau und strebt eine segmentübergreifende Kompetenz in den Bereichen Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie sowie Gesundheit an.

Immobilienportfolio. Piora besitzt ein qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Immobilienportfolio für kommerzielle Nutzung sowie Wohnen. Dieses beabsichtigt die Generierung von stetigen Cashflows aus Mieteinnahmen und / oder die Erzielung von Wertsteigerungen, welche je nach Marktsituation durch Verkäufe realisiert werden können. Die qualitative Weiterentwicklung und der Ausbau des Immobilienportfolios erfolgen über die eigenen Landreserven und opportunistische Zukäufe. Zur Kernkompetenz gehören das Verwalten des eigenen Immobilienportfolios sowie der Kauf von Liegenschaften.



Qualitativ hochwertige Dienstleistungen. Priora bietet verschiedene Immobiliendienstleistungen von der Entwicklung über die Generalunternehmung bis zum Facility Management sowohl einzeln als auch in Kombination für den Drittmarkt an. Sie ist in der Lage, integrale Dienstleistungen und die Verantwortung im Verbund mit dem Life-Cycle-Konzept über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu übernehmen. Die Kernkompetenzen von Priora liegen in der Entwicklung, Realisierung und dem Betrieb von eigenen sowie Drittimmobilen mit Termin-, Qualitäts- und Kostengarantien.

Dienstleistungsangebot aus einer Hand. Die Wertschöpfungskette von Priora ist darauf ausgerichtet, dass sämtliche Dienstleistungen aus einer Hand angeboten werden können. Das gruppenübergreifende Denken und Handeln, basierend auf standardisierten Prozessen und Instrumenten, steht im Vordergrund. Dabei bewahren die Dienstleistungsbereiche ihre hohe Eigenverantwortung und lokalen Kompetenzen, um die Kunden bedürfnisgerecht und schnell bedienen zu können. Bedarfsweise werden Dienstleistungen aus dem Drittmarkt eingekauft.

Qualitatives Wachstum mit Fokus auf Gewinnoptimierung. Priora realisiert Immobilien für den eigenen Bestand und nutzt Cross-Selling-Effekte für die Dienstleistungsbereiche konsequent. Das Wachstum im Drittmarkt richtet sich nach qua-

litativen Kriterien und erfolgt daher selektiv. Im Fokus steht der absolute Gewinn sowie dessen Marge, bei gebührender Berücksichtigung der Umwelt.

Starke Kundenorientierung. Der Kunde als Bauherr, Eigentümer oder Mieter und seine Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt. Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Kunden und ein effizientes Kundenbeziehungsmanagement sind wichtige Grundlagen. Langfristig erfolgreiche Kundenbeziehungen mit einem gegenseitigen Vertrauen führen nachhaltig zum Erfolg.

Attraktiver Arbeitgeber. Als Arbeitgeber attraktiv zu sein, ist uns wichtig. Mitarbeitende werden gefördert und sie sollen sich bei uns entfalten und entwickeln können. Eine starke Identifikation mit Priora sowie Kompetenz und Stabilität sind das Ziel.



Unsere Werte

Begeisterung – unser Antrieb

Immobilien sind mehr als nur Sachwerte. Sie prägen unsere Umwelt für Jahrzehnte und Generationen. Sie sind Grundlage unserer Kultur und Teil unseres Lebensraums. Immobilien sind unsere Leidenschaft. Was wir tun, tun wir mit Begeisterung.

Wertschätzung – der Mensch steht im Zentrum

Motivierte Mitarbeitende und Geschäftspartner stehen für eine hohe Dienstleistungsqualität. Wir pflegen einen wertschätzenden Umgang mit Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Unsere Führung motiviert über Respekt, Integrität und als Vorbild. Wir schützen die Integrität und die Gesundheit unserer Mitarbeitenden.

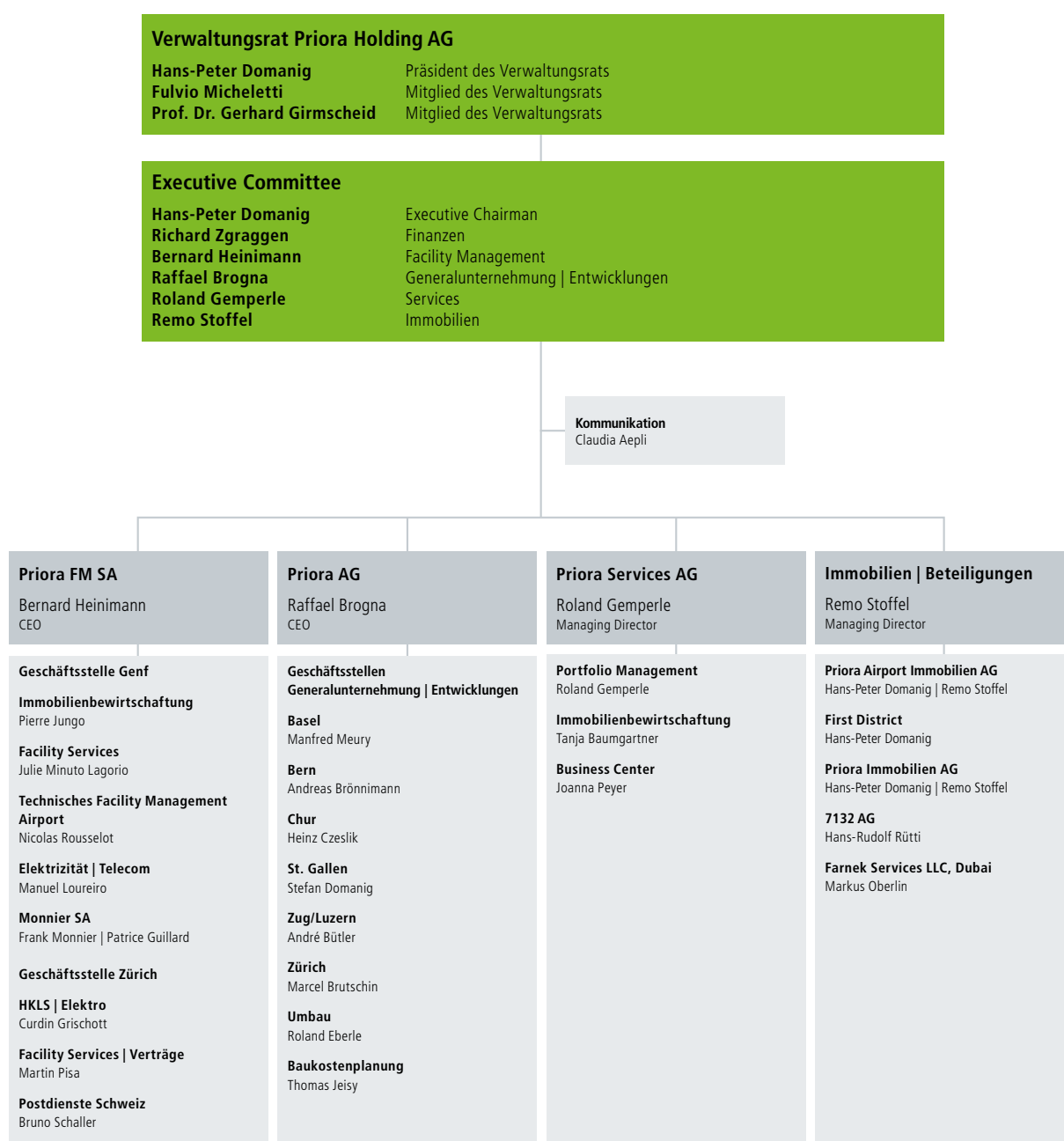
Integrität – zuverlässige Geschäftspartner

Wir bekennen uns zum fairen Wettbewerb. Wir handeln nach hohen ethischen Standards und lehnen jegliche Art von Korruption, Vorteilsnahme oder unethisches Verhalten ab. Wir verhandeln hart, fair und transparent und stehen zu unserem Wort.

Nachhaltigkeit – Verantwortung übernehmen

Wir nutzen die Ressourcen aus Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft so, dass auch künftige Generationen ihre Bedürfnisse befriedigen können und unser Lebensraum langfristig intakt bleibt. Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft sind für uns gleichberechtigte Parameter.

Führungsstruktur Priora



Verwaltungsrat und Aktionär



Von links nach rechts: **Fulvio Micheletti** Mitglied des Verwaltungsrats | **Hans-Peter Domanig** Präsident des Verwaltungsrats
Prof. Dr. Gerhard Girmscheid Mitglied des Verwaltungsrats | **Remo Stoffel** Aktionär

Executive Committee



Hans-Peter Domanig
Executive Chairman



Richard Zraggen
CFO



Bernard Heinimann
CEO Priora FM SA



Raffael Brogna
CEO Priora AG



Roland Gemperle
Managing Director Priora Services AG



Remo Stoffel
Managing Director Immobilien

Geschäftseinheiten

02

Priora AG

Stärkung und Stabilisierung der Marktposition in schwieriger Wirtschaftslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die allgemeine Wirtschaftslage auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Es kamen jedoch neue regulatorische Auflagen und weiter sinkende Renditen hinzu, welche die Marktbedingungen in der Immobilienbranche zusätzlich erschwerten.

Die Priora AG konnte in diesem Geschäftsjahr trotzdem ihre Marktstellung im Deutschschweizer Raum stärken und ausbauen. Mit sieben Geschäftsstellen halten wir sowohl an der regionalen Verankerung wie auch an der Markt- und Kundennähe fest.

Der Umsatz ging zum Vorjahr um 15 % zurück. Dies widerspiegelt die Strategie einer selektiven Auftragsannahme am Drittmarkt. Allerdings ist es gelungen, das operative Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut zu steigern. Dies unterstreicht die Richtigkeit der strategischen Ausrichtung mit Fokus auf Rentabilität; auch unter der Berücksichtigung, dass die Bereinigung von Altlasten auch im vergangenen Geschäftsjahr einen beträchtlichen Betrag an Ressourcen und Kapital gebunden hat.

In der Bauwirtschaft hat sich der Fokus auf den Wohnungsbau nicht geändert, welcher immer noch den massgeblichen Teil der Hochbauausgaben ausmacht. Aufgrund weiter zunehmender Regulierungsmassnahmen haben sich die Markt-

bedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr für Klein- und Privatinvestoren erneut verschlechtert, was sich in der Abkühlung des gesamten Markts insbesondere aber beim Stockwerkeigentum manifestierte.

Bei Büro- und Gewerbebauten hat sich die Nachfrage im letzten Geschäftsjahr wieder etwas erholt, was hauptsächlich mit neuen Projekten von Grossinvestoren zusammenhängt, die trotz relativ geringen Renditen ihre Gelder in Immobilien anlegen, da zurzeit an den Finanzmärkten keine befriedigenden Erträge zu erzielen sind.

An der Anbieterfront hat der Wind gegenüber dem Vorjahr nochmals aufgefrischt. Vor allem die inländische Konkurrenz agiert aggressiv im Markt. Der Preiskampf bei öffentlich ausgeschriebenen Aufträgen hat sich enorm verschärft. Zudem werden die Forderungen der (institutionellen) Auftraggeber bezüglich Risikoübernahme und anspruchsvoller Qualität und Termine zur wachsenden Herausforderung.

Der Auftragsbestand per Ende 2016 liegt mit 858 Mio. Franken rund 15 % über dem vom Stichtag des Vorjahres und entspricht einem Arbeitsvorrat von etwa 22 Monaten. Diese Zunahme widerspiegelt den Fokus auf Direktmandate, um entgegen den Trends der allgemeinen Marktsituation agieren zu können. Der Auftragsbestand in dieser Höhe repräsentiert insbesondere das grosse Vertrauen, welches uns unsere Kunden



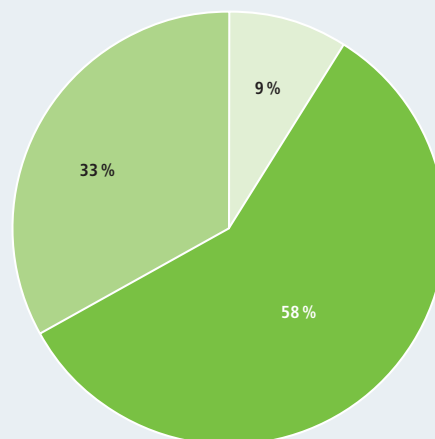
1 Wohnüberbauung Baarermattpark, Baar | 2 Umbau Schulhaus Bottmingen

entgegenbringen. Vor dem Hintergrund der sich weiter verschärfenden Marktbedingungen ist dieses Vertrauen eine wichtige Grundlage. Wir führen unsere Strategie des qualitativen Wachstums «EBIT vor Umsatz» konsequent weiter.

Die Organisation ist in allen Geschäftsstellen stabil. Die Fluktuation konnte zum Vorjahresniveau leicht reduziert werden, was die Auswirkungen des Fachkräftemangels in der Baubranche etwas mildert. Mit einer Unternehmenskultur, welche auf hohen ethischen Standards und einem herausfordernden Projektportfolio beruht, wollen wir einer der attraktivsten Arbeitgeber der Branche sein – und somit «erste Wahl» für potenzielle Mitarbeitende.

Stabilität, Kontinuität, Vertrauen: Dies sind unverändert die Grundpfeiler einer erfolgreichen Entwicklungsabteilung und einer Generalunternehmung. Mit unseren engagierten Mitarbeitenden, einem soliden Auftragsbestand und einem spannenden Projektportfolio sind wir bestens gerüstet, die Herausforderungen des nächsten Jahres anzugehen.

Umsatzverteilung nach Segmenten
GU/TU



- Bildung, Forschung, Gesundheit, Kultur und Freizeit
- Wohnungsbau
- Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen

Kennzahlen Priora AG*

TCHF	2015	2016
Umsatz	552 709	464 974
Mitarbeitende	162	173
Auftragsbestand	753 139	858 114

*Umfasst die Bereiche Generalunternehmung und Entwicklungen

Priora FM SA

Das Geschäftsjahr 2016 war von Konsolidierungen geprägt, nachdem es in den zwei vorangehenden Jahren Änderungen in Bezug auf die Tätigkeitsfelder und das Personalmanagement gab. Gleichzeitig konnten wir 2016 auch eine Stabilisierung der Ergebnisse verzeichnen. Nach einer klaren Umsatzsteigerung im Jahr 2015 – dank der Integration der in Zürich angesiedelten Geschäftsbereiche und der daraus folgenden Reduzierung des administrativen Aufwands – konnte sich die Priora FM SA festigen. Das Unternehmen wird seine Wachstumspläne weiterhin verfolgen.

Dank der Zusammenlegung von Buchhaltung und Personalwesen in Genf hat der Geschäftsbereich Facility Management Zürich an Dynamik gewonnen. Somit kann Zürich sich nun wieder auf das Wachstum und die Tätigkeitsschwerpunkte, die ganz klar im operativen Bereich liegen, konzentrieren.

Die Strategie für Genf setzt auf Expansionspläne, die Suche nach neuen Märkten und die damit einhergehende Diversifizierung des Kundenstamms. Der Flughafen Genf ist trotz Integration des Bereichs Facility Management Deutschschweiz nach wie vor der Hauptkunde der Niederlassung Genf. Das hat sich Ende Jahr mit dem Erwerb des Centre Swissair durch den Flughafen Genf noch weiter verstärkt.

In Zukunft sollen verschiedene Abteilungen Angebote für Ausschreibungen im Bereich Facility

Management einreichen. Das ist anspruchsvoll und bringt nicht immer den gewünschten Erfolg, aber auf Dauer wird die Priora FM SA davon profitieren und an Erfahrung gewinnen, sodass wir uns in der Branche positionieren können.

Wartungsabteilung

Die Anzahl der zu befördernden Gepäckstücke steigt ständig. Deshalb versuchen wir mithilfe verschiedener Projekte, darunter die Verbesserung des Gepäck-Trackings und die Optimierung der verschiedenen Ebenen, die Gepäckbeförderung schneller und effizienter zu gestalten, um unsere Kunden, die Fluggesellschaften und die Passagiere optimal zu bedienen.

Gleichzeitig wollen wir ein hohes Sicherheitsniveau gewährleisten. Deshalb haben wir ein Projekt initialisiert, um Arbeiten zur Verbesserung der Gepäcksortieranlagen an die neusten Normen und Technologien anzupassen. Dank der engen Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsdienst konnten wir einen kompletten Sicherheitskontrollposten für die Schulung ihrer Mitarbeitenden einrichten. Ausserdem führen wir täglich Kontrollen durch und dokumentieren allfällige Pannen der Sicherheitseinrichtungen mittels Berichten, um Probleme frühzeitig zu erkennen und zu verhindern, damit die Sicherheitseinrichtungen jederzeit einwandfrei funktionieren.

Elektroabteilung

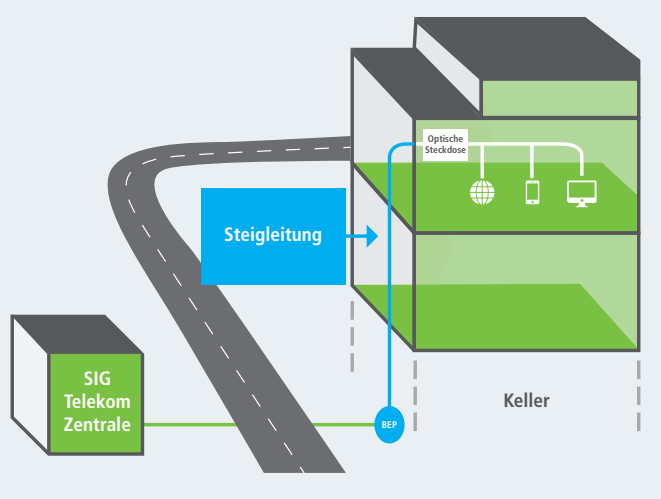
Die Priora FM SA ist ein wichtiger Akteur im Be-



1 Hauptstz Priora FM SA, Genf

reich FTTH, da wir zu den bevorzugten Partnern der SIG (Services Industriels de Genève) gehören. Die SIG hat uns mit der Glasfaserinstallation in mehreren Gebäuden beauftragt. 2016 waren das 1200 Anschlüsse, was einem Umsatz von 1 786 000 Franken entspricht.

Dank dieses neuen Tätigkeitsbereichs konnte die Elektroabteilung ein deutliches Wachstum verzeichnen und ihr Dienstleistungsangebot ausbauen. Nachfolgend eine Grafik zum Prinzip der Glasfaseranschlüsse:



Immobilienabteilung

Die Immobilienabteilung konnte 2016 eine hohe Geschäftstätigkeit verzeichnen.

Der Bereich Architektur wurde mit der Sanierung und dem Umbau einer Bürofläche von rund 3800 Quadratmetern für einen einzigen Mieter beauftragt. Der Auftrag beinhaltet die Modernisierung der Klimaanlage, der Beleuchtung und der sanitären Einrichtungen sowie Malerarbeiten und den Ersatz von Teppichböden. Die Arbeiten wurden etappenweise ausgeführt und dauern noch bis Mai 2017. Die enge Zusammenarbeit mit dem Mieter gewährleistet optimale Bedingungen.

Die Grundstücke der SAirGroup, die sich in Nachlassliquidation befinden, wurden an den Flughafen Genf verkauft. Unsere Immobilienabteilung ist weiterhin für die Verwaltung dieser Grundstücke zuständig, die Bewirtschaftungspolitik hat sich jedoch mit dem neuen Eigentümer geändert. Das Mandat ist dank der Nähe zum Kunden / Eigentümer sehr dynamisch. Die Vermarktungsstrategie wird auf höchster Ebene diskutiert.

Kennzahlen Priora FM SA¹⁾

TCHF	2015	2016
Umsatz	50 287	47 219
Mitarbeitende	218	212

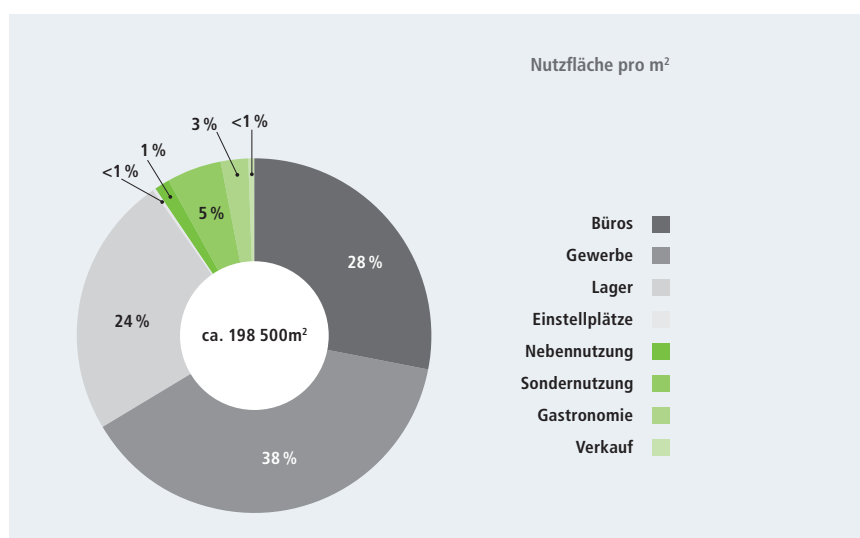
¹⁾ Inklusive Monnier chauffage, ventilation et climatisation S.A.

Priora Airport Immobilien AG

Im Büro- und Gewerbemarkt war im Jahr 2016 der Seitwärtstrend unverändert spürbar und im Detailhandel dauert der harte Wettbewerb an. Die Positionierung von Priora als Immobilien-gesellschaft mit einem Portfolio gewerblich genutzter Liegenschaften in unmittelbarem Perimeter des Flughafens Zürich konnte dennoch weiter gefestigt werden.

Die langfristige Positionierung der Areale mit unmittelbarem Anschluss an das S-Bahn-Netz der SBB sowie an die Linien des Zürcher Verkehrsverbunds (Glattalbahn und Buslinien) als künftiges Arbeitsplatzgebiet namens «First District» wurde auch im Jahr 2016 weiter vorangetrieben. Priora wird das zusätzlich erkannte Wertschöpfungspotenzial ihrer Areale nutzen und langfristig durch geeignete Massnahmen entsprechenden Mehrwert für ihre Kunden schaffen.

Die bereits existierenden 33 Renditeliegenschaften der Priora Airport Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 222 000 Quadratmetern zeichnen sich insbesondere durch ihre hervorragende Mikrolage aus. Die Betriebs- und Instandhaltungskosten der kommerziell genutzten Liegenschaften (Büros, Gewerbe, Gastronomie, Produktion und Lager) wurden auf Basis der jeweiligen Liegenschaftsabrechnung neu eingeschätzt und im Kontext der künftigen Investitionsabsichten im «First District» individuell aufgewendet.



Mit einem Ertrag von rund 44 Mio. Franken präsentiert sich die Priora Airport Immobilien AG sehr solide. Der Ertrag konnte auf hohem Niveau gehalten werden.

Mit der Entwicklung und Neupositionierung der eigenen airportnahen Areale sichert sich Priora Airport Immobilien ein stabiles Wachstum des Portfolios in den kommenden Jahren.

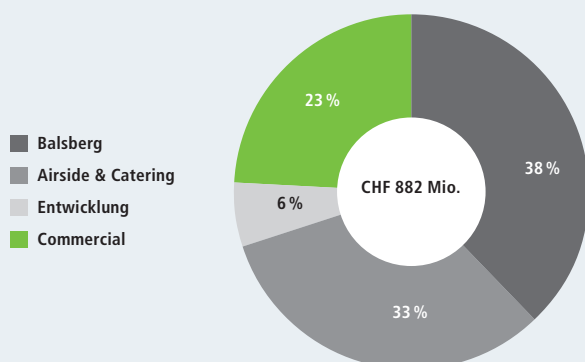
Kennzahlen Priora Airport Immobilien AG

TCHF	2015	2016
Ertrag	45 155	43 710
Bestand	736 733	869 686



1 Eingang Geschäftshaus Balsberg, Kloten | 2 Wohnüberbauung Sennenwies, Schaffhausen

Bestandswerte nach Teilportfolios



Priora Immobilien AG

Priora Immobilien AG besitzt 66 Renditeobjekte mit einem Anlagewert von rund 217 Mio. Franken, welche auf das Mietwohnungssegment der Deutschschweiz ausgerichtet sind. Dabei erwirtschaftet die Priora Immobilien AG Mieteinnahmen von fast 5,7 Mio. Franken. Das neueste Mietobjekt Sennenwies in Schaffhausen, mit einem Anlagevolumen von 36 Mio. Franken, ist seit Herbst 2016 bezugsbereit.

Kennzahlen Priora Immobilien AG

TCHF	2015	2016 ¹⁾
Ertrag	4 103	5 638
Bestand	98 805	216 466

¹⁾ Priora Immobilien AG fusioniert mit Lerchental St. Gallen AG, Priora Projekt AG, Immoport AG und Edelweiss Schweiz AG.

Projekte

03

7132 Hotel, Vals

Die entscheidende Phase

Gestärkte Positionierung des House of Architects by 7132

Nach umfassenden Zimmerrenovierungen im 2016 konnten wir das House of Architects erfolgreich 4-Sterne-hotelleriesuisse klassifizieren – mit der Spezialisierung Design & Lifestyle. 22 der neu umgebauten Zimmer wurden durch den Stararchitekten Thom Mayne und 10 weitere durch den Architekten Kengo Kuma, ebenfalls Pritzker-Preisträger, gestaltet. Damit konnten wir ein weiteres architektonisches Werk schaffen, das weltweit Anerkennung und interessierte Gäste findet. Ebenso haben wir die neue Wäscherei in Betrieb genommen und eine umfassende Entflechtung der internen Betriebsabläufe erreicht. Als Glanzstück konnte die neue Hotelvorfahrt, entworfen von Thom Maynes Büro Morphosis, rechtzeitig zur Saisonöffnung in Betrieb genommen werden. Überdies wurden die Zimmer im Haupthaus vom 7132 Hotel komplett ausgeräumt und für die Umbauarbeiten 2017 vorbereitet.

Welche Bau-/Umbaumaassnahmen prägen 2017?

Die Türen vom 7132 Hotel werden wir im 2017 zum letzten Mal für eine dreimonatige Umbauphase schliessen. Mit der Wiedereröffnung im Juli werden wir das Hotel als Jahresbetrieb weiterführen. Doch zuvor stehen intensive und weitreichende Baumaassnahmen vor uns, die in kürzester Bauzeit und mit höchsten Qualitätsansprüchen realisiert werden müssen. Kernstück

dieser Arbeiten ist die Umwandlung der 33 Hotelzimmer in 12 grosszügige Spa-Zimmer mit bis zu 55 Quadratmetern Fläche, drei Spa-Suiten mit bis zu 75 Quadratmetern sowie drei Doppelzimmer. Damit werden wir im 7132 Hotel insgesamt über 22 luxuriöse Zimmer und Suiten verfügen. Parallel dazu werden der Lobby- und der Bar-Bereich erweitert und mit einem grossen Kamin ergänzt. Der Eingangsbereich der Therme wird komplett erneuert und erhält ein ansprechendes Design. Im gleichen Bereich wird ein Fitnessraum mit modernsten Life-Fitness-Geräten eingerichtet, der den Hotelgästen exklusiv zur Verfügung steht. Als wichtigste Erweiterung werden wir das «alte Schwimmbad» und die Kosmetikräume in ein Conference-Center umwandeln, um damit ein wichtiges Gästesegment bedienen zu können.

Mit der Neugestaltung der gesamten Gartenanlage werden wir die Umgebung ebenfalls an den Standard des Hotels anpassen und damit für den Gast einen deutlichen Mehrwert schaffen. Der angestrebten Klassifizierung als 5-Sterne-Superior-Hotel steht damit nichts mehr im Wege. Nicht zuletzt werden wir den bisher unscheinbaren Eingangsbereich der Hotelanlage mit einem ebenfalls vom amerikanischen Büro Morphosis entworfenen «Entry Gate» versehen. Ein Tor, gleichzeitig ein Blickfang und Orientierung für jeden Gast, der in Vals ankommt.



Penthouse Suite im 7132 Hotel, Vals

7132 Hotel auf Kurs

Die bereits getätigten, qualitativ sehr hochstehenden Um- und Neubauten haben uns geholfen, die Aussenwahrnehmung vom 7132 Hotel deutlich zu steigern und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. So findet das 7132 Hotel immer öfter Erwähnung in namhaften Rankings. Auch in kulinarischer Hinsicht konnten wir das Hotel deutlich nach vorne bringen. Insbesondere die Auszeichnung von Sven Wassmer mit dem zweiten Michelin-Stern ist eine klare Bestätigung seines Schaffens und ein Bekenntnis zu einer Restauration auf höchstem Niveau.



7132 AG, Vals

«Femme de Vals» – ein Projekt in Bewegung

Priora ist mit dem 7132 Hotel und dem Zukunftsprojekt des Hotelneubaus «Femme de Vals» eng mit dem idyllischen Bergdorf Vals verbunden. Ziel des einzigartigen Hotelprojekts ist es, die wirtschaftlich schwierige Lage für den Tourismus in den Berggebieten für zahlungskräftige Gäste anzukurbeln. Stararchitekt und Pritzker-Preisträger Thom Mayne ist mit seinem Büro Morphosis als Sieger aus dem Architekturwettbewerb für den 381 Meter hohen Hotelturm hervorgegangen. In der nächsten Entwicklungsphase des ausserge-

wöhnlichen Hotelprojekts laufen nun verschiedene Gespräche mit der Gemeinde und dem Kanton Graubünden, um das Bauprojekt voranzutreiben. Da die «Femme de Vals» in «Quellennähe» realisiert werden soll, hat der Getränkehersteller Coca-Cola Bedenken, dass die Valser Mineralquellen beim Bau beschädigt werden könnten, aus denen das berühmte Valser Wasser gewonnen wird. Das Projektteam prüft parallel neue Standorte für das geplante höchste und schlankste Hotelgebäude der Welt.

Das erste Bauprojekt des «First District»

Die Balsberg-Aufstockung

Das Gebäude Balsberg blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Errichtet als das Zentralverwaltungsgebäude der Swissair im Jahr 1967, avancierte der Balsberg, der damals eines der grössten und modernsten Geschäftshäuser der Schweiz war, zum landesweit bekannten Symbol eines nationalen Vorzeigeunternehmens.

Im Jahr 1974 wurde in der zweiten Bauetappe der von Anfang an geplante Erweiterungsbau (nördlicher Innenhof) fertiggestellt. Damit erhielt das Gebäude sein charakteristisches Erscheinungsbild in Form einer liegenden Acht mit zwei quadratischen Innenhöfen. Das über 240 Meter lange Gebäude fügt sich in den Hang des zum Teil abgetragenen vorderen Balsbergs ein – und erhielt in der Folge auch seinen Namen. Nach dem Grounding der Swissair im Jahr 2001 wurde der Balsberg umfassend saniert. Schon damals ein wegweisender Bau, erfüllt er nach seiner Grundsanierung 2007 die höchsten Ansprüche an ein Geschäftsgebäude.

Heute präsentiert sich das Gebäude mit seinen 45 000 Quadratmetern und 1800 Arbeitsplätzen im Minergie-Standard mit hochwertigem Grundausbau und beherbergt über 40 branchen-diversifizierte Unternehmen als Mieter. Die Unternehmen, die hier eingemietet sind, geniessen Annehmlichkeiten wie fast nirgendwo. Dank der durchdachten Bauweise zeichnen sich die Büro- und Erschliessungsflächen durch ihre Grosszügigkeit und Flexibilität aus. Schon das weitläufige Entree signalisiert Grösse und Gastfreundschaft. Der Balsberg ist ein 24-Stunden-Haus mit einem Empfang, der das ganze Jahr rund um die Uhr

besetzt ist. Die kontrollierten Eingänge und der Notstrom zeichnen den Balsberg als einzigartig aus. Serviceleistungen wie die eigene Post, Personalrestaurant, Catering, Kleiderreinigung und Business-Center-Angebote sind nur ein kleiner Auszug aus dem umfangreichen Dienstleistungsangebot. Die Makroanalyse des Standorts zeigt und die zunehmenden Flächenanfragen belegen, dass sich der Balsberg nicht nach dem gegenwärtigen Markt orientiert, sondern sich in einem eigenen Segment bewegt und sich somit vom klassischen Büromarkt abhebt. Um die steigenden Flächenanfragen des Markts bedienen zu können, lag es nahe, das siebengeschossige Gebäude Balsberg um weitere drei Geschosse mit 23 500 Quadratmetern zu erweitern.

Der Balsberg wächst

Das im März 2016 genehmigte Aufstockungsvorhaben befindet sich derzeit in der Vergabe- und Ausführungsphase. Die Realisierung des Vorhabens soll im Sommer 2017 gestartet werden. Die Fertigstellung für den Mieterausbau ist auf Ende 2018 geplant.

Da die Aufstockung des Balsbergs während des laufenden Betriebs erfolgt, wurde bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf einen möglichst emissionsarmen und betriebsunterbruchfreien Bauablauf gelegt. So soll auch während der Bauphase ein reibungsloser Betrieb sowie die hohe Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität im Geschäftshaus Balsberg gewahrt werden. Es ist ein proaktiver Informationsumgang mit den Mietern vorgesehen.



Um den neuen Balsberg mit seinen 68 500 Quadratmetern Nutzfläche und ca. 3600 Arbeitsplätzen bewerkstelligen zu können, soll das bestehende vierte Obergeschoss (Haupteingangsgeschoss) mit seinem Empfang, der Lounge, der Bar und dem Bistro der neuen Situation angepasst werden. Die Raum- und Aufenthaltsqualität stehen dabei an vorderster Stelle. So soll das umgebaute Haupteingangsgeschoss auch mehr Service- und Dienstleistungsannehmlichkeiten bieten. Einer der Innenhöfe wird überdacht und der Empfangs-, Lounge-, Bar- sowie der Bistrobereich in der grosszügigen Halle integriert. Aufgrund der hohen Synergien soll die Realisierung des Haupteingangsbereichs mit dem Aufstockungsvorhaben zeitlich und fachlich abgestimmt werden.

Ein Teil des Gesamtprojekts «First District»

Die Aufstockung des Balsbergs ist in das Gesamtprojekt «First District» eingebettet, welches Piora als Zukunftsprojekt «Global Business Area» auf ihren Landreserven um den Flughafen plant. Zeitlich wird das Balsberg-Projekt losgelöst vom Gesamtkonzept «First District» realisiert, hierfür will sich Piora für eine nachhaltige Lösung genügend Zeit lassen, da es sich um eine Stadtteilentwicklung handelt.

Der neu geplante Balsberg hebt sich mit seinem zukünftigen Auftritt vom Markt ab. Besucher des Balsbergs sollen sich wohl und willkommen fühlen, und die Nutzer sowie deren Mitarbeitenden können sich ganz auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Heutige Serviceleistungen:

- 24h-Helpdesk: Meldezentrale für haustechnische Störungen
- Besucherparkplatz
- Business Center mit 25 Konferenzräumen und Sitzungszimmern
- Durchgehend besetzter Empfangsdesk
- Garderoben und Duschen für Sportler
- Getränke- oder Catering-Lieferung direkt ins Büro
- Hausinterner Postschalter
- Hotelbuchungen zu Spezialkonditionen oder Vermittlung von Apartments
- Kleiderreinigung, Hemdenservice
- Klimatisierter und speziell gesicherter Serverraum
- Post-Abhol- und -Zustellservice direkt ins Büro
- Massagen, Rebounding und Yoga
- Mövenpick Weinshop
- Postomat beim Haupteingang
- Restaurant «Puur» inhouse (Personalrestaurant)
- Welcome Bar / Café mit Lounge
- Sekretariatsservice: Unterstützung stundenweise
- Sicherheitsrundgänge und Schliessservice
- Stöckli Outdoor-Sportfachgeschäft
- Tagesspielgruppe für Kleinkinder



1 Visualisierung Aufstockung Geschäftsgebäude Balsberg | 2 Visualisierung neuer Haupteingang Geschäftsgebäude Balsberg



Farneke Services LLC, Dubai

Dubai wächst und wächst. Ein Ende des Baubooms ist nicht in Sicht. Doch nicht mehr die Petro-Dollars sorgen für Wachstum, sondern die Neuerfindung der Stadt als Tourismusparadies. Und der Tourismus am Golf boomt. Touristen kommen aus aller Welt und die Hotelbelegungsraten liegen teilweise deutlich über 80%. Angst vor Überkapazitäten besteht daher nicht und so werden in Dubai, Abu Dhabi, aber auch in den anderen Emiraten sowie Katar fleissig Hotels und Infrastrukturbauten errichtet. Dies sorgt auch für Wachstum bei Farneke.

Neubau Staff Accommodation Farneke

Um allen Farneke-Mitarbeitenden «ein Zuhause» bieten zu können, wurde ein Landplot in einem der grössten zukünftigen Wachstumsgebiete von Dubai erworben. Im sogenannten Dubai South District entsteht neben dem weltgrössten Flughafen – dem Maktoum International Airport – die Dubai Expo 2020, Logistic City und Grossprojekte für Wohnungen, Einkaufszentren, Schulen, Spitäler und weitere Infrastrukturbauten. Der erworbene Landplot hat eine Grösse von rund 10 000 Quadratmetern und der geplante Neubau wird einen neuen Wohnraum für rund 6000 Mitarbeitende schaffen. Der Baustart erfolgt im Sommer 2017 und die neuen Unterkünfte für die Farneke-Mitarbeitenden sind per Ende 2018 bezugsbereit.

Geschäftsjahr 2016

Wachstum dank neuer Grossaufträge

IMG – World of Adventure

Mit der Galadari Group konnte Farneke einen Fa-

cility-Management-Vertrag für den technischen Unterhalt des IMG World of Adventure unterzeichnen. Der IMG World of Adventure ist der grösste Indoor Entertainment Park der Welt mit Attraktionen wie Lost Valley, Dinosaur Adventure, Cartoon Network oder Marvel Super Heroes. Den Indoor-Park können täglich mehr als 20 000 Gäste besuchen, welcher eine Grösse von 460 000 Quadratmetern hat, was über 60 Fussballfeldern entspricht.

DPR – Dubai Parks and Resorts

Mit der Dubai Parks and Resorts Group konnte Farneke ebenfalls einen Auftrag aushandeln: für den gesamten technischen Unterhalt und die Reinigung der DPR – Dubai Parks and Resorts. Die DPR beinhalten das Legoland, Legoland Water Park, Bollywood Parks, Motiongate und Riverland und ist der grösste Multi Themed Leisure and Entertainment Park in Middle East. Die DPR kosten mehr als 3,5 Milliarden Dollar und haben eine Grösse von 2 323 000 Quadratmetern.

Weitere namhafte Referenzen:

- Emirates Airlines
- Etihad Airways
- Mövenpick Hotels & Resorts
- Jumeirah Group
- Reuters
- Barclay Bank
- Burj Khalifa

In Dubai scheint die Entwicklung und ein gewisser Gigantismus nicht zu bremsen zu sein. Die Grossstadt hat sich längst zum zentralen Ort für den



arabischen Wirtschaftsraum entwickelt. Metropolen wie Beirut oder Kairo haben an Ausstrahlung verloren, so muss auch Dubai keine Konkurrenz für seine Führungsrolle als dynamische Wirtschaftsmacht im Mittleren Osten fürchten. Der Stadtstaat ist bekannt für seine hohen Standards und ist ein Markenzeichen für Erfolg geworden – Erfolg, von welchem auch die Farnek profitiert.

Akquirierte Firmen entwickeln sich gut

Die vor rund zwei Jahren akquirierte Firma Hitches & Glitches, welche rund 250 Mitarbeitende hat und spezialisiert ist im Bereich Home Maintenance im Privatkundensegment, entwickelt sich sehr gut. Dieses gut laufende Geschäftsfeld B2C (Business to Customer) führt Farnek unter dem bekannten Brand Hitches & Glitches weiter.

Im Juni 2016 hat Farnek die Smashing Cleaning Services LLC übernommen und in die Home-Maintenance-Marke Hitches & Glitches integriert. Die Smashing ist spezialisiert in der Reinigung

von Abluftkanälen von Wäschereien und Grossküchen, Beach-Reinigung sowie Wassertankreinigungen und beschäftigt rund 70 Mitarbeitende.

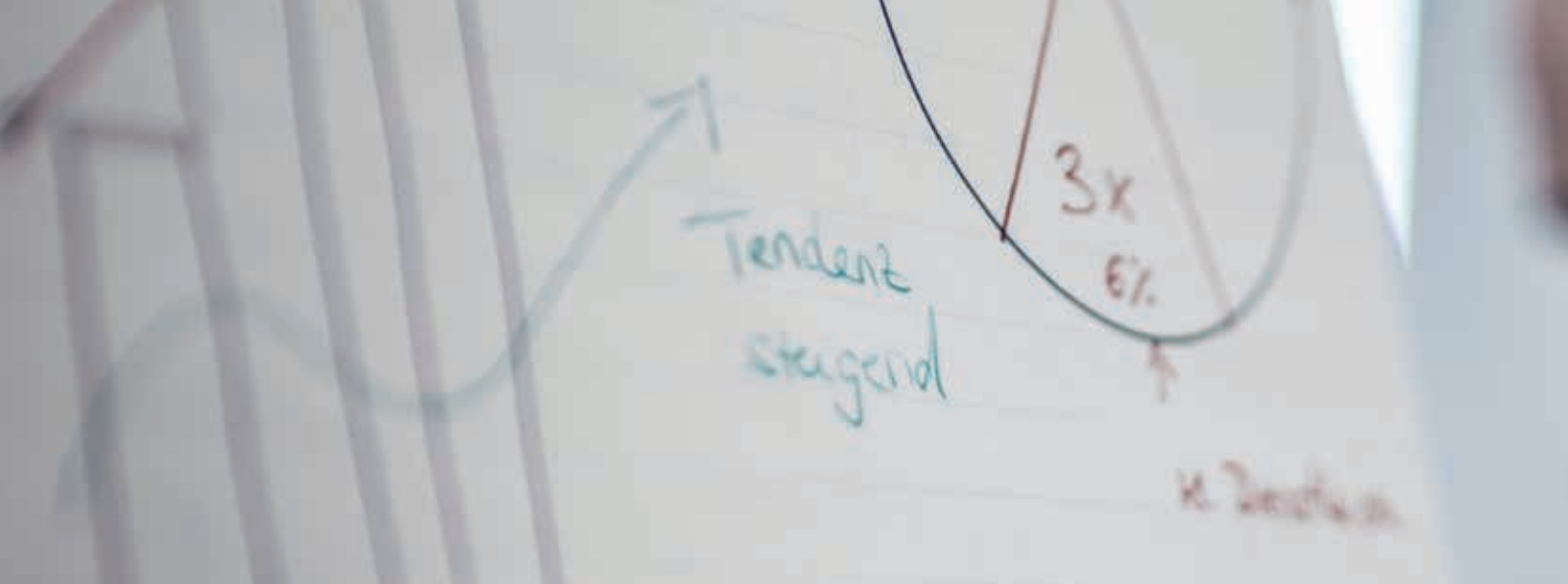
So steht einer Weiterentwicklung der Farnek Services LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten (UAE) im Bereich Total Facility Management nichts im Wege. Farnek wurde 1980 in Dubai gegründet und durch die heutige Piora Gruppe im Jahr 2006 übernommen. Farnek ist spezialisiert auf die Bereiche Reinigung, Sicherheitsdienste, technischer Gebäudeunterhalt und Energiemanagement. Das Unternehmen beschäftigt heute mehr als 4000 Mitarbeitende und ist mit Standorten in Dubai, Abu Dhabi und Ras Al Khaimah in allen Emiraten präsent.

Kennzahlen Farnek Services LLC, Dubai

TCHF	2015	2016
Umsatz	45 051	55 000
Mitarbeitende	3000	4000

Varia

04



VV Value Vals AG

Im Rahmen eines strategischen Entscheids thesauriert die Priora Gruppe sämtliche Gewinne innerhalb der Unternehmung und es werden keine Dividenden an den Aktionär ausgeschüttet. Demzufolge generiert die Priora Gruppe substantielle Finanzmittel und ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Finanzanlagen. Die VV Value Vals AG übernimmt die Aufgabe, die für das operative Geschäft nicht benötigten Mittel der Priora Gruppe effizient und professionell zu investieren.

Im Verwaltungsrat werden sowohl potenzielle Investitionen für das organische Wachstum als auch strategische Transaktionen besprochen, um den Unternehmenswert nachhaltig zu erhöhen, wobei auch Anlagen in erstklassige und ausgewählte Wertschriften möglich sind. Für die Zukunft steht eine breitere Diversifikation des Port-

folios im Mittelpunkt. Angestrebt werden zudem strategische Beteiligungen in wachstumsorientierte Unternehmungen.

Die Rahmenbedingungen sind in den «Anlage-richtlinien für Wertschriftengeschäfte» definiert und wurden durch den Verwaltungsrat der Priora Holding AG implementiert. Die laufende Überwachung der Aktivitäten übernimmt der Finanzausschuss, welcher aus internen und externen Finanzexperten besteht. Dem Finanzausschuss obliegt es, nachhaltige Kontrollmechanismen einzuführen, damit die Entwicklung der Finanzanlagen eng überwacht werden können. Allfällige Massnahmen werden zuhanden des Verwaltungsrats vorgeschlagen. Der Verwaltungsrat wird durch den Finanzausschuss laufend über die neuesten Entwicklungen orientiert.



Finanzausschuss

Der Finanzausschuss dient als beratendes Gremium für den Verwaltungsrat im Zusammenhang mit allgemeinen Finanzfragen der Priora Gruppe und unterstützt diesen in der finanziellen Führung der Unternehmung. Die Mitglieder bestehen aus internen und externen Vertretern. Bei den externen Mitgliedern handelt es sich um ausgewiesene Fachleute mit einer langjährigen Erfahrung in der Finanzbranche.

Die Hauptaufgabe des Finanzausschusses besteht darin, die Entwicklung der Finanzanlagen eng und laufend zu überwachen. Grundlage für die Finanzinvestitionen bilden die implementierten Anlagerichtlinien, für deren Einhaltung der Finanzausschuss zuständig ist. Zu diesem Zweck

trifft sich der Finanzausschuss in einem quartalsweisen Sitzungsrythmus. Bei Bedarf finden ausserordentliche Sitzungen oder Telefonkonferenzen statt, um anstehende Entwicklungen oder Detailfragen zu besprechen. Der Verwaltungsrat wird durch den Vorsitzenden des Finanzausschusses umfassend orientiert, und dieser stellt sicher, dass die erforderlichen Informationen zeitgerecht zur Verfügung stehen.

Der Finanzausschuss steht zudem dem Verwaltungsrat für zusätzliche Informationen zur Verfügung und unterstützt diesen in der Meinungsbildung für anstehende Entscheidungen in Finanzfragen.

Risikomanagement

Der Risikoausschuss hat an seinen ordentlichen Quartalsitzungen das Unternehmenscockpit bezüglich Auftragseingang, Ertragslage, potenzieller Ergebnisabweichungen, Compliance sowie zu treffender Massnahmen verifiziert. Als Zielvorgaben standen im Jahr 2016 die Mitarbeiterbindung und Mitarbeiterentwicklung, die Optimierung der Prozesse in der Kalkulations- und Ausführungsphase sowie in der Beschaffung im Fokus. Zudem wurden erneut Grossbaustellen zwecks Evaluation spezifischer Projektherausforderungen besucht – mit einem speziellen Augenmerk auf die Lean Management Methodik in der Auftragsabwicklung.

In strategischer Hinsicht analysierten wir das Zielkundenspektrum sowie allfällige Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell bezüglich gesetzlicher Rahmenbedingungen, Marktentwicklungen, politischer Gegebenheiten, Umweltveränderungen und Nachhaltigkeitsanforderungen. Als weiteres

wichtiges Traktandum wurden die Grundvoraussetzungen und der Handlungsbedarf betreffend dem Building Information Modeling geprüft und deren Implementation adressiert.

Rückblickend stellen wir im vergangenen Geschäftsjahr kundenseitig noch schärfere Anforderungen hinsichtlich Legal Compliance fest. Priora hat diesbezüglich mittels verabschiedetem Verhaltenskodex unternehmensextern und -intern eine klare Position bezogen.

Im gegenwärtigen Marktumfeld wird es zunehmend anspruchsvoller, alle relevanten Zusammenhänge und Abhängigkeiten präventiv zu steuern. Die stetig komplexer vernetzten Rahmenbedingungen beinhalten immer kürzere Vorwarnzeiten. Darüber hinaus führen die Digitalisierung sowie neue Technologien zu Verstärkungs- und Beschleunigungseffekten sowohl in den Geschäftsprozessen als auch in unserem Risikoportfolio.



Priora setzt sich laufend mit diesen dynamischen Parametern auseinander im Bestreben, proaktiv zu handeln. Wir geben uns nicht mit dem Status quo zufrieden. Von der Akquisition bis zum Service «After Sales» sind mögliche Fehlerquellen mit Einfluss auf Leistungsqualität, Produktivität und Rentabilität weiter zu eliminieren.

Vorausschauend tendiert das Risikobarometer eher in Richtung «Turbulenzen» als auf Stabilität. Dies dürfte weitere Markttransformationen nach sich ziehen, welche nicht nur Chancen, sondern auch neue Herausforderungen und Risiken bieten. Der Dialog zwischen Verwaltungsrat und operativer Leitung bezüglich Veränderungen im Beschaffungs-, Absatz-, Finanz- und Arbeitsmarkt ist für uns selbstverständlich.

Unsere Risikokultur wird von Umsicht, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein getragen. Die Machbarkeitsprüfung von Massnahmen zur

Risikominimierung, verbunden mit einer grundlegenden Kosten-Nutzen-Analyse, dient dabei als Massstab zur Risikosteuerung. Es gilt, zwischen gesteckten Wertschöpfungszielen und möglichen Downside-Risiken sorgfältig abzuwägen.

Im Geschäftsjahr 2016 resultiert bei gleichzeitiger Ergebnissteigerung ein Chancen-Risiko-Profil leicht unter dem Vorjahresniveau. Priora wird die Politik der wohldosierten Risikoübernahme konsequent weiterverfolgen. Wir sind zugleich stabil und adaptiv genug, um die erforderlichen Weichenstellungen aufgrund der sich ändernden Marktkonstellationen vorzunehmen.

Personalentwicklung

Knowledge@Piora

Wir bieten unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, ihr Wissen und ihre beruflichen Fähigkeiten kontinuierlich weiterzuentwickeln. Knowledge@Piora ist unsere Plattform für Aus- und Weiterbildungsangebote sowie für den internen Informations- und Wissensaustausch.

Unser Aus- und Weiterbildungsprogramm besteht einerseits aus Angeboten, die in Zusammenarbeit mit externen Bildungseinrichtungen und Partnern durchgeführt werden, andererseits bieten wir unseren Mitarbeitenden interne Schulungen und ERFA-Workshops an. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf strategisch relevante Themen, um die Qualität unserer Prozesse und Dienstleistungen konsequent zu verbessern.

Ein speziell auf die Piora zugeschnittenes Ausbildungsangebot ist das Piora MiniMBA. In diesem modular aufgebauten Programm, welches in Zusammenarbeit mit dem SGMI Management Institut St. Gallen entwickelt wurde, können Teilnehmer ihr Fachwissen zu Themenfeldern wie beispielsweise Leadership, Strategie, Marketing und Verkauf, Finanzen und Controlling vertiefen. Im Rahmen von Projektarbeiten wenden Teams ihre erworbenen Kenntnisse gezielt auf firmenspezifische Fragestellungen an. Die Ergebnisse aus den Projektarbeiten dienen als Grundlage

für die Umsetzung strategisch relevanter Projekte und Massnahmen.

Aktuelle Ausbildungsangebote

- Eidg. dipl. Bauleiter
- Certificate of Advanced Studies (CAS) in Projektmanagement Bau
- Ausbildung zum Projektleiter Bauindustrie
- Dipl. Techniker HF Hochbau
- Piora MiniMBA

Aktuelle Weiterbildungsangebote

- Qualitätsaspekte bei Maler- und Gipserarbeiten
- Qualitätsaspekte bei Bodenbelägen
- Brandschutz richtig planen und umsetzen
- IT-Schulungen (Messerli, MS Project, MS Office)
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz für Projekt- und Bauleiter
- SIBE-Schulungen
- Fokusthemen Bau- und Vertragsrecht

Zusätzlich zu unserem Aus- und Weiterbildungsprogramm wollen wir unseren Mitarbeitenden ein werthaltiges Informations- und Wissensangebot zur Verfügung stellen. Daher verfolgen wir den konsequenten Ausbau und die Verbesserung unserer bestehenden Wissenslandschaft durch gezielte Projekte (zum Beispiel: DMS, Best Practices, Neugestaltung unseres Prozessportals).



Code of Priora

Als ein führender Player auf dem Immobilienmarkt bekennen wir uns zu ethischen Grundwerten. Der neue «Code of Priora» legt unsere Grundwerte und professionellen Standards fest. Damit wollen wir eine Kultur fördern, in der verantwortungsbewusstes Handeln selbstverständlich ist. Der Verhaltenskodex dient als Orientierung für unser Handeln sowohl gegenüber Geschäftspartnern als auch gegenüber Arbeitskollegen. So wird zum Beispiel bekräftigt, dass wir die Verantwortung für die von uns erzielten Ergebnisse tragen oder dass wir uns aktiv für ein motivierendes Arbeitsklima einsetzen. Letztlich beeinflussen wir damit direkt unser wichtigstes Kapital: unseren guten Ruf. Dieser wird geprägt durch das tägliche Verhalten von uns allen. Der «Code of Priora» ist für uns alle verbindlich.

Die gesamte Unternehmensführung steht hinter diesem Verhaltenskodex und erwartet von allen Mitarbeitenden gleichermassen, dass sie sich an die Vorgaben halten. Darüber hinaus erwarten wir auch von unseren Partnern, Subunternehmern und Lieferanten, dass sie ihr Verhalten nach den umschriebenen ethischen Grundwerten und professionellen Standards richten. Dies erfordert eine aktive Kommunikation durch uns. Im kommenden Jahr werden die Verantwortlichen der einzelnen Geschäftseinheiten die Prozesse auf den «Code of Priora» ausrichten. Ziel ist es, effizient und effektiv die Handlungsfelder in unseren Arbeitsprozessen

zu integrieren, um am Markt auch einen entsprechenden Mehrwert generieren zu können.

1. Wir tragen Verantwortung gegenüber unseren Anspruchsgruppen und gegenüber der Gesellschaft.
2. Wir handeln gesetzeskonform und lassen uns nicht durch persönliche Interessen leiten. Wir stellen uns dem freien Wettbewerb.
3. Wir schaffen Nutzen für unsere Kunden und stellen sie in den Mittelpunkt unseres Handelns.
4. Wir arbeiten professionell und nachhaltig.
5. Wir tragen aktiv zu einem motivierenden Arbeitsklima bei, indem wir Innovation, Kreativität und Fairness fördern.
6. Wir fördern das Bewusstsein unserer Mitarbeitenden im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Qualität sowie Sicherheit und Gesundheit.
7. Wir kommunizieren glaubwürdig, effektiv und effizient.
8. Wir halten uns an die Grundsätze des Datenschutzes.
9. Wir gehen verantwortungsbewusst mit den Vermögenswerten unseres Unternehmens um.
10. Wir tragen Verantwortung für unsere erzielten Ergebnisse.

Der Verwaltungsrat hat am 6. Dezember 2016 den «Code of Priora» genehmigt und allen Priora Mitarbeitenden kommuniziert.

Priora – Aktiv am Markt

Neue Website für Priora

Die Website der Priora Gruppe präsentiert sich seit dem 1. März 2017 in einem neuen Design.

Rund fünf Jahre nach dem Launch haben wir unsere Website erneuert und dabei Platz für «unsere Marken» und für mehr Rubriken, Bilder und Berichte geschaffen. Der Look der neuen Website: klar, aufgeräumt und selbstverständlich responsive*. www.priora.ch

**Responsive Webdesign macht Websites fit für alle Bildschirmgrößen. Besonders auch für mobile Endgeräte wie Smartphones und Tablet-Computer.*



Guidelines für die Benutzung von Social Media

Social Media ist aus unserem Alltag kaum noch wegzudenken – dies im Privat- wie auch im Geschäftsleben. Plattformen wie Facebook, Instagram, WhatsApp, YouTube und Twitter bieten uns die Chance, Meinungen, Gedanken und Erfahrungen mit anderen Nutzern, Freunden, Kollegen oder Kunden auszutauschen – und dies von Basel bis nach Chur, nach Genf und Vals – einfach um die ganze Welt.



Oft wird auch über unser Unternehmen und unsere Projekte im Web diskutiert. Jeder, der sich online über die Priora äussert, prägt damit das Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit.

Wenn sich unsere Mitarbeitenden in Blogs, Foren oder sozialen Netzwerken **über die Priora (und auch andere Unternehmen)** austauschen, bitten wir sie, die folgenden Punkte zu beachten:

- Schützen Sie Ihre Privatsphäre
- Halten Sie sich an geltendes Recht
- Handeln Sie verantwortlich
- Behandeln Sie andere mit Respekt
- Sprechen Sie nur für sich selbst
- Beachten Sie unsere Unternehmenswerte
- Seien Sie authentisch und transparent
- Behalten Sie vertrauliche Informationen für sich

Die ausführlichen Guidelines finden die Priora Mitarbeitenden auf dem Intranet.

Veranstaltung mit Tradition

Priora Networking Night

Am 26. Januar 2017 fand die traditionelle Priora Networking Night bereits zum siebten Mal im Balsberg in Kloten statt. Dieses Jahr war das zur Priora Gruppe gehörende 7132 Hotel, Vals, im Fokus der Veranstaltung. Hans-Peter Domanig, VRP der Priora Holding, begrüßte Hans-Rudolf Rütli, den General Manager vom 7132 Hotel, und

den Sternekoch Sven Wassmer vom 7132 Silver zum spannenden Podiumsgespräch.

Die «Entdeckung des Jahres 2016» verwöhnte die knapp 300 geladenen Gäste aus der Bau- und Immobilienbranche mit einem Signature Dish. Die alljährlich im Januar stattfindende Networking-Veranstaltung hat sich in der Branche bereits etabliert.



Kundenaufträge

Auszug

Generalunternehmung und Entwicklungen

Projektname	Projektort	Kunde
Seniorenwohnen «Brunnmatt»	Liestal	Paul Schwob Stiftung
7132 Hotel, Haus Selva, Südzimmer	Vals	7132 AG
Wohnüberbauung «Rosenbüchel»	St. Gallen	DCD AG
Neubau Ägeribad	Oberägeri	Ägeribad AG
Neubau Kirche und Wohnungen	Buchs	Neuapostolische Kirche Schweiz
Neubau Büro und Fabrikation «Lee Park»	Bergdietikon	Lee Immobilien AG
Wohnüberbauung «My Cocoon»	Glattbrugg	BVK
Wohnüberbauung «Neuweilerstrasse»	Basel	DHO Bau AG
Erweiterung und Umbau Augenklinik	Teufen	Augenklinik Teufen
Wohnüberbauung «Waldpark Süd»	Heiden	Raiffeisen Pensionskasse
Lindt Chocolate Competence Center	Kilchberg	Lindt Chocolate Competence Foundation
Wohnüberbauung «Konstanzerstrasse»	Kreuzlingen	Zürich Anlagestiftung
Mehrfamilienhäuser «Im Rank»	Zug	Privat – Hr. Franz Weiss
Stadthaus Seehof und Hafenparkhaus	Rorschach	Jubagimmo AG
Büroumbau Annexbau «Werft 3»	Zürich-Flughafen	Swiss International Air Lines Ltd.
Aufstockung Bürogebäude «Balsberg»	Kloten	Priora Immobilien AG
Sanierung Mehrfamilienhaus «Güterstrasse»	Basel	Zürich Anlagestiftung
Wohnüberbauung «Vorstadt», Sektor F	Laufen	Vorstadt AG
Zimmerumbau Hotel Baur au Lac	Zürich	H. Kracht's Erben AG
Anbau Geschäftshaus «Bahnhofstrasse»	Chur	Foppa Finanz AG
Wohnüberbauung «Maison Gürbetal»	Toffen	Swiss Promotions Immobilien AG
Neubau Wohnheim Belforterstrasse	Basel	Bau- und Verkehrsdepartement Basel
Neubau Swiss MediCenter	St. Margrethen	Bafina AG
Wohnüberbauung «Zentrum Südwest»	Wangen b. Olten	Akara Funds AG

Facility Management

Dienstleistungen	Projektort	Kunde
TFM Leistungen	Schlieren	green.ch Datacenter AG, Lupfig
Sanierung der Heizungsanlage	Vals	StWEG und 7132 AG, Vals
Ersatz der Schiebetüren	Zug	Al Maha Real Estate AG, Zug (Radisson Blu)
Einbau der Schleuse des Rechenzentrums	Kloten	Hewlett-Packard (Schweiz) GmbH, Dübendorf
Neue Kältemaschine für OP-Raum	Zürich	Vista Diagnostics AG, Zürich
Erweiterung des Dienstleistungsvertrags	Bassersdorf	LSG Sky Chefs / First Catering Schweiz AG, Bassersdorf
Postdienst und Logistik	Basel	Lufthansa Industry Solutions
Postdienst und Logistik	Glattbrugg	Svea Finans, Glattbrugg
Postdienst	Kloten	Compass Group
Postdienst für Standort Oberfeldstrasse in Kloten	Kloten	Swiss International Air Lines
Logistik und Dienstleistungen	Kloten	KaVo Dental AG
Postdienst und Logistik	Basel	Swissport Station Basel
Vertragsverlängerung für den Postdienst	Basel	Jet Aviation AG, Basel
Postbedienung aller Polizeistellen der Stadt Genf	Genf	Polizei Genf
Neuer Vertrag, optimiertes und erweitertes Angebot	Genf	Etat de Genève
Postdienst	Genf	Louis Dreyfus Commodities, Genf
Vertrag für Zusatzleistungen	Genf	Loterie Romande, Genf

Standorte

05

