

Pensionskasse Graubünden (PKGR)

Anlagereglement

**Von der Verwaltungskommission erlassen am 18.03.2015
mit Änderungen aufgrund der Teilrevision vom 28.06.2017**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Allgemeine Grundsätze und Finanzierungsziele	3
3. Strukturierung der Anlagen	4
3.1 Anlagestrategie	4
3.2 Taktische Bewirtschaftung	4
4. Vorgaben für die Anlagen	4
4.1 Auswahl der Anlagen	4
4.2 Liquidität	4
4.3 Hypotheken	5
4.4 Obligationen	5
4.5 Aktien	6
4.6 Direkte Immobilienanlagen	6
4.7 Indirekte Immobilienanlagen	6
4.8 Alternative Anlagen	6
4.9 Währungen	6
4.10 Anlagen bei Arbeitgebern	6
4.11 Derivate Instrumente	7
4.12 Securities Lending	7
4.13 Ratings	7
5. Weitere Bestimmungen	7
5.1 Bewertungsgrundsätze	7
5.2 Wahrnehmung des Stimmrechtes	7
5.3 Wertschwankungsreserve	8
6. Überwachung und Berichterstattung	8
7. Schlussbestimmungen	8
7.1 Aufhebung bisheriger Regelungen	8
7.2 Infrakttreten	8
Anhang 1 Anlagestrategie	9
Anhang 2 Vermögensverwalter	10
Anhang 3 Global Custodian	12
Anhang 4 Investment Controlling und Berichterstattung	13
Anhang 5 Reglement für die Gewährung von Hypotheken	14
Anhang 6 Direkte Anlagen Immobilien Schweiz	16

1. Einleitung

Gestützt auf Art. 3 des Gesetzes über die Pensionskasse Graubünden (PKG) erlässt die Verwaltungskommission das Anlagereglement. Es legt die Ziele und Grundsätze sowie das Verfahren für die Bewirtschaftung des Vermögens der Pensionskasse Graubünden (PKGR) fest.

Die Vorgaben des Bundesrechts (BVG, BVV2), insbesondere die Bestimmungen über Integrität und Loyalität werden im vorliegenden Reglement berücksichtigt und sind eingehalten.

Die Organisation, die Zuständigkeiten und die Aufgaben im Bereich der Vermögensverwaltung sind im Organisationsreglement festgelegt.

2. Allgemeine Grundsätze und Finanzierungsziele

- Die Bewirtschaftung des Vermögens orientiert sich ausschliesslich an den Interessen der Destinatäre.
- Das Vermögen ist so anzulegen, dass es unter Berücksichtigung der Risikofähigkeit und der Risikobereitschaft langfristig jene Rendite erbringt, die für die Finanzierung der Leistungen notwendig ist und ermöglicht, die Leistungen termingerecht auszurichten.
- Die Risikofähigkeit hängt insbesondere von der finanziellen Lage, der Struktur und des Umfangs des Destinatärbestandes sowie der Sanierbarkeit der PKGR ab. Diese bildet zusammen mit den langfristigen Rendite- und Risikoeigenschaften der verschiedenen Anlagekategorien die Grundlage bei der Festlegung der Anlagestrategie.
- Die Risikobereitschaft ist die Einschätzung der Verwaltungskommission, welche Chancen und Risiken bei der Anlage der Vorsorgegelder eingegangen werden sollen bzw. welche Zielvorstellungen hinsichtlich Rendite verfolgt werden. Sie beeinflusst die Anlagestrategie ebenfalls.
- Das Verfolgen sozial- und regionalpolitischer Ziele ist ausgeschlossen.
- Die PKGR untersteht der ASIP-Charta. Sie verpflichtet sich, für die Einhaltung der Grundsätze der Charta besorgt zu sein.
- Die finanzielle Lage der PKGR soll nachhaltig gestärkt werden.
- Die PKGR strebt eine Gleichbehandlung von Rentenbeziehenden und aktiven Versicherten an.
- Zur Verwirklichung der Anlagestrategie bedient sich die PKGR folgender Mittel:
 - einer Anlageorganisation und Kompetenzregelung, welche einen effizienten und nach dem Mehraugenprinzip strukturierten, nachvollziehbaren Entscheidungsprozess sicherstellen;
 - einer stufengerechten Berichterstattung, damit die verantwortlichen Instanzen über aussagekräftige führungsrelevante Informationen verfügen;
 - Überwachungsinstrumente zur Überprüfung der Zielerreichung und periodische Analysen der Anlageresultate.
- Mit einer Diversifikation der Anlagekategorien und einer solchen innerhalb der Anlagekategorien lassen sich die Strategie- und Umsetzungsrisiken reduzieren. Neben Obligationen, Aktien und Immobilien werden weitere Anlagekategorien nur miteinbezogen, wenn sie eine Verbesserung des Rendite-Risiko-Profiles ermöglichen.

3. Strukturierung der Anlagen

3.1 Anlagestrategie

- Die PKGR definiert im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Anlagestrategie, die auf ihre Risikofähigkeit und Risikobereitschaft abgestimmt ist und die langfristigen Rendite- und Risikoeigenschaften der verschiedenen Anlagekategorien berücksichtigt.
- In der Anlagestrategie sind pro Anlagekategorie eine strategische Normalposition sowie taktische Bandbreiten zu definieren, welche auf einer periodisch zu erstellenden Asset and Liability Studie (ALM-Studie) beruhen.
- Die aktuell gültige Anlagestrategie ist im Anhang 1 dargestellt.

3.2 Taktische Bewirtschaftung

- Die Anlagestrategie bestimmt den Anlageerfolg. Die PKGR verzichtet grundsätzlich auf eine aktive taktische Bewirtschaftung.
- Innerhalb der Immobilien-, Hypotheken- und Infrastrukturquote können im Falle eines deutlichen Kursrückgangs der übrigen Anlageklassen die oberen Bandbreiten überschritten werden. Solche passiven Verletzungen sind erlaubt, erfordern aber eine laufende Information an den Anlageausschuss und die Verwaltungskommission. Die Quoten der anderen Anlagekategorien müssen sich immer innerhalb der Bandbreiten befinden.
- Die Aktienmenge wird auf der Basis eines Konzepts mit mechanischem Rebalancing bewirtschaftet. Die taktischen Bandbreiten definieren die maximal zulässige Abweichung von der Strategie. Es handelt sich dabei um Interventionspunkte. Der Anlageausschuss legt klare Regeln für das Rebalancing der Aktienmenge fest.

4. Vorgaben für die Anlagen

4.1 Auswahl der Anlagen

- Jede Anlage muss für die PKGR in Bezug auf verfügbares Wissen, Prozesse und Strukturen, Grösse und Reputation umsetzbar sein.
- Die Auswahl der Produkte erfolgt in einem dokumentierten, nachvollziehbaren Prozess. Die minimalen Vorgaben für die Auswahl von Vermögensverwaltern sind in Anhang 2 festgehalten.
- Zur Einhaltung der Begrenzungen können Terminkontrakte und derivative Instrumente eingesetzt werden.
- Anlagen mit Nachschusspflicht sind nicht zulässig.

4.2 Liquidität

- Die Liquidität wird nur in Form von Kontoguthaben, Festgeldern mit einer Laufzeit bis max. 2 Jahren und Geldmarktfonds angelegt. Nicht erlaubt sind Instrumente, welche Optionalitäten beinhalten wie beispielsweise Caps, Floors oder Swaptions¹.
- Die Liquidität wird nur beim Global Custodian oder bei Schuldern mit einem Rating von mindestens A angelegt. Bei einem Downgrading einer Gegenpartei unter

¹ Solche Instrumente haben Optionscharakter. Die Auszahlung hängt dabei vom Stand resp. Verlauf des Referenzzinses ab.

das Mindestrating soll die Position Interesse während liquidiert werden. Es gelten folgende Maximallimiten:

Rating-Kategorie	Maximum pro Bank (in % des Gesamtvermögens)	Maximum pro Rating-Kategorie (in % des Gesamtvermögens)
Bis AAA	10%	100%
Bis AA	5%	50%
A	2.5%	10%

- Obige Limite soll die ordentliche Bewirtschaftung der Mandate beim Global Custodian nicht behindern. Eine zeitlich beschränkte Überschreitung (max. 30 Tage) infolge vorübergehend erhöhter Liquidität innerhalb der Mandate (z.B. bei Rückzahlung einer Anleihe oder Aufstockung eines Mandates) ist deshalb erlaubt. Der Anlageausschuss ist in diesem Fall zu informieren.

4.3 Hypotheken

- Die PKGR kann Hypotheken von in der Schweiz belehnten Immobilien gewähren. Zulässig sind Anlagen in direkte Hypotheken und Anlagestiftungen von Schweizer Hypotheken.
- Für die Vergabe von direkten Hypotheken an die Versicherten der PKGR gilt das Reglement für die Gewährung von Hypothekendarlehen gemäss Anhang 5.
- Andere direkte Hypotheken können nur vergeben werden, und nur im 1. Rang, wenn eine Anlagestiftung als professioneller Administrator und Verwalter agiert.
- Bei der Vergabe von Hypotheken auf Renditeobjekte sind folgende Kriterien speziell zu beachten:
 - Mindestens CHF 0.5 Mio. und höchstens CHF 3 Mio. Kreditvolumen pro Liegenschaft.
 - Der Mietertrag aus dem Gewerbeanteil darf in der Regel 25% des Bruttomietetrages nicht übersteigen. Hypotheken für gemischt genutzte Liegenschaften sind restriktiv zu gewähren, insbesondere wenn Restaurationsbetriebe involviert sind.

4.4 Obligationen

- Das Obligationenvermögen ist in kotierte und gut handelbare Anleihen der öffentlichen Hand oder von Unternehmungen mit einem Rating von mindestens BBB- zu investieren.
- Die Bonitätsanforderungen gelten für alle Obligationen zum Zeitpunkt des Kaufs. Bei einem Downgrading unter das Mindestrating dürfen Anleihen mit einem Rating von BB+ bis max. 5% der Obligationenquote gehalten werden. Bei einem weiteren Downgrading sind die Titel Interesse während zu liquidieren.
- Der Anteil an Anleihen mit einem Rating unter A- darf 10% des Gesamtvermögens nicht überschreiten.
- Es darf auch in breit diversifizierte Kollektivanlagen investiert werden, welche ein Teilvermögen in Anleihen mit einem tieferen Rating als BBB- investieren. Das Durchschnittsrating muss mindestens BBB- betragen.
- Von den ausstehenden Obligationen einzelner Schuldner dürfen maximal 10% gehalten werden.
- Anlagen beim gleichen Schuldner dürfen maximal 20% des Gesamtwertes der Obligationen betragen, davon ausgenommen sind Obligationen der Eidgenossenschaft.

4.5 Aktien

- Investitionen in Aktien und weitere Beteiligungsinstrumente werden vorwiegend in liquide, an einer anerkannten Börse kotierte Titel getätigt.
- Die Anlagen werden grösstenteils passiv oder indexnah bewirtschaftet.
- Es darf ausschliesslich in Kollektivanlagen und Mandate investiert werden. Vorbehalten ist die Anlage in Partizipationsscheine der GKB.

4.6 Direkte Immobilienanlagen

- Direkte Immobilienanlagen dürfen ausschliesslich in der Schweiz getätigt werden.
- Die Vorgaben für den Erwerb und die Bewirtschaftung von direkten Immobilienanlagen sind im Anhang 6 festgehalten.

4.7 Indirekte Immobilienanlagen

- Die PKGR kann in indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland investieren.
- Die Anlage erfolgt über kollektive Anlageinstrumente wie Stiftungen und Fonds, welche ihrerseits direkt in Immobilien investieren und ausschliesslich institutionellen Anlegern offen stehen.

4.8 Alternative Anlagen

- Es können Anlagen in Rohstoffe, Hedge Funds und Infrastrukturanlagen getätigt werden. Die PKGR investiert nur über kollektive Anlageinstrumente. Über Ausnahmen Entscheidet die VK.
- Anlagen in Alternativen Anlagen sind nur einzusetzen, wenn berechnete Erwartungen bestehen, dass eine positive Risikoprämie² nach Kosten erwirtschaftet oder ein bedeutender Diversifikationsbeitrag erwartet werden kann.

4.9 Währungen

- Fremdwährungen aus Investitionen in Anlagen aus Industrieländern sind vollständig abzusichern. Dazu können Terminkontrakte oder derivate Instrumente eingesetzt werden.
- Fremdwährungen aus Investitionen in Anlagen aus Schwellenländern werden nicht abgesichert.

4.10 Anlagen bei Arbeitgebern

- Anlagen bei Arbeitgebern sind unter Berücksichtigung der Beschränkungen von Art. 57 BVV2 erlaubt und werden als solche ausgewiesen.
- Soweit der Zahlungsverkehr über den Kanton Graubünden als Arbeitgeber abgewickelt wird (Beitragszahlungen, Prämienzahlungen, Inkassi), sind kurzfristige Guthaben bei diesem zulässig.
- Es dürfen Partizipationsscheine der GKB gehalten werden.

² Die Risikoprämie wird als die Differenz zwischen der erwarteten Rendite aus dem Marktportfolio und der Verzinsung risikoloser Anlagen definiert.

4.11 Derivate Instrumente

- Derivate Instrumente dürfen eingesetzt werden, um die Risiken der Anlagen zu reduzieren oder um die Anlagen effizienter zu bewirtschaften.
- Sämtliche Verpflichtungen, die sich bei der Ausübung ergeben können, müssen jederzeit entweder durch Liquidität (bei Geschäften, die das Engagement erhöhen) oder durch Basisanlagen (bei Geschäften, die das Engagement reduzieren) vollumfänglich gedeckt sein.
- Zur Begrenzung des Gegenparteirisikos wird das aus offenen Derivatpositionen resultierende Gegenparteirisiko der Liquidität angerechnet und in der unter 4.2 aufgeführten Limite überwacht. Massgebend ist das sogenannte ökonomische, delta-adjustierte Engagement. Dieses finanzökonomische Engagement zeigt auf, welche Verpflichtungen sich bei der Ausübung aller Derivatgeschäfte im Zeitpunkt der Berichterstattung ergeben.
- Sämtliche Derivate Instrumente werden mit Schweizer Gegenparteien aus dem Finanzbereich abgeschlossen und diese erfüllen die Meldepflicht.
- Der Anlageausschuss regelt den Einsatz von Derivaten in den Mandatsvorgaben an die Vermögensverwalter unter Beachtung der bundesrechtlichen Vorschriften.

4.12 Securities Lending

- Securities Lending ist erlaubt. Wertschriften dürfen nur an sorgfältig ausgewählte Gegenparteien ausgeliehen werden. Das Securities Lending darf einzig über den Global Custodian abgewickelt werden. Die ausgeliehenen Wertschriften müssen durch zusätzliche Sicherheiten geschützt sein, welche auf einem separierten auf den Namen der PKGR lautenden Depot zu hinterlegen sind.

4.13 Ratings

- Die Ratingangaben beziehen sich jeweils auf Standard & Poors. Falls von dieser Agentur kein Rating erhältlich ist, gelten vergleichbare Einschätzungen anderer Agenturen (insbesondere Moody's, Fitch, CS, UBS und ZKB). Es gilt jeweils das niedrigere Rating.

5. Weitere Bestimmungen

5.1 Bewertungsgrundsätze

- Die Aktiven sind zu Marktwerten per Bilanzstichtag zu bewerten. Massgebend sind die Kurse, wie sie von den Depotstellen ermittelt werden.
- Nicht liquide Anlagen wie Kapitalversicherungen, Darlehen an Arbeitgeber, direkte Hypothekaranlagen, Schuldscheindarlehen etc. werden zu Nominalwerten bilanziert.
- Die Bewertungsgrundsätze für direkte Immobilienanlagen sind im Anhang 6 festgelegt.

5.2 Wahrnehmung des Stimmrechtes

- Die Wahrnehmung der Aktionärsstimmrechte richtet sich nach den Bestimmungen im Organisationsreglement.

5.3 Wertschwankungsreserve

- Gestützt auf Art. 65b BVG und Art. 48e BVV2 sind Wertschwankungsreserven zu bilden.
- Die notwendige Zielgrösse der Wertschwankungsreserven wird nach der finanzökonomischen Methode (Value at Risk) ermittelt und so festgelegt, dass mit einer Sicherheit von 97.5% die PKGR bei Einhaltung der gültigen Anlagestrategie und unter Berücksichtigung der Leistungserbringung über 1 Jahr nicht in eine Unterdeckung gerät.

6. Überwachung und Berichterstattung

- Die Vermögensanlagen und deren Bewirtschaftung sind laufend zu überwachen. Über die verschiedenen Überwachungsvorgänge ist periodisch und stufengerecht Bericht zu erstatten, so dass die verantwortlichen Organe über aussagekräftige Informationen verfügen.
- Die Berichterstattung stellt sicher, dass die Verantwortlichen für die Vermögensanlage so informiert werden, dass sie die ihnen zugeordnete Führungsverantwortung wahrnehmen können.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Aufhebung bisheriger Regelungen

- Dieses Anlagereglement ersetzt das Anlagereglement der PKGR vom 15.09.2010.

7.2 Infrakttreten

- Das Anlagereglement tritt am 18.03.2015 in Kraft.
- Mit Änderungen der VK vom 28.06.2017

Anhang 1 Anlagestrategie

Gestützt auf die im 2016 ausgearbeitete ALM-Studie legt die PKGR folgende Anlagestrategie fest:

Anlagekategorie	Strategie	Taktische Bandbreite		Benchmark
		Min.	Max.	
Liquidität	2%	1%	10%	Citigroup CHF 3 month Eurodeposit
Hypotheken	5%	0%	6%	65% SBI Domestic Gov. Bond 1-10Y plus 2% p.a. 35% SBI Domestic AAA-BBB 1-3Y
Obligationen CHF	27%	20%	34%	SBI AAA-BBB
Unternehmensanleihen FW (hedged CHF)	5%	3%	7%	Barclays Euro-Aggregate Corporate (hedged CHF)
Aktien	29%	26%	32%	Zusammengesetzter Index
<i>Schweiz</i>	4%	2%	6%	SPI
<i>Welt ex Schweiz</i>	23%	18%	28%	MSCI World ex Switzerland (TR) hedged CHF
<i>Schwellenländer</i>	2%	1%	3%	MSCI Emerging Markets
Immobilien Schweiz	30%	25%	35%	KGAST Immo-Index
Immobilien Ausland	0%	0%	2%	
Hedge Funds	0%	0%	1%	
Infrastruktur	4%	0%	6%	CHF-Libor +3% p.a.
TOTAL	100%			Kassenspezifischer Vergleichsindex

Anhang 2 Vermögensverwalter

1.1 Auswahl

Vermögensverwalter von passiv verwalteten Fonds/Mandaten	Vermögensverwalter von aktiv verwalteten Fonds/Mandaten
Durch eigene Erfahrung (bisherige Vermögensverwalter) und / oder unabhängige Referenzen (für neue Vermögensverwalter) bestätigte Fähigkeit und Expertise, das Mandat professionell und erfolgreich ausüben zu können.	
Nachvollziehbarer Anlageprozess (Investitionsstil, Konsistenz des Investitionsansatzes, Qualität des Investitionsteams und der Ressourcen) mit ausgewiesener und nachhaltiger Erreichung des Anlageziels ³	
	Soll einem Vermögensverwalter mehr als 10% des Gesamtvermögens der PKGR anvertraut werden, muss vorgängig der Entscheidung der Verwaltungskommission eingeholt werden.
Einwandfreie Referenzen	
Marktgerechte Vermögensverwaltungsgebühren	
Bereitschaft und technische Möglichkeit, mit dem Global Custodian zusammenzuarbeiten	
Wirtschaftlich unabhängig. PKGR Anteil an kollektiven Anlagen darf 10% des Fondsvermögens nicht übersteigen.	

1.2 Auftragserteilung

Die Auftragserteilung erfolgt mittels eines detaillierten schriftlichen Auftragsbeschriebs und muss mindestens folgende Punkte zusätzlich zu den Standardvereinbarungen regeln:

- Startvolumen
- Zielsetzung des Mandates
- Risikobegrenzung
- Investitionsgrad (max. 100%)
- Zulässige Anlagen / Derivate
- Verantwortlicher Vermögensverwalter und Stellvertreter
- Inhalt und Häufigkeit des Reportings
- Kosten (abschliessende Aufzählung) und Regelung Retrozessionen
- Beginn (Übergangsfrist) und Auflösung (jederzeit) des Mandates
- Zusammenarbeit mit der zentralen Depotstelle
- Besonderes je nach Mandatsart

Der Vertrag ist durch den Anlageausschuss zu genehmigen.

³ Bestätigter Erfolgsausweis (Trackrecord) des gleichen oder ähnlicher Produkte

1.3 Überwachung

Die Vermögensverwalter sind von der Direktion im Rahmen des Investmentcontrollings laufend zu überwachen. Die dazu notwendigen Informationen werden durch den Global Custodian und das Investment Controlling bereitgestellt. Die wesentlichen Überwachungsinhalte sind:

- die erzielte Anlagerendite im Vergleich zur Zielsetzung;
- das mit der Anlagerendite verbundene Risiko im Vergleich zur Benchmark;
- die Anlagestruktur im Vergleich zur Benchmark;
- die Veränderung der Anlagestruktur im Zeitablauf;
- das Einhalten der Anlagerichtlinien;
- das Einhalten des vereinbarten Anlagestils;
- der Umfang der Transaktionen;
- der Einsatz derivativer Instrumente;
- Spezialthemen je nach Bedarf.

1.4 Beurteilung

Der Anlageausschuss beurteilt die Leistung der Vermögensverwalter unter Einbezug der Kosten nach folgenden Kriterien:

- primär anhand der erzielten Rendite und der eingegangenen Risiken im Vergleich zur Zielsetzung (Zielerreichungsgrad) und im Vergleich zu direkt vergleichbaren anderen Mandaten (Konkurrenzvergleich);
- im Normalfall quartalsweise anhand von Monatsdaten;
- insbesondere bei aktiv verwalteten Mandaten unter einem langfristigen Aspekt, d.h. wenn keine gravierenden Verletzungen der Anlagerichtlinien und der Zielsetzungen vorliegen, über einen Zeithorizont von mindestens drei Jahren;
- im Dialog mit den Vermögensverwaltern;
- basierend auf den erzielten Anlageresultaten. Diese dient auch als Grundlage für die Kapitalzuteilung bestehender Mandate.

Passive Mandate müssen jährlich nach Kosten die Benchmarkrendite im Rahmen des vereinbarten Abweichungsrisikos erreichen. Aktive Mandate sollen über einen Zeitraum von 3-5 Jahren nach Kosten die Benchmarkrendite risikoadjustiert übertreffen. Nach dieser Periode beurteilt der Anlageausschuss die Gesamtbeziehung und bringt diese der Verwaltungskommission zur Kenntnis.

1.5 Kündigung

Die Kündigung eines Mandates erfolgt

- unmittelbar bei schwerwiegenden Verletzungen der Anlagerichtlinien;
- bei wiederholter Verletzung der Anlagerichtlinien;
- wenn sich beim Vermögensverwalter grundlegende Änderungen organisatorischer, personeller oder anlagetechnischer Art ergeben;
- nach Verfehlung der Zielsetzung, sofern der Anlageausschuss an der langfristigen Zielerreichung zweifelt.

Anhang 3 Global Custodian

Die Wertschriften werden bei einer Bank aufbewahrt, welche gleichzeitig als Global Custodian auftritt. Der Global Custodian kann auch als Vermögensverwalter tätig sein.

Der Global Custodian verfügt über einen speziellen Mandatsvertrag in dem die Aufgaben geregelt sind.

Der Global Custodian ist insbesondere verantwortlich für:

- die Wertschriftenverwaltung:
 - die Titelaufbewahrung;
 - die Abwicklung aller Wertschriftengeschäfte;
 - den einwandfreien Geschäftsverkehr zwischen der PKGR und ihren Vermögensverwaltern;
- die Abwicklung des Securities Lending;
- das Erstellen und Aufbereiten aller für die Überwachung der Vermögensverwalter und das Anlagecontrolling notwendigen Informationen (Reporting), wie insbesondere
 - die Berechnung von Anlagerendite und –risiko der Vermögensverwalter, der Anlagekategorien, des Wertschriften- und des Gesamtvermögens sowie der entsprechenden Vergleichsindizes;
 - die Darstellung der Zusammensetzung der einzelnen Portfolios der Vermögensverwalter, der Anlagekategorien und des Wertschriftenvermögens sowie der entsprechenden Vergleichsindizes;
 - die Kontrolle der Einhaltung der reglementarischen und gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften;
- die Datenlieferung für den Geschäftsbericht;
- die Abwicklung der Stimmrechtsausübung gemäss Weisungen der PKGR.

Sinkt das Rating des Global Custodian unter A (Standard & Poors) resp. A2 (Moody's) ist die Verwaltungskommission umgehend zu informieren.

Anhang 4 Investment Controlling und Berichterstattung

Über die verschiedenen Überwachungsinhalte ist periodisch und stufengerecht Bericht zu erstatten, sodass die verantwortlichen Organe über aussagekräftige Informationen verfügen.

Berichterstattung (Mindestvorgaben)

Thema / Inhalt	Berichterstatter	Adressat	Periodizität
Getätigte Transaktionen <ul style="list-style-type: none"> - Transaktionen Wertpapiere, Geldmarktanlagen und Devisentermingeschäfte - Aktuelle Vermögensübersicht 	Direktion	VK / AA	Zu Handen jeder ordentlichen VK-Sitzung (i.d.R. 4x pro Jahr)
Vermögensübersicht und Performancevergleich <ul style="list-style-type: none"> - Übersicht Gesamtvermögen inkl. Vergleich mit der Anlagestrategie - Performancevergleich pro Anlagekategorie und Portfolio über verschiedene Perioden 	Direktion	VK / AA	Quartalsweise
Controlling Report <ul style="list-style-type: none"> - Information über die Einhaltung der Anlagelimiten - Orientierung und Beurteilung über die Entwicklung der einzelnen Anlagen 	Direktion	VK / AA	Quartalsweise
Strategiesummary <ul style="list-style-type: none"> - Information und Beurteilung über die Umsetzung der Anlagestrategie 	Direktion	VK / AA	Quartalsweise
Investment Report Gesamtvermögen: <ul style="list-style-type: none"> - Performancemessung absolut und relativ - Risikoanalyse ex post absolut und relativ - Darstellung der Anlagestruktur (Gesamtvermögen, Anlageklassen und Portfolios) - Performancecontribution und -attribution 	Global Custodian	VK / AA	Quartalsweise
Investment Report Guideline Monitoring <ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle der Anlagelimiten (BVV2, Anlagereglement, Mandatsverträge) 	Global Custodian	VK / AA	Quartalsweise

Anhang 5 Reglement für die Gewährung von Hypotheken

Gestützt auf Art. 3 des Gesetzes über die Pensionskasse Graubünden (PKG) vom 01.01.2015.

1. Grundsatz

Die Pensionskasse Graubünden finanziert ihren Mitgliedern mit einem Darlehen Neubauten, Käufe sowie Renovationen und Umbauten von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Für Mehrfamilienhäuser beschränkt sich die Belehnung auf den Wertanteil der vom Anspruchsberechtigten selbst bewohnten Wohnung. Das Pfandobjekt muss im Alleineigentum des Berechtigten oder im gemeinschaftlichen Eigentum mit seinem Lebenspartner stehen.

Der Berechtigte hat Anspruch auf ein Darlehen, wenn das Schuldverhältnis auf ihn allein oder gemeinsam auf ihn und seinen Lebenspartner lautet.

Es werden Darlehen mit variablem und fixem Zinssatz gewährt.

2. Belehnte Objekte

Die Hypothekendarlehen werden nur für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und den Wertanteil der eigenen Wohnung in Mehrfamilienhäuser gewährt, die für den Eigengebraucht bestimmt sind.

Liegenschaften mit stark überhöhten Preisen, Luxusbauten oder nur schwer verkäufliche Objekte werden nicht oder nur beschränkt belehnt. Zweit- und Ferienwohnungen werden nicht belehnt.

3. Belehnungsumfang

Die Berechnung des Belehnungsumfanges erfolgt nach den jeweils gültigen Belehnungsrichtlinien der Graubündner Kantonalbank (GKB). Dies gilt auch für die Grundpfandsicherung sowie für allfällige Zusatzsicherheiten.

Das Darlehen beträgt höchstens 70 % des von der GKB anerkannten Basiswertes des Pfandobjektes, im Maximum aber CHF 500'000.-.

Das gesamte Darlehen wird im Rahmen einer 1. Hypothek geführt.

4. Zins

Der Zinssatz richtet sich nach dem offiziellen Hypothekarzinzssatz der GKB.

5. Amortisation

Die Amortisation des Darlehens wird individuell geregelt.

6. Besondere Finanzierungsformen

Wenn die finanzielle Lage des Darlehensnehmers es erfordert, können abweichende Finanzierungsbedingungen vereinbart werden. Über besondere Finanzierungsformen entscheidet die Direktion.

7. Anpassung der Bedingungen

Tritt der Darlehensnehmer aus der Pensionskasse aus oder bewohnt er das Eigenheim nicht mehr selber, verfällt sein Anspruch auf das gewährte Darlehen. Ein variables Darlehen wird auf 6 Monate gekündigt. Ein Festzinsdarlehen wird nach Ablauf nicht verlängert.

Der Witwe bzw. dem Witwer eines ehemaligen Mitgliedes der Pensionskasse wird das Darlehen bis zu einer allfälligen Wiederverheiratung beziehungsweise bis zum Eingehen eines eheähnlichen Verhältnisses zu den gleichen Bedingungen gewährt, wie sie dem Verstorbenen eingeräumt wurden.

8. Grenzen der Darlehensgewährung

Die gewährten Hypothekendarlehen dürfen insgesamt 20 % des Gesamtvermögens der PKGR nicht übersteigen.

Pro Jahr darf die Summe der neu gewährten Darlehen höchstens CHF 30 Mio. betragen.

Die Begehren um Darlehensgewährung werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt, wobei grundsätzlich neue Hypotheken der Ablösung bestehender und Aktivmitglieder Rentenbeziehenden vorgezogen werden.

9. Administration

Die Administration im Zusammenhang mit der Gewährung von Hypothekendarlehen wird durch die GKB wahrgenommen. Aufgrund des Darlehensvertrages zwischen der Bank und dem Schuldner wird die GKB im Grundbuch als Gläubigerin eingetragen.

10. Ausnahme

In begründeten Fällen oder ausserordentlichen Situationen behält sich die Verwaltungskommission unter Vorbehalt von Ziffer 9 das Recht vor, von diesen Bestimmungen abweichende Entscheide zu treffen.

Anhang 6 Direkte Anlagen Immobilien Schweiz

1. Grundsätze

- Die PKGR bewirtschaftet die Immobilien vorwiegend mit eigenem Personal oder falls es günstiger ist mit Fremdverwaltungen.
- Immobilien werden ausschliesslich als langfristige Anlage- und Renditeobjekte erworben. Neue Baustandards und ökologische Aspekte werden besonders beachtet und falls wirtschaftlich umsetzbar berücksichtigt.
- Die PKGR investiert in der deutschsprachigen Schweiz in Immobilien.
- Die PKGR finanziert Immobilien ausschliesslich mit Eigenmitteln.
- Die periodische Überprüfung aller Immobilienobjekte ermöglicht es, Handlungsbedarf frühzeitig zu erkennen.
- Mit dem zeitgerechten Unterhalt der Immobilien verfolgt die PKGR das Ziel, deren Wert nachhaltig zu sichern und eine marktkonforme Rendite zu erwirtschaften.
- Beim Kauf von bestehenden Immobilien, bei Neubauten, nach einer Totalsanierung und nach einem Abbruch / Wiederaufbau ist die nachfolgende minimale Anfangsbruttorendite zu erzielen. Basis bildet der 10-jährige Mittelwert der Rendite von 10-jährigen Staatsanleihen der Eidgenossenschaft plus ein Zuschlag von:
 - 2.0 % bei Eigentum
 - 2.4 % bei Baurecht
- Investiert wird primär in Wohnbauten.
- Investitionen in gemischt genutzte Objekte (Wohnen, Büro, Gewerbe) sind möglich. Das Immobilienportfolio ist auf die Marktbedürfnisse und eine nachhaltige Vermietbarkeit ausgerichtet.
- Die PKGR pflegt ihr Image als Vermieter und als Investor am Immobilienmarkt.
- Die PKGR baut hindernisfrei.
- Neubauten werden in der Regel mit Total- oder Generalunternehmungen pauschal schlüsselfertig realisiert.

2. Immobilien Kauf / Verkauf

2.1 Vorgehen

- Alle in Frage kommenden Angebote, Käufe und Verkäufe von Immobilien werden in der PKGR vorbereitet. Der Entscheid liegt bei der Direktion.
- Die beiliegenden Checklisten bilden Hilfsmittel für den Entscheid.

2.2 Kauf

- Vor dem Kauf von Bauland ist die „**Checkliste für den Grundstückserwerb**“ auszufüllen. Diese Checkliste bildet eine der Grundlagen für den Kaufentscheid.
- Vor dem Kauf eines Projektes ist die „**Checkliste für den Erwerb eines Bauprojektes**“ auszufüllen. Diese Checkliste bildet eine der Grundlagen für den Kaufentscheid.

- Für den Kauf einer bestehenden Immobilie orientiert sich die PKGR an der „**Checkliste für den Erwerb einer bestehenden Immobilie**“.
- Beim Erwerb von bestehenden Immobilien ist die Möglichkeit, den aktuellen energetischen Standard zu erreichen, zu berücksichtigen.
- Die minimale Investitionssumme für Neubauten beträgt CHF 5 Mio. und es sind in der Regel mindestens 12 Wohnungen zu erstellen. Die maximale Grösse einer Immobilie soll 10% des gesamten investierten Anlagevolumens in eigenen Immobilien nicht überschreiten.
- Bebaute oder unbebaute Grundstücke werden wenn möglich im Alleineigentum erworben.
- In zweiter Priorität erfolgt der Erwerb in Miteigentum oder in Stockwerkeigentum.
- Baurechte können nur als selbständige und dauernde Rechte erworben werden.

2.3 Verkauf

- Bei Immobilien die vor einer Totalsanierung stehen, wird parallel zur Erarbeitung eines Sanierungskonzepts mit Kostenermittlung der Verkauf geprüft.
- Verkäufe von Immobilien werden ausserdem geprüft:
 - bei unvorteilhafter Entwicklung der regionalen und lokalen Lage (Makro- und Mikrolage);
 - wenn der Wohnungsmix nicht mehr den Marktanforderungen genügt;
 - wenn die Bausubstanz zu Sanierungskosten führt, die eine angemessene Rendite nach Sanierung in Frage stellen.

3. Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

- Anlagewert Kaufpreis plus sämtliche wertvermehrenden
Kosten, zuzüglich Handänderungskosten, Steuern,
Gebühren, Provisionen

- Bilanzwert Marktwert nach DCF – Methode (Discounted cash flow)
Jährlich wird ein Drittel der direkten Immobilien CH
neu bewertet. Die Bewertung erfolgt durch externe
unabhängige Spezialisten.

- Land im Baurecht Marktwert
- Landreserve Marktwert

- Nettorendite des Immobilienportfolios= -----
(exkl. Anlagen im Bau) Ergebnis nach Liegenschaftsverkäufen
und Wertberichtigungen
Wert der Immobilien exkl. Anlagen im Bau

- Nettorendite einzelner
Immobilien Nettoertrag / DCF-Wert

- Bruttorendite Soll-Mietertrag / DCF-Wert

Checkliste für den Erwerb einer bestehenden Immobilie

Angebot

- Anbieter:
- Angebotspreis inkl. Verkaufskosten
- Soll-Brutto-Mietzinseinnahmen Bruttorendite

- Objektbezeichnung:
- Landfläche in m²:
- BGF in m²:
- Kubatur (Gebäude + Tiefgarage):
- Verkaufsdatum

Grundlagen

- Grundbuchauszug / Katasterplan
- Fotos
- Police Gebäudeversicherung
- Aktuelle amtliche Schätzung
- Erfolgsrechnung und Nebenkostenabrechnung der letzten 3 Jahre
- Aufzeichnungen über getätigte Investitionen, Sanierung, Unterhalt
- Mieterspiegel
- Mietverträge (gemäss Mietrecht)
- Serviceverträge
- Hauswartvertrag
- Detaillierte Planunterlagen
- Falls STWEG sämtliche STWEG-Reglemente

Gemeinde/Region

1. Anzahl Wohnungen
2. Anteil am Gesamtmarkt
3. Wohnbautätigkeit
4. Aktuelle Leerstände
5. Wachstum der Bevölkerung
6. Einwohnerzahl
7. Steuerfuss
8. Wirtschaftsaussichten
9. Mietpreisniveau
10. Arbeitsplatzangebot

Standort

11. Lage
12. Aussicht auf Wertsteigerungen
13. Einkaufsmöglichkeiten
14. Schulen
15. Vergnügen/Freizeit
16. Verkehrsverbindungen
17. Besonnung
18. Immissionen (Lärm, Geruch etc.)

Objektgrunddaten

19. Energie-Standard
20. Anzahl Nasszellen pro Whg.
21. Anzahl Wohneinheiten
22. Anzahl Geschosse
23. Anzahl Tiefgaragenplätze
24. Anzahl Aussenparkplätze
25. Hindernisfrei / Lift

Objektzustand

- 26. Dach
- 27. Fassade
- 28. Heizung
- 29. Sanitär
- 30. Küchen
- 31. Bad
- 32. WC
- 33. Balkon
- 34. Garage
- 35. Investitionsbedarf: kurzfristig (bis 1 Jahr)
 - mittelfristig (bis 5 Jahre)
 - langfristig (über 5 Jahre)

Beurteilung**Antrag**

Ablehnung

Kauf

Begründung:

Datum

Unterschrift

Checkliste für den Erwerb eines Bauprojektes

Projekt

Bewilligtes Projekt

Baubewilligung datiert vom:

Angebot

- Anbieter:
- Objektbezeichnung:
- Preis:
- Landfläche in m²:
- BGF in m²:
- Kubatur (Gebäude + Tiefgarage):

Gemeinde/Region

1. Anzahl Wohnungen
2. Anteil am Gesamtmarkt
3. Wohnbautätigkeit
4. Aktuelle Leerstände
5. Wachstum der Bevölkerung
6. Einwohner
7. Steuern
8. Wirtschaftsaussichten
9. Mietpreisniveau
10. Arbeitsplatzangebot

Standort

11. Lage
12. Aussicht auf Wertsteigerungen
13. Einkaufsmöglichkeiten
14. Schulen
15. Vergnügen/Freizeit
16. Verkehrsverbindungen
17. Besonnung
18. Immissionen (Lärm, Geruch etc.)

Objektgrunddaten

19. Geforderte Anfangsbruttorendite (Vorgabe PKGR)
20. Minergie-Standard
21. In der Regel 2 Nasszellen ab 3 ½-Zi-Whg
22. Mindestens 12 Wohneinheiten (besser 20)
23. Wohnungsspiegel
24. Anzahl Geschosse
25. Anzahl Tiefgaragenplätze
26. Anzahl Aussenparkplätze
27. Hindernisfrei / Lift

Wohnungsgrössen Vorgaben (HNF / SIA 416)

2 ½-Zimmerwohnung	ca. 50 m ²
3 ½-Zimmerwohnung	ca. 85 m ²
4 ½-Zimmerwohnung	ca. 100 m ²
5 ½ Zimmerwohnung	ca. 120 m ²

Zimmergrössen min. Vorgaben (HNF / SIA 416)

Kinder	12 m ²
Eltern	14 m ²
Wohnzimmer	30 m ²
Balkontiefe	> 2 m

Beurteilung**Antrag**

Ablehnung

Kauf

Begründung:

Datum

Unterschrift

Checkliste für den Grundstückserwerb

Anbieter

Grundvoraussetzungen

- Eine zentrale Lage wird bevorzugt. An sogenannten Ferienhauszonen besteht kein Interesse. Dies betrifft auch Gefahrenzonen mit hohem Risiko.
- Mindestens 12 Wohnungen müssen erstellt werden können.

Erforderliche Unterlagen

1. Vollständig ausgefüllter Fragebogen
2. Situationsplan im Mst. 1:500
3. Grundbuchauszug

Bestehende Verpflichtungen

Besteht eine Architekturverpflichtung	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>
Besteht eine GU - oder TU – Verpflichtung	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>
Bestehen andere Verpflichtungen	JA <input type="checkbox"/>	NEIN <input type="checkbox"/>

Wenn Ja, bitte beschreiben Sie diese.

Beschreibung des Grundstückes

Ausgestaltung des Eigentums am Grundstück: _____

Eigentümer: _____

Grundstückart: _____

Gemeinde: _____

Ortschaft: _____

Ortsbezeichnung, Flurname: _____

Grundstück/Plan-Nr.: _____

Fläche in m²: _____

In welcher Bauzone befindet sich die Parzelle? _____

Ausnutzungsziffer nach Baugesetz? _____

Maximale Geschossanzahl? _____

Fassadenhöhe in m: _____

Zonen und Kataster

- Befindet sich das Grundstück im Lärmkataster LSV Bund: JA NEIN
- Wenn JA, in welcher Empfindlichkeitsstufe: Stufe
- Ist die Parzelle oder Teile davon in einer Schutz- oder Gefahrenzone JA NEIN
- Gefahrenzone mit geringer Gefahr JA NEIN
- Gefahrenzone mit hoher Gefahr JA NEIN
- Gewässerschutzzone JA NEIN
- Wohnschutzgebiet JA NEIN
- Skiabfahrtszone JA NEIN
- Freihaltezone JA NEIN
- Bestehen Abstands- oder Baulinien? JA NEIN
- Gibt es eine Mobilfunkantenne in der Nähe? JA NEIN
- Gibt es Gewässerabstandslinien? JA NEIN
- Führt eine Hochspannungsleitung über das Grundstück
oder in der Nähe der Parzelle vorbei? JA NEIN
- Wenn JA, welche Vorschriften bestehen diesbezüglich? _____

Grundstückbeschaffenheit

Wie beurteilen Sie die Geländeoberfläche und die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks.

Art der Geländeoberfläche / mit Anteil in % an der gesamten Grundstücksfläche

flach wellig leicht geneigt mittel geneigt Hanglage
 ___% ___% ___% ___% ___%

Bodenbeschaffenheiten / mit Anteil in % an der gesamten Grundstücksfläche

Kies Sand Lehm Sumpf Fels
 ___% ___% ___% ___% ___%

- Ist das Grundstück überbaut oder bewaldet? JA NEIN
- Wenn JA, wie viel % der Fläche ist überbaut? _____
- Wenn JA, wie viel % der Fläche ist bewaldet? _____
- Gibt es Hecken? JA NEIN
- Art der Bebauung: _____
- Ist ein Abbruch der Bebauung vorgesehen? JA NEIN
- Sind Altlasten vorhanden? JA NEIN

Grundstückerschliessung

Strasse _____
 Kanalisation _____
 Elektrizität _____
 Wasser _____
 Gas / Fernwärme _____
 Telefon / Telekabel _____

Perimeterbeiträge

Sind solche noch zu entrichten: JA NEIN
 Wenn JA, welche? _____
 Wie hoch ist der Perimeterbeitrag in CHF: _____

Grundstückslage

Grenzt die Parzelle an eine oder mehrere der nachstehend aufgeführten **Strassentypen** oder wie weit sind solche von der Parzelle entfernt:

National Kanton Haupt Neben Quartier

Wie bewerten Sie den Strassenverkehr: _____

Bestehen andere Lärmquellen in der Nähe des Grundstücks? JA NEIN

Wenn ja, welche? _____

Grenzt die Parzelle an ein öffentliches Transportunternehmen und wie weit sind solche von der Parzelle entfernt:

JA NEIN

Wenn ja, welche? _____

Wie bewerten Sie den dadurch entstehenden Lärm: _____

Sind die Nachbarsparzellen überbaut: JA NEIN

	Norden	Osten	Süden	Westen
nicht überbaut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
teilweise überbaut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überbaut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Planung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wiesland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wald	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landwirtschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemischte Bauten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Bauten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Infrastruktur

		bzw.
Gehminuten bis zum Zentrum	_____	_____
Distanz bis zu den nachstehend aufgeführten Zielen:		
Einkaufszentrum	_____	_____
Post	_____	_____
Bank	_____	_____
Schule	_____	_____
Kindergarten	_____	_____
Oeffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bus, Tram, Postauto)	_____	_____
Bahnhof	_____	_____
Sportanlagen	_____	_____
Spital	_____	_____
Altersheim	_____	_____
Öffentliche Parkplätze	_____	_____

Besonnung

Wie wird die Besonnung des Grundstückes bewertet?

	Sommer		Winter	
	Morgen	Nachmittag	Morgen	Nachmittag
keine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sehr gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verkaufsangebot

Grundstück, Preis pro m² x Grundstücksfläche Total CHF

Sie können Ihr Verkaufsangebot mit den entsprechenden Verkaufsbedingungen als Beilage zu diesem Bewertungsformular des Grundstückes einreichen oder nachstehend aufführen.

Hier bitte Verkaufsangebot und Bedingungen einfügen.

Besten Dank für Ihr Angebot.

Mit der Unterzeichnung bestätigt der Anbieter die obigen Angaben.

Ort/Datum: _____

Der Anbieter: _____