CPVAL
PKWAL

Pensionskasse des Kantons Wallis

Immobilienreglement
1. Januar 2026

CPVAL
PKWAL

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und allgemeine Grundsätze **- 3 -**
1.1 Ziele und allgemeine Grundsätze - 3 -
1.2 Rechtsgrundlagen - 3 -

2. Organisation und Prozesse **- 3 -**
2.1. Organisation der Organe - 3 -
2.2. Verwaltungsrat (VR) - 3 -
2.3. Immobilienkommission (IK) - 3 -
2.4. Direktion - 4 -
2.5. Immobiliensektor - 4 -
2.6. Immobilienberater/externe Berater - 5 -
2.7. Berichte - 5 -
2.8. Überwachung und Kontrollen - 5 -

3. Anlagearten **- 5 -**
3.1. Anlagearten - 5 -
3.2. Bewertung der Immobilien - 6 -

4. Schlussbestimmungen **- 6 -**
4.1. Aufhebung bisherigen Rechts - 6 -
4.2. Änderungen und Auslegungen - 6 -
4.3. Annahme - 6 -
4.4. Inkrafttreten - 6 -

Anhang 1 : Zuständigkeitstabelle

CPVAL
PKWAL

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. Anhang 1, welcher die Zuständigkeiten der in Art. 2.2 bis 2.5 genannten Organe definiert, bildet integrierten Bestandteil des vorliegenden Reglements. Die Zuständigkeiten in Anhang 1 sind in Form einer Matrix aufgelistet.

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) Festlegung der Investitionsvolumens über drei Jahre im Rahmen der strategischen Allokation;
d) Festlegung der Zielrendite für den gesamten direkten Immobilienpark;
e) Validierung der Bewertungsmethode für den Immobilienwert in der Bilanz.

2.3. Immobilienkommission (IK)

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 einer Bewertungsmethode für den Immobilienbestand an den VR;
b) Jährliche Bewertung des Immobilienparks durch einen Sachverständigen;
c) Validierung des Budgets der CAPEX (Investitionsauslagen) für das Folgejahr;
d) Billigung aller Budgetüberschreitungen der gesamten CAPEX von mehr als 10 % des jährlichen und genehmigten Gesamtbudgets;
e) Validierung der Vergabe und des Zuschlags der Arbeiten, welche Bruttokosten von CHF 500'000.- übersteigen.

2.3.3. Erwerb/Neubau

a) Validierung der Erwerbs- oder Veräusserungsprojekte im Rahmen des vom VR festgelegten Investitionsvolumens sowie Informieren des VR;
b) Validierung des Übergangs in die Phase SIA 3 (Projektstudie) und in die Phase SIA 4 (Ausschreibung);
c) Validierung der Vergabe und des Zuschlags von Arbeiten, welche Bruttokosten von CHF 500'000.- übersteigen;
d) Validierung aller während des Baus vorgenommenen Änderungen, die eine Überschreitung von 10% des Gesamtkostenangebots zur Folge haben.

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 CAPEX-Budgetvorschläge für das Folgejahr.

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 CAPEX 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

Die IK 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	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. Investitionsbereich

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.

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.

3.2. 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 2022 sowie dessen vorangehende 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.

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

Im Zweifelsfall ist die französische Version des vorliegenden Reglements massgebend.

4.3. Annahme

Das vorliegende Reglement wurde vom VR am 17. Dezember 2025 genehmigt.

4.4. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.