



# Inhalt

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Die Zürich Anlagestiftung auf einen Blick                           | 3  |
| Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates und des Geschäftsführers | 5  |
| Nachhaltigkeitsstrategie                                            | 8  |
| Kennzahlen per 31.12.2021                                           | 10 |
| Details zu den Anlagegruppen:                                       |    |
| – Schuldner-Gesellschaftsbegrenzungen                               | 14 |
| – Benchmarkänderungen                                               | 14 |
| – Customized Benchmark                                              | 14 |
| – Customized Benchmark Mischvermögen                                | 15 |
| Vermögens- und Erfolgsrechnung                                      | 16 |
| Erfolgsverwendungen                                                 | 27 |
| Jahresrechnung 2021 des Stammvermögens                              | 32 |
| Anhang                                                              | 33 |
| Bericht der Revisionsstelle                                         | 47 |

**Titelbild**

Die Anlagegruppe «Green Bonds Global» investiert in reguläre Anleihen, welche nachhaltige Projekte finanzieren.





















Kennzahlen per 31.12.2021 Fortsetzung

| Valor       | Anlagegruppe              | Währung | Management Fee (in %) | ex ante TE p.a. <sup>1</sup> | ex post TE 5 Jahre p.a. <sup>1</sup> | Off BM Anteil (in %)² | Risiko 2021 (in %)¹,⁴ | Risiko 5 Jahre p.a. (in %)¹ | Risiko 10 Jahre p.a. (in %)¹ | Risiko seit Erstausgabe p.a. (in %)¹ |      |      |      |     |
|-------------|---------------------------|---------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------|------|------|-----|
|             |                           |         |                       | Zurich                       | Zurich                               | Zurich                | Zurich BM²            | Zurich BM²                  | Zurich BM²                   | Zurich BM²                           |      |      |      |     |
| Immobilien  |                           |         |                       |                              |                                      |                       |                       |                             |                              |                                      |      |      |      |     |
| 001.819.290 | Immobilien Wohnen Schweiz | CHF     | 0,40                  | n.a.                         | 1,07                                 | n.a.                  | 2,27                  | 1,52                        | 1,84                         | 1,33                                 | 1,83 | 1,02 | 1,45 | 0,8 |





























Erfolgsverwendungen Fortsetzung

| Kapitalmarkt                                                       | Geldmarkt<br>CHF<br>31.12.2021 | Geldmarkt<br>CHF<br>31.12.2020 | Obligationen<br>CHF Inland<br>31.12.2021 | Obligationen<br>CHF Inland<br>31.12.2020 | Obligationen<br>CHF Inland SDC<br>31.12.2021 | Obligationen<br>CHF Inland SDC<br>31.12.2020 | Hypotheken<br>Schweiz<br>31.12.2021 | Hypotheken<br>Schweiz<br>31.12.2020 | Obligationen<br>CHF Ausland<br>31.12.2021 | Obligationen<br>CHF Ausland<br>31.12.2020 | Obligationen<br>CHF 15+<br>31.12.2021 | Obligationen<br>CHF 15+<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                    | CHF                            | CHF                            | CHF                                      | CHF                                      | CHF                                          | CHF                                          | CHF                                 | CHF                                 | CHF                                       | CHF                                       | CHF                                   | CHF                                   |
| Der Stiftungsrat hat folgende Verwendung des Erfolges beschlossen: |                                |                                |                                          |                                          |                                              |                                              |                                     |                                     |                                           |                                           |                                       |                                       |
| Nettoerfolg des Geschäftsjahres                                    | 122'977.60                     | 98'232.57                      | 5'590'701.77                             | 4'144'231.74                             | 1'538'597.83                                 | 2'975'624.80                                 | 3'832'521.80                        | 3'828'537.99                        | 3'411'543.71                              | 5'204'724.72                              | 5'393'013.42                          | 5'915'761.17                          |
| Vortrag des Vorjahres                                              | 0.00                           | 0.00                           | 0.00                                     | 0.00                                     | 0.00                                         | 0.00                                         | 0.00                                | 0.00                                | 0.00                                      | 0.00                                      | 0.00                                  | 0.00                                  |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg                                  | 122'977.60                     | 98'232.57                      | 5'590'701.77                             | 4'144'231.74                             | 1'538'597.83                                 | 2'975'624.80                                 | 3'832'521.80                        | 3'828'537.99                        | 3'411'543.71                              | 5'204'724.72                              | 5'393'013.42                          | 5'915'761.17                          |
| Übertrag auf Kapitalwert                                           | -122'977.60                    | -98'232.57                     | -5'590'701.77                            | -4'144'231.74                            | -1'538'597.83                                | -2'975'624.80                                | -3'832'521.80                       | -3'828'537.99                       | -3'411'543.71                             | -5'204'724.72                             | -5'393'013.42                         | -5'915'761.17                         |
| Vortrag auf neue Rechnung                                          | 0.00                           | 0.00                           | 0.00</                                   |                                          |                                              |                                              |                                     |                                     |                                           |                                           |                                       |                                       |







# Jahresrechnung 2021 des Stammvermögens

| Bilanz                      | 31.12.2021          | 31.12.2020          |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
|                             | CHF                 | CHF                 |
| <b>Aktiven</b>              |                     |                     |
| Flüssige Mittel             | 606'776.15          | 621'508.62          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung  | 424'170.78          | 503'099.46          |
| Anteile an Anlagefonds      | 618'262.15          | 577'431.43          |
| <b>Total Aktiven</b>        | <b>1'649'209.08</b> | <b>1'702'039.51</b> |
| <b>Passiven</b>             |                     |                     |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 1'215'506.47        | 1'272'398.15        |
| Stiftungskapital            | 100'000.00          | 100'000.00          |
| Gewinnvortrag aus Vorjahr   | 329'641.36          | 311                 |

# Anhang

## Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die Zürich Anlagestiftung war im Berichtsjahr in 52 Anlagegruppen sowie im Stammvermögen investiert. Die Summe des Gesamtvermögens der Anlagegruppen betrug am 31. Dezember 2021 CHF 24'087'654'054 (Ende 2020: CHF 22'231'537'055), ohne Doppelzählungen aus den Anlagegruppen «Profil», «Mix» und «Immobilien Global» CHF 23'621'483'853 (Ende 2020: CHF 21'902'167'787).

Für jede Anlagegruppe bestehen eigene Anlagerichtlinien. Die Gelder werden von den Asset Managern angelegt. Die Zürich Anlagestiftung hat im Berichtsjahr weder Rückerstattungen (bspw. Retrozessionen) noch Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen erhalten oder ausbezahlt. Die Zurich Invest AG erhält für die Geschäftsführung, die Verwaltung sowie die Durchführung der Vermögensanlage pauschale Managementgebühren. Die Art und Weise sowie die eindeutig bestimmbare Höhe der Entschädigung sind in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Zürich Anlagestiftung und der Zurich Invest AG

## Anhang Fortsetzung

### Prospekte

Für folgende Anlagegruppen bestehen Prospekte:

- Alternative Alpha / [Alternative Alpha \(CHF hedged\)](#)
- Alternative Beta
- [Hypotheken Schweiz](#)
- [Immobilien Europa Direkt](#)
- [Immobilien Geschäft Schweiz](#)
- [Immobilien Global](#)
- [Immobilien USA](#)
- [Immobilien Wohnen Schweiz](#)
- [Infrastruktur I](#)
- [Infrastruktur II](#)
- [Infrastruktur III](#)
- [Insurance Linked Strategies Life I](#)
- [Insurance Linked Strategies Non-Life \(CHF hedged\)](#)
- [Private Equity I](#)
- [Private Equity II](#)
- [Private Equity III](#)
- [Private Equity IV](#)
- [Private Equity Co-Investment I](#)
- [Senior Loans Global](#) / [Senior Loans Global \(CHF hedged\)](#)

## Anhang Fortsetzung

### Lancierung der Anlagegruppe «Private Equity Co-Investments I»

Die Anlagegruppe «Private Equity Co-Investment I» wurde mit dem ersten Closing per 29. November 2021 lanciert. Aufgrund der kurzen Zeitspanne bis zum ordentlichen Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 und des noch geringen Betrags des abgerufenen Kapitals (rund 4 Prozent) ist ein Abschluss per Ende Geschäftsjahr 2021 wenig aussagekräftig. Die Zürich Anlagestiftung wird für diese Anlagegruppe per Ende 2022 ein verlängertes Geschäftsjahr für die Periode 29. November 2021 bis 31. Dezember 2022 ausweisen. Die Aufsichtsbehörde OAK BV wurde orientiert und hat diesem Vorgehen am 23. November 2021 zugestimmt.

## Abweichungen Anlagerichtlinien

### Anlagegruppe «Insurance Linked Strategies Life I»

Der unter den Erwartungen liegende Dealfow sowie die

## Anhang Fortsetzung

### Kostenstruktur

Mit Ausnahme der Anlagegruppen «Hypotheken Schweiz», «Immobilien Schweiz», «Immobilien Europa Direkt», «Immobilien Global», «Immobilien USA», «Insurance Linked Strategies Life I», der Profile und der Mix-Anlagegruppen fallen sämtliche Verwaltungskommissionen (Management Fees) auf Stufe Zielfonds an. Die Angaben zu Total Expense Ratio (TER) und Management Fees basieren somit auf einer Gesamtstruktur-Betrachtung.

Die Total Expense Ratio umfasst sämtliche Kosten für das Berichtsjahr betreffend Controlling und Monitoring sowie die Vergütung der Portfoliomanager, Custody- und Subcustody-Gebühren, Auditkosten und Aufsichtsgebühren. Die Berechnung erfolgt gemäss den Richtlinien zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGASt der Anlagegruppen der KGASt-Mitglieder.

#### Total Expense Ratio (TER)



## Anhang Fortsetzung

## Immobilien Wohnen Schweiz

| Kennzahlen<br>Anlagegruppen<br>gemäss Empfehlung<br>KGAST |                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           |                                          |            |            |
|                                                           | Mietausfallquote                         | 5,91%      | 5,47%      |
|                                                           | Fremdfinanzierungsquote                  | 5,23%      | 10,67%     |
|                                                           | Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 65,92%     | 69,49%     |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV        | 0,63%      | 0,61%      |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV        | 0,71%      | 0,69%      |
|                                                           | Eigenkapitalrendite (ROE)                | 7,47%      | 5,96%      |
|                                                           | Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 6,63%      | 5,12%      |

## Anhang Fortsetzung

## Immobilien Traditionell Schweiz

| Kennzahlen<br>Anlagegruppen<br>gemäss Empfehlung<br>KGASt |                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | Mietausfallquote                         | 3,21%      | 5,52%      |
|                                                           | Fremdfinanzierungsquote                  | 0,00%      | 0,00%      |
|                                                           | Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 68,39%     | 69,52%     |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV        | 0,63%      | 0,62%      |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV        | 0,67%      | 0,67%      |
|                                                           | Eigenkapitalrendite (ROE)                | 8,16%      | 7,76%      |
|                                                           | Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 7,36%      | 6,93%      |
|                                                           |                                          |            |            |

## Anhang Fortsetzung

## Immobilien Geschäft Schweiz

| Kennzahlen<br>Anlagegruppen<br>gemäss Empfehlung<br>KGASt |                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | Mietausfallquote                         | 5,65%      | 6,03%      |
|                                                           | Fremdfinanzierungsquote                  | 10,57%     | 16,12%     |
|                                                           | Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 76,63%     | 78,50%     |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV        | 0,64%      | 0,60%      |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV        | 0,75%      | 0,70%      |
|                                                           | Eigenkapitalrendite (ROE)                | 5,69%      | 2,62%      |
|                                                           | Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 4,77%      | 2,25%      |

## Anhang Fortsetzung

## Immobilien Wohnen im Alter Schweiz

| Kennzahlen<br>Anlagegruppen<br>gemäss Empfehlung<br>KGASt |                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
|                                                           | Mietausfallquote                         | 10,65%     | n.a.       |
|                                                           | Fremdfinanzierungsquote                  | 0,00%      | n.a.       |
|                                                           | Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 70,63%     | n.a.       |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV        | 0,75%      | n.a.       |
|                                                           | Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV        | 0,77%      | n.a.       |
|                                                           | Eigenkapitalrendite (ROE)                | 5,83%      | n.a.       |
|                                                           | Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 7,77%      | n.a.       |
|                                                           | Ausschüttungsrendite                     | n.a.</     |            |



## Anhang Fortsetzung

### Berechnungsmethode der Kapitalisierungssätze

Für die Liegenschaften in Deutschland, Frankreich, Belgien, Niederlande, Finnland, Dänemark, Schweden, Luxemburg sowie für die Liegenschaften in Grossbritannien, «London-Gatwick» und «Bishopsgate» in London, und in Spanien, «Calle Fuencarral» in Madrid, wird von den Schätzungsexperten folgende Berechnung für die Kapitalisierungssätze angewendet: Der Kapitalisierungssatz bzw. die Bandbreiten der Kapitalisierungssätze werden mittels Diskontierungssätzen für die Schätzungsperioden ein bis zehn Jahre ermittelt. Der Durchschnitt der angewendeten Kapitalisierungssätze für die Residualperiode beträgt 4,36 Prozent. Die angewendete Bandbreite der Kapitalisierungssätze liegt zwischen 3,10 Prozent und 6,50 Prozent. Die Liegenschaften in Grossbritannien (Manchester) und in Spanien (Sevilla) werden mit der «Term & Reversion»-Methodik bewertet und sind somit nicht berücksichtigt.

### Geschätzte Liquidationssteuern

Für sämtliche Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstück

## Anhang Fortsetzung

## Immobilien Europa Direkt

Kennzahlen  
Anlagegruppen  
gemäss Empfehlung  
KGAST

|                                          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Mietausfallquote                         | 5,40%      | 4,94%      |
| Fremdfinanzierungsquote                  | 24,12%     | 22,42%     |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)         | 66,05%     | 63,66%     |
| Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV        | 0,95%      | 1,00%      |
| Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV        | 1,29%      | 1,32%      |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                | 14,77%     | 0,49%      |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 10,86%     | 0,96%      |
| Ausschüttungsrendite                     | n. a.      | n. a.      |
|                                          |            |            |



## Anhang Fortsetzung

### Derivative Finanzinstrumente

Es wurden bis jetzt keine derivativen Finanzinstrumente in der Anlagegruppe «Immobilien USA» angewandt.

Weitere Informationen zur Anlagegruppe können dem [Prospekt](#) entnommen werden.

### Auswirkungen Coronavirus-Pandemie auf die Anlagegruppe «Immobilien USA»

Die Covid-19-Pandemie hat sich hinsichtlich der Mietertragssituation im Berichtsjahr trotz der Ausbreitung der Omikron-Variante im vierten Quartal marginal auf das verwaltete Immobilienportfolio ausgewirkt. Kein Mieter war im Berichtsjahr von Betriebseinschränkungen betroffen. Es bestehen folglich keine offenen oder abgeschlossenen Rechtsfälle aus Mietverhandlungen.

Die Arbeitslosenquote in den USA sank aufgrund der robusten US-Wirtschaftstätigkeit weiter



## Bericht der Revisionsstelle Fortsetzung

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen

## Zürich Anlagestiftung

Postfach, 8085 Zürich

Telefon 044 628 78 88, Fax 044 629 18 66

anlagestiftung@zurich.ch, [www.zurich-anlagestiftung.ch](http://www.zurich-anlagestiftung.ch)

### Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG und der Zürich Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass