



Pensionskasse des Staates Wallis

Immobilienreglement

1. Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und allgemeine Grundsätze
 - 1.1 Ziele und allgemeine Grundsätze
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
2. Organisation und Prozesse
 - 2.1. Organisation der Organe
 - 2.2. Verwaltungsrat (VR)
 - 2.3. Immobilienkommission
 - 2.4. Direktion
 - 2.5. Immobiliensektor
 - 2.6. Immobilienberater/externe Berater
 - 2.7. Berichte
 - 2.8. Überwachung und Kontrollen
3. Anlagearten
 - 3.1. Anlagearten
 - 3.2. Bewertung der Immobilien
4. Schlussbestimmungen
 - 4.1. Aufhebung bisherigen Rechts
 - 4.2. Änderungen und Auslegungen
 - 4.3. Annahme
 - 4.4. Inkrafttreten

1. Ziele und allgemeine Grundsätze

1.1. Ziele und allgemeine Grundsätze

Die Festlegung der Ziele und der allgemeinen Grundsätze für die Verwaltung des direkt genutzten Immobilienvermögens erfolgt analog zu Kapitel 1 des Anlagereglements der PKWAL.

1.2. Rechtsgrundlagen

Die anzuwendenden Rechtsgrundlagen zur direkten Immobilienvermögensverwaltung sind im BVG, BVV2 sowie in den entsprechenden Bestimmungen der Vorsorgereglemente der Kassen und im Organisationsreglement der PKWAL festgelegt.

Der Verwaltungsrat erlässt auf der Grundlage dieser Bestimmungen das Immobilienreglement.

Jede Person, die an der direkten Immobilienvermögensverwaltung beteiligt ist, unterliegt den Verhaltensregeln, die sich an den im BVG und BVV2 beschriebenen Grundsätzen der Integrität und Loyalität orientieren.

2. Organisation und Prozesse

2.1. Organisation der Organe

Die Organisation, die Aufgaben und die Zuständigkeiten der Organe und Kommissionen der PKWAL sind im Organisationsreglement der Kasse festgelegt.

Das vorliegende Reglement enthält einen Teil der Aufgaben der Organe und Kommissionen im Zusammenhang mit der direkten Immobilienvermögensverwaltung.

2.2. Verwaltungsrat (VR)

Der Verwaltungsrat der Kasse hat folgende Befugnisse:

- a) Benennung der Mitglieder der Immobilienkommission (IK);
- b) Festlegung der Gesamtstrategie für die Verwaltung direkter Immobilienanlagen;
- c) Validierung der Bewertungsmethode für den Immobilienwert in der Bilanz;
- d) Validierung des jährlichen Betriebsbudgets und der Investitionen im Zusammenhang mit den Sanierungen des Folgejahres;
- e) Entscheidung über alle neuen Anlagen und Veräusserungen;
- f) Validierung der Gesamtbaukostenangebote, der Soll-Mietspiegel und der prognostizierten Bruttoerträge von Neubauten;
- g) Validierung aller Minderungen der prognostizierten Rendite der laufenden Bauarbeiten um mehr als 5 % und Entscheidung über die Fortsetzung des Projekts;

2.3. Immobilienkommission

Im Auftrag des Verwaltungsrats ist die Immobilienkommission mit der Verwaltung des Immobilienbestandes der PKWAL beauftragt und hat folgende Aufgaben:

2.3.1. Verwaltung

- a) Anwendung des Immobilienreglements;
- b) Benennung ihres Vorsitzenden;
- c) Delegation eines IK-Mitglieds zur Vertretung der Kasse in einem spezifischen Dossier;
- d) Vorlage der in Artikel 2.7 des vorliegenden Reglements genannten Unterlagen beim VR;

2.3.2. Verwaltung

- a) Vorschlag auf Anfrage des VR der Gesamtstrategie für Immobilienanlagen und nach Validierung deren Anwendung;
- b) Vorschlag einer Bewertungsmethode für den Immobilienbestand vor dem VR;
- c) Bewertung jedes neuen Gebäudes durch einen Sachverständigen nach Abschluss der Bauarbeiten und mindestens alle 5 Jahre Durchführung einer Neubewertung des Immobilienbestandes der PKWAL;
- d) Vorprüfung des jährlichen Betriebsbudgets und der Anlagen im Zusammenhang mit den Sanierungen des Folgejahres für den Verwaltungsrat;
- e) Billigung aller Budgetüberschreitungen von mehr als 10 % des Gesamtbudgets der Immobilie oder von mehr als 5 % des Gesamtbudgets des Immobilienbestandes;
- f) Validierung der Vergabe der laufenden Arbeiten an den direkt genutzten Immobilien mit einem Bruttopreis von über CHF 100'000.-
- g) Bewertung von Kauf-/Verkaufsgeschäften.

2.3.3. Erwerb/Neubau

- a) Vorprüfung und Einreichung von Erwerbs- oder Veräusserungsprojekten beim VR;
- b) Vorprüfung der Gesamtbaukostenangebote, der Soll-Mietspiegel und der prognostizierten Bruttoerträge von Neubauten für den VR;
- c) Validierung der Vergabe von Neubauten mit mehr als CHF 200'000.- brutto pro 3-stelliger CFC;
- d) Validierung aller während des Baus vorgenommenen Änderungen, die eine Überschreitung des Gesamtkostenangebots zur Folge haben;
- e) Unterrichtung des VR, sobald der validierte Projektertrag der im Bau befindlichen Projekte um mehr als 5 % sinkt;

2.4. Direktion

Die Direktion übt folgende Befugnisse aus:

- a) Kontrolle der administrativen, finanziellen und rechtlichen Verwaltung des gesamten Immobilienbestandes unter Einhaltung der allgemeinen Verwaltungsstrategie für direkte Immobilienanlagen der Kasse;
- b) Benennung des Personals oder eines Betreiberunternehmens der Immobilien;
- c) Validierung der Ausführung von Investitionen und Sanierungen bei direkt genutzten Immobilien;
- d) Validierung der Vergabe von Arbeiten von unter CHF 100'000.- brutto und über CHF 5'000.- brutto pro Einsatz;
- e) Validierung der Vergabe von Neubauten bei Beträgen unter CHF 200'000.- brutto pro 3-stelliger CFC;

2.5. Immobiliensektor

Der Immobilienverantwortliche übt folgende Befugnisse aus:

- a) Administrative, finanzielle und rechtliche Verwaltung des gesamten Immobilienbestandes unter Einhaltung der allgemeinen Verwaltungsstrategie für direkt genutzte Immobilienanlagen der Kasse;
- b) Reguläre Verwaltung von direkt vermieteten Immobilien und Kontrolle der Immobilienverwaltungssysteme;
- c) Durchführung laufender Arbeiten an den direkt genutzten Immobilien und Leitung der Arbeiten unter der Verantwortung der verschiedenen Immobilienverwaltungen;
- d) Vorbereitung des jährlichen Betriebsbudgets und der Investitionen im Zusammenhang mit den Sanierungen des Folgejahres;
- e) Durchführung von Investitionen und Sanierungen bei direkt genutzten Immobilien und Kontrolle der Arbeiten unter der Verantwortung der Immobilienverwaltungen;

- f) Validierung der Vergabe von Arbeiten mit Kosten von weniger als CHF 5'000.- brutto pro Einsatz.

2.6. Immobilienberater/externer Berater

Der VR kann Immobilienberater und/oder externe Berater für die Verwaltung von direkt genutzten Immobilien in Anspruch nehmen. Die Aufgaben, mit denen sie betraut werden können, werden in den mit ihnen geschlossenen Mandatsverträgen im Detail dargelegt.

2.7. Berichte

Alle für die Entscheidungsfindung erforderlichen Analysedokumente und -unterlagen sind Bestandteil der Protokolle der IK. Sie können eingesehen werden und stehen dem VR zur Verfügung.

Damit der VR seine Aufsichtspflicht optimal wahrnehmen kann, legt die IK dem VR folgende Informationen vor:

Art des Berichts	Zweck des Berichts	Häufigkeit	Entscheidung (E)/Information (I)
Bericht über die Finanzverwaltung der Immobilien	Verwaltungsabrechnung, Betriebs- und künftige Investitionsbudgets	Jährlich	I
Bericht über die Entwicklung des Immobilienbestandes	Mieterspiegel, Leerstände, Streitigkeiten	Halbjährlich	I
Ergänzende Berichte	Kontrolle, Überwachung und/oder Information	Auf Anfrage	E/I

2.8. Überwachung und Kontrollen

Interne und externe Kontrollen	Durchgeführt von
Gesetzliche Kontrollen, Bericht	Revisionsstelle
Verwaltung des Immobilienbestandes	Direktion und Immobilienkommission

Im Einklang mit dem internen Kontrollsystem erfolgt die Überwachung und Kontrolle der Ergebnisse systematisch und regelmässig durch die Direktion, die Immobilienkommission und den Verwaltungsrat.

3. Anlagearten

3.1. Anlagearten

Die strategische Asset Allocation setzt sich aus verschiedenen Assetklassen zusammen. Die Klasse Immobilien Schweiz setzt sich aus indirekten Anlagen (reguliert durch das Anlagereglement) und Direktanlagen (reguliert durch das Immobilienreglement) zusammen.

3.1.1. Immobilien Schweiz direkt

Das direkte Immobilienvermögen wird in schweizerische Immobilien im Allein- oder Miteigentum investiert.

Es kann auch in Baurechtsliegenschaften und Bauland investiert werden.

Investitionen in direkt gehaltene Immobilien erfolgen grundsätzlich mit Eigenkapital.

3.1.2. Immobilien Ausland

Anlagen in ausländischen Immobilien sind ausschliesslich mittels Kollektivanlagen (kотиerte oder nicht kотиerte Fonds, Anlagestiftungen) zulässig.

3.2. Bewertung der Immobilien

Die Bewertungsgrundsätze sowie die Verwaltungskosten für den Immobilienbestand sind im Anhang des jährlichen Lageberichts aufgeführt.

4. Schlussbestimmungen

4.1. Aufhebung bisherigen Rechts

Das vorliegende Reglement ersetzt vollständig das Immobilienreglement der PKWAL vom 1. Januar 2018 sowie dessen Änderungen.

4.2. Änderungen und Auslegungen

Das vorliegende Reglement kann vom VR jederzeit geändert oder ergänzt werden.

Die Immobilienkommission kann dem VR jede Änderung dieses Reglements vorschlagen.

Die Änderungen werden der Aufsichtsbehörde, der Revisionsstelle und dem Experten für berufliche Vorsorge mitgeteilt.

Alle Fälle, die nicht ausdrücklich in dem Reglement vorgesehen sind, werden vom VR entschieden.

4.3. Annahme

Das vorliegende Reglement wurde vom VR am 27. Oktober 2021 genehmigt.

4.4. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Es wird allen Mitgliedern des VR übergeben.

Der Verwaltungsrat

Sitten, den 27. Oktober 2021