

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIÈRE
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

| Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

AAREAL BANK AG

(Maison mère)

Société de capitaux cotée de droit allemand au capital de 179 571 663 € Siège social : Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Allemagne

HRB 13184 (Registre du commerce de Wiesbaden)

Siret 519 023 253 00015

(Succursale)

Siège social : 29 bis, rue d'Astorg, 75008 Paris Siret 519 023 253 00031

Comptes consolidés approuvés par l'Assemblée Générale du 7 mars 2025**États financiers consolidés****État du résultat global****Compte de résultat**

(Conformément à la norme IFRS 5, le résultat net des activités cédées (voir note 42 pour les explications) est présenté séparément; les chiffres de l'exercice précédent ont été retraités)

Millions €	Note	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Résultat net des activités poursuivies			
Produits d'intérêts sur instruments financiers (au coût - ac - et juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - fvoci)		-2,618	-2,456
Produits d'intérêts sur instruments financiers (fvpl)		65	37
Gains sur modifications induites par le marché		2	0
Charges d'intérêts au titre des instruments financiers (ac et fvoci)		-1,372	1 193
Charges d'intérêts sur instruments financiers (fvpl)		251	286
Pertes sur modifications induites par le marché		2	0
Résultat financier net	32	1 060	1 014
Perte de crédit hors gain ou perte net sur modification induite par le crédit		340	436
Gain ou perte net sur modification induite par le crédit		30	5
Provision pour pertes	33	370	441
Produits des commissions		47	53
Charges liées aux commissions		51	14
Produit net des commissions	34	-4	39
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation d'actifs financiers (ac)		31	13
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation de passifs financiers (ac)		0	5
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation d'actifs financiers (fvoci)		0	5
Gains ou pertes nets de décomptabilisation	35	31	23
Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)	36	-44	-71
Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture	37	3	1
Gains ou pertes nets résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	38	1	3
charges administratives	39	377	341
Autres charges et produits d'exploitation nets	40	-6	-6
Résultat d'exploitation des activités poursuivies		294	221
Impôt sur les sociétés	41	82	94
Résultat net consolidé des activités poursuivies		212	127
Résultat net des opérations cédées	42	2 062	-79
Résultat net consolidé		2 274	48
Part du résultat net consolidé revenant aux intérêts minoritaires		0	-23
Part du résultat net consolidé revenant aux actionnaires d'Aareal Bank AG		2 274	71

État du résultat global**Rapprochement entre le résultat net consolidé et le résultat global total**

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Résultat net consolidé	2 274	48
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Variation des réserves provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies	27	-13
Réévaluations des régimes à prestations définies	40	-19
Impôts sur les réévaluations des régimes à prestations définies	-13	6
Variation de la réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Gains et pertes sur instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Reclassements en bénéfices non distribués des instruments de capitaux propres (fvoci)	—	—
Impôts sur gains et pertes sur instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat		
Variation de la réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)	-21	-22

Gains et pertes sur titres de créance (fvoci)	-30	-27
Reclassements au compte de résultat de titres de créance (fvoci)	-1	-5
Impôts sur gains et pertes sur titres de créance (fvoci)	10	10
Variation des réserves résultant des écarts de taux de change	-8	-14
Gains et pertes sur écarts de taux de change	-11	-21
Reclassements au compte de résultat des écarts de taux de change	—	—
Impôts sur gains et pertes sur écarts de taux de change	3	7
Variation des réserves de change	21	3
Gains et pertes résultant de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	5	4
Reclassements au compte de résultat de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	9	—
Impôts sur gains et pertes résultant de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	7	-1
Autres éléments du résultat global	19	-46
Résultat global total	2 293	2
Résultat global total revenant aux intérêts minoritaires	6	-23
Résultat global total revenant aux actionnaires d'Aareal Bank AG	2 287	25

État de situation financière

Millions €	Note	31 déc.2024	31 déc. 2023
Actifs			
Actifs financiers (ac)	43	40 428	39 181
Liquidités (ac)	10	2 605	977
Créances sur prêts (ac)	11	32 611	32 219
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	12	5 142	5 868
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	14	70	117
Provisions pour pertes (ac)	44	-402	-428
Actifs financiers (fvoci)	45	4 823	4 403
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	12	4 822	4 401
Instruments de capitaux propres (fvoci)	13	1	2
Actifs financiers (fvpl)	46	1 530	1 799
Créances sur prêts (fvpl)	11	381	255
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	12	5	6
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	15	673	831
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	16	471	707
Actifs non courants détenus en vue de la vente	27, 47	282	215
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	17, 48	75	8
Immobilisations incorporelles	18, 49	45	720
Immobilisations corporelles	19, 50	79	119
Actifs d'impôts	20, 51	40	52
Actifs d'impôt différé	21, 52	274	222
Autres actifs	22, 53	640	542
Total		47 814	46 833
Capitaux propres et passifs			
Passifs financiers(ac)	54	39 486	40 350
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	23	26 557	26 675
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	24	12 216	12 669
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	25	72	649
Passifs subordonnés (ac)	26	641	357
Passifs financiers (fvpl)	55	2 566	2 683
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	15	1 057	1 321
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	16	1 509	1 362
Passifs non courants détenus en vue de la vente	56	9	7
Provisions	28, 57	159	215
Passifs d'impôts	58	91	126
Passifs d'impôt différé	21, 59	1	46
Autres passifs	29, 60	42	106
Capitaux propres	30, 61	5 460	3 300
Capital souscrit		180	180
Réserves en capital		721	721
Bénéfices non distribués		4 359	2 128
Obligation AT1		300	300
Autres réserves		-121	-134
Intérêts minoritaires		21	105
Total		47 814	46 833

État de variation des capitaux propres

Millions €	Capital souscrit capital	Réserves en capital	Bénéfices non distribués	Obligation AT1	Autres réserves					Total	Capitaux propres des intérêts	minoritaires
					Réserve de réévaluation des régimes à prestations définies	Réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)	Réserve provenant des variations de la valeur des écarts de taux de change	Réserve de conversion			
Capitaux propres au 1er janvier 2024	180	721	2 128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3 195	105	3 300
Résultat global total de la période	-	-	2 274	-	25	0	-21	-8	17	1 287	6	2 293
Résultat net consolidé	-	-	2 274	-	-	-	-	-	-	2 274	0	2 274
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	25	0	-21	-8	17	13	6	19
Règlements en faveur des intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coupon AT1	-	-	-33	-	-	-	-	-	-	-33	-	-33
Changements dans les parts d'intérêt dans des filiales	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	-91	-96
Autres variations	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	3	-2
Capitaux propres au 31 décembre 2024	180	721	4 359	300	-61	-4	-39	-30	13	5 439	21	5 460

Millions €	Capital souscrit capital	Réserves en capital	Bénéfices non distribués	Obligation AT1	Autres réserves					Total	Capitaux propres des intérêts	minoritaires
					Réserve de réévaluation des régimes à prestations définies	Réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)	Réserve provenant des variations de la valeur des écarts de taux de change	Réserve de conversion			
Capitaux propres au 1er janvier 2023	180	721	2 076	300	-73	-4	4	-8	-7	3 189	69	3 258
Résultat global total de la période	-	-	71	-	-13	0	-22	-14	3	25	-23	2
Résultat net consolidé	-	-	71	-	-	-	-	-	-	71	-23	48
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-13	0	-22	-14	3	-46	0	-46
Règlements en faveur des intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coupon AT1	-	-	-17	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Changements dans les parts d'intérêt dans des filiales	-	-	-2	-	-	-	-	-	-	-2	61	59
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31 décembre 2023	180	721	2 128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3 195	105	3 300

État des flux de trésorerie

Millions €	Flux de trésorerie 1er janv. – 31 déc. 2024	Flux de trésorerie 1er janv. – 31 déc. 2023
Résultat net consolidé	2 274	48
Dotations et reprises aux provisions pour pertes	-373	445
Amortissement, dépréciation et réévaluations des actifs non courants	15	74
Autres modifications non monétaires	-126	-175
Gains/pertes sur cession d'immobilisations	0	2
Autres ajustements	-928	-947
Résultat net consolidé ajusté	1 608	-553
Variation des actifs financiers (ac) (hors trésorerie)	-418	-2 940
Variation des actifs financiers (fvoci)	-346	-681
Variation des actifs financiers (fvpl)	-123	88
Variation des autres actifs	-19	-39
Variation des actifs financiers (ac) (hors capital subordonné)	35	-1 068
Variation des passifs financiers (fvpl)	-26	48
Variation des provisions	-77	-166
Variation des autres passifs	15	4
Impôts sur les sociétés versés/remboursés	-137	-145
Intérêts perçus	2 292	2 082
Intérêts versés	-1 276	-956
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	1 528	-4 326
Produits de la cession d'instruments de capitaux propres et de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-	17

Produits de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	2	2
Paielements liés à l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-18	-28
Effet des changements de périmètre de consolidation	-98	0
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-114	-9
Dividendes payés et paiements de coupons AT1	-33	-17
Variation des passifs subordonnés	253	-92
Variation liée aux autres activités de financement	-6	-3
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	214	-112
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier	977	5 424
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	1 528	-4 326
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-114	-9
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	214	-112
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 décembre	2 605	977

Notes annexes

Principes de comptabilisation

La société Aareal Bank AG est une société de capitaux cotée de droit allemand, dont le siège social est sis Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Allemagne. Elle est la société mère d'un groupe international de financement et de services immobiliers, immatriculée sous le n° HRB 13 184 au Registre du commerce du tribunal d'instance de Wiesbaden (Allemagne). Elle est détenue en majorité par Atlantic BidCo GmbH, qui est elle-même une filiale d'Atlantic Lux HoldCo S.à r. l.

En sa qualité de société de capitaux cotée, Aareal Bank AG a établi ses comptes consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) applicables au sein de l'Union européenne (UE) à la date de clôture, conformément aux dispositions de l'article 315e du Code de Commerce allemand (Handelsgesetzbuch – « HGB »). La devise de présentation est l'euro (€). En outre, les états financiers consolidés ont été préparés selon le format d'information électronique unique européen conformément au règlement délégué (UE) 2019/815 de la Commission tel que modifié (c'est-à-dire au format XHTML). Le balisage a été effectué à l'aide de la technologie Inline XBRL.

Le Directoire a approuvé les états financiers consolidés en vue de leur publication le 25 février 2025 ; ils seront publiés au registre des sociétés allemand (Unternehmensregister).

Ce rapport contient des chiffres arrondis, ce qui peut entraîner de légères différences lors de l'agrégation des chiffres et du calcul des pourcentages.

Méthodes comptables

(1) Normes comptables

Au sein du Groupe Aareal Bank, la comptabilisation des opérations et l'estimation des montants correspondants sont effectuées dans le respect de principes comptables appliqués de manière homogène dans l'ensemble du Groupe. Les comptes consolidés sont établis dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.

Nous appliquons ces principes comptables – ainsi que la présentation des états financiers – de manière homogène, de façon à assurer la comparabilité des comptes dans le temps.

Les informations sont présentées conformément au principe de l'importance relative. Les montants indiqués peuvent être affectés par des écarts mineurs provenant des arrondis.

La Banque respecte le principe général interdisant toute compensation entre éléments actifs et passifs. Pour autant que les critères de la norme IAS 12.74 soient respectés, il est procédé à une compensation entre impôts différés actifs et passifs. Pour autant que les critères de la norme IAS 32.42 soient respectés, les actifs et passifs financiers sont reportés en base nette.

Les produits et charges sont comptabilisés sur la base du fait générateur et constatés au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rapportent. Les produits et charges d'intérêts sont constatés par application de la méthode des intérêts effectifs. Dans le cas des créances dépréciées, les produits et les charges d'intérêts sont comptabilisés sur la base de la valeur nette comptable. Les intérêts provenant des instruments dérivés désignés à la comptabilité de couverture et de relations de couverture sont inclus dans le résultat financier net. Les intérêts provenant des instruments dérivés de couverture sont inclus dans les intérêts sur instruments financiers (ac et fvoci), tandis que les intérêts provenant des relations de couverture économique sont inclus dans les intérêts sur instruments financiers (fvpl). Nous fournissons des informations spécifiques sur les intérêts négatifs provenant des actifs financiers ou les intérêts positifs provenant des passifs financiers dans les Notes annexes, à la rubrique Résultat financier net. Ces actifs et passifs sont des dépôts ainsi que des opérations du marché monétaire et de mise en pension de titres. Les intérêts provenant des opérations de refinancement à long terme ciblées (TLTRO) de la BCE sont comptabilisés s'il existe une certitude raisonnable qu'ils seront accordés.

Les produits de dividendes sont constatés lorsqu'ils se fondent sur un droit sous-jacent.

Les produits et charges de commissions comprennent les produits provenant de la fourniture de biens ou de services dans le cadre de l'activité courante. Il s'agit principalement de projets de conseil en informatique, de formations, de contrats de licence et de maintenance et de services d'hébergement ou d'externalisation.

La présentation de la situation financière et des résultats financiers dans les comptes consolidés dépend des méthodes de constatation et de calcul sous-tendant l'établissement des états financiers, ainsi que des estimations et hypothèses formulées par la direction relativement à des événements futurs incertains. Toutes les évaluations nécessaires à la constatation et à l'estimation des postes sont préparées en conformité avec les normes comptables applicables. Toutes les estimations et les hypothèses se fondent sur l'expérience passée ainsi que sur d'autres facteurs, notamment les plans et attentes ou les prévisions d'événements futurs considérés comme probables. Ces estimations et évaluations ainsi que les éléments et techniques d'estimation sous-jacents font l'objet d'examen réguliers et de comparaisons avec les résultats réels. Nous estimons que les paramètres pris en compte sont pertinents et raisonnables.

Les incertitudes et jugements les plus importants de la direction en matière d'estimation concernent principalement le calcul des provisions, des provisions pour pertes sur créances et des provisions liées à l'activité de prêt, ainsi que l'évaluation des écarts d'acquisition, des biens immobiliers et des actifs et passifs fiscaux. Nous

renvoyons aux informations spécifiques aux postes de la présente section pour des informations sur les estimations et hypothèses retenues dans le cadre de cette comptabilisation et de cette mesure.

Un élément actif est constaté au bilan une fois qu’il est probable qu’un avantage économique qui lui est associé sera perçu par la société dès lors que cet élément peut être mesuré de manière fiable.

Un élément passif est constaté au bilan une fois qu’il est probable qu’une sortie de ressources correspondant à des avantages économiques sera nécessaire afin de régler l’obligation correspondante, dès lors que le montant de ce règlement peut être mesuré de manière suffisamment fiable.

(2) Changement de méthodes comptables

Au cours de la période considérée, les normes d’information financière (IAS/IFRS) suivantes ont été appliquées pour la première fois :

- IAS 1 Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants**
Les amendements à l’IAS 1 visent à clarifier le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. À l’avenir, seuls les droits existant à la clôture de la période de déclaration seront pertinents pour le classement d’un passif. En outre ont été incluses des indications supplémentaires sur l’interprétation du critère concernant le « droit de différer le règlement du passif pour au moins douze mois » ainsi que des explications sur les caractéristiques du règlement.
- IFRS 16 Obligation locative découlant d’une cession-bail**
L’amendement inclut des lignes directrices sur l’évaluation ultérieure des contrats de location dans le cadre d’une opération de cession-bail pour les vendeurs-locataires. Cet amendement a pour objectif principal d’harmoniser l’évaluation ultérieure des obligations locatives afin d’éviter toute comptabilisation inappropriée des gains. De manière générale, l’amendement a pour effet que les paiements de loyers attendus à la date d’entrée en vigueur doivent être pris en compte dans le cadre de l’évaluation ultérieure des obligations locatives dans le cadre d’une opération de cession-bail. Au cours de chaque période, la valeur comptable de l’obligation locative est diminuée des paiements attendus ; la différence par rapport aux paiements effectifs est comptabilisée en résultat.
- IAS 1 Passifs non courants assortis de clauses restrictives**
Les amendements à IAS 1 visent à clarifier le classement des passifs en passifs courants ou non courants : seules les clauses restrictives qu’une entité doit respecter à la date de clôture ou avant celle-ci influencent le classement en passifs courants ou non courants. Toutefois, les entités sont tenues de fournir en annexe des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de considérer le risque que des passifs non courants assortis de clauses restrictives deviennent remboursables dans les douze mois suivant l’exercice.
- IAS 7 et IFRS 7 Accords de financement de fournisseurs**
Ces amendements visent à améliorer la transparence des accords de financement de fournisseurs et leurs effets sur les passifs, les flux de trésorerie et l’exposition au risque de liquidité d’une entité. Les amendements complètent les exigences existantes en matière de publication d’informations afin que les entités sont tenues de publier des informations qualitatives et quantitatives sur les accords de financement conclus avec les fournisseurs.

Les normes et interprétations nouvelles et révisées n’ont pas eu de conséquences significatives sur les comptes financiers consolidés du Groupe Aareal Bank.

Jusqu’au 31 décembre 2024, les normes (IAS/IFRS) et interprétations (IFRIC) d’information financière suivantes, dont l’application est obligatoire pour les exercices futurs, ont été publiées par l’International Accounting Standards Board (IASB) et approuvées par la Commission de l’UE :

Nouvelles normes/interprétations internationales d'information financière		Date de diffusion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
IFRS 18		Présentation et informations à fournir dans les états financiers	Avril 2024	Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027
IFRS 19		Filiales sans responsabilité publique : Informations à fournir	Mai 2024	Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027

Normes internationales d'information financière révisées		Date de diffusion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
IAS 21	Absence de convertibilité	Août 2023	Novembre 2024	Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025
IFRS 9	Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers	Mai 2024		Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026
IFRS 7		Juillet 2024		Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026
IFRS 9	Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles	Décembre 2024		Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026
IFRS 7				

- RS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers**
La nouvelle norme remplacera l’actuelle norme IAS 1. La norme IFRS 18 vise à améliorer la transparence et la comparabilité des informations financières présentées dans les états financiers. Elle apporte des changements significatifs à la structure du compte de résultat, y compris l’introduction de sous-totaux définis obligatoires supplémentaires dans le compte de résultat, comme la présentation du résultat d’exploitation. En outre, les produits et charges doivent être clairement affectés à l’une des cinq catégories suivantes : exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat et activités abandonnées (le cas échéant). Des exigences supplémentaires s’appliquent aux entreprises qui fournissent des financements à des clients ou investissent dans des actifs en tant qu’activité principale, comme les banques et les compagnies d’assurance. Lorsque la direction générale utilise des indicateurs de performance auto-définis (qui ne sont pas régis par d’autres normes IFRS) pour piloter l’activité, ces indicateurs de performance (« MPM ») devront être présentés dans les annexes. La nouvelle norme apporte également des changements au tableau des flux de trésorerie : la possibilité de présenter les paiements d’intérêts et de dividendes effectués et reçus en flux de trésorerie provenant des activités d’exploitation ou en flux de trésorerie provenant des activités d’investissement a été supprimée. En lieu et place, les intérêts et dividendes versés seront généralement classés en flux de trésorerie provenant des activités de financement, et les intérêts et dividendes reçus en flux de trésorerie provenant des activités d’investissement.
- IFRS 19 Filiales sans responsabilité publique : Informations à fournir**
La norme IFRS 19 prévoit un allègement significatif des obligations d’information pour les filiales qui ne sont pas elles-mêmes soumises à la responsabilité publique et dont l’entité mère publie ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS. Une entité n’exerce pas de responsabilité publique si elle n’a pas émis (et n’est pas en train d’émettre) d’instruments de dette ou de capitaux propres cotés en bourse, et ne détient pas d’actifs en sa capacité de fiduciaire (administrateur de biens) pour un large groupe de personnes extérieures à l’entité. L’objectif de la nouvelle norme est de réduire les efforts et les coûts liés à la préparation des états financiers IFRS pour les filiales éligibles (qui ne sont pas elles-mêmes tenues de préparer des états financiers selon les normes IFRS) tout en préservant l’utilité de l’information pour les utilisateurs des états financiers.

• IAS 21 Absence de convertibilité

Les amendements à IAS 21 imposent à une entité d'appliquer une approche cohérente pour évaluer si une devise peut être convertie dans une autre devise et, en l'absence de convertibilité, pour déterminer le taux de change à utiliser et les informations à fournir.

• IFRS 9 et IFRS 7 Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers

Les amendements fournissent des orientations plus détaillées concernant l'évaluation des instruments financiers présentant des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), respectant le critère SPPI. Ces orientations facilitent la comptabilité de ces instruments au coût amorti, à condition que les flux de trésorerie ne soient pas significativement affectés par les caractéristiques liées aux facteurs ESG.

• Améliorations annuelles Volume 11

Améliorations apportées aux normes IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7

• IFRS 9 et IFRS 7 Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles

L'IASB a mis en œuvre des amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 afin de clarifier la comptabilisation des contrats d'achat d'électricité provenant d'énergies renouvelables. Les ajustements de la norme IFRS 9 portent sur l'exemption « usage propre » (« utilisation par l'entité ») et la comptabilisation des couvertures, y compris la possibilité d'inclure les volumes variables d'électricité comme éléments couverts. S'agissant de la norme IFRS 7, des obligations d'information ont été ajoutées qui imposent de présenter des informations spécifiques sur les contrats faisant référence à l'électricité produite par des sources naturelles, comme le type de transaction et les risques associés.

Le Groupe Aareal Bank n'a pas exercé d'option en vue de l'application anticipée de ces normes pour l'exercice 2024, qu'il sera toutefois tenu d'appliquer au cours des exercices futurs.

Le Groupe Aareal Bank passe actuellement en revue les effets de l'application des normes d'information financière, nouvelles et modifiées, sur les comptes consolidés.

(3) Consolidation**Règles de consolidation**

Les comptes consolidés incluent toutes les filiales qui sont contrôlées directement ou indirectement. Une entité mère contrôle une entité détenue lorsqu'elle a le pouvoir d'en diriger les activités, lorsqu'elle s'expose ou a droit à des rendements variables en raison de son implication dans l'entité détenue et à la capacité d'utiliser le pouvoir qu'elle exerce sur ladite entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Si le contrôle s'exerce par le biais des droits de vote, une relation mère-fille est réputée exister si plus de la moitié des droits de vote sont détenus directement ou indirectement. Lorsque les droits de vote ne permettent pas de déterminer de manière probante les relations de contrôle, il existe d'autres moyens pour déterminer si le Groupe exerce un pouvoir sur la société. À cette fin, on procède à l'évaluation des éléments suivants : objet et structure de l'entité détenue, activités pertinentes de la société, processus de décision en relation avec ces activités pertinentes et le Groupe a-t-il actuellement, en vertu de ses droits, la capacité de diriger lesdites activités. En outre, il convient d'évaluer si le Groupe exerce un contrôle pour son compte ou à titre d'agent, ou si un tiers agit à titre d'agent pour le Groupe. S'il ressort de l'évaluation que le Groupe détient le pouvoir exclusif sur une entité détenue et a, de plus, la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité détenue pour influencer sur les rendements des investisseurs, l'entité détenue est alors incluse dans les états financiers consolidés.

Les filiales sont consolidées à partir de la date à laquelle le Groupe commence à exercer une influence significative (consolidation intégrale). Les filiales ne sont plus consolidées lorsque le Groupe cesse d'exercer une influence significative.

Toute participation ne donnant aucun droit de contrôle et résultant d'une consolidation intégrale est présentée au bilan dans un poste distinct des capitaux propres. Cela vaut également pour une cession partielle sans perte de contrôle de la filiale (vente d'intérêts minoritaires).

La consolidation initiale d'une entité en cas d'acquisition s'effectue sur la base de la méthode de l'acquisition, en conformité avec la norme IFRS 3, les montants réévalués devant être utilisés lors de la comptabilisation des actifs et passifs (y compris toutes réserves et charges latentes) d'une entité à consolider. Cette opération peut donner lieu à la constatation de nouveaux actifs et passifs (y compris des passifs éventuels) qui n'apparaissent pas antérieurement au bilan de la société à consolider. Toute différence positive entre le coût d'acquisition et la participation du Groupe dans la juste valeur de l'actif net est comptabilisée en tant qu'écart d'acquisition (positif). L'écart d'acquisition négatif résultant de cette comparaison est imputé au compte de résultat.

Il est procédé à l'élimination de toutes les opérations intra-groupe, soldes et résultats liés aux opérations entre sociétés du Groupe. Les méthodes comptables appliquées par les filiales ont été modifiées aux fins de la préparation des états financiers consolidés dans la mesure nécessaire afin d'assurer une comptabilisation homogène dans l'ensemble du Groupe.

Les partenariats sont définis comme étant des accords contractuels par lesquels deux ou plusieurs parties entreprennent une activité économique qui est soumise à un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint n'existe que lorsque les décisions stratégiques correspondant aux activités imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. De manière générale, une distinction est opérée entre entreprises communes (« joint operations ») et coentreprises (« joint ventures »). Les parties à une entreprise commune qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs et des obligations pour les passifs, relativement à l'accord. Les actifs et obligations, ainsi que les revenus et les charges sont comptabilisés au prorata. Une coentreprise est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent le contrôle conjoint de l'accord ont des droits sur les actifs nets visés par l'accord. Les participations dans les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.

Les entités associées sont des sociétés dans lesquelles le Groupe détient une participation et peut exercer une influence significative, sans toutefois en détenir le contrôle. Il y a présomption d'influence significative lorsqu'un investisseur détient 20 % à 50 % des droits de vote d'une société. Les entités associées sont également évaluées selon la méthode de la mise en équivalence.

Conformément à la méthode de la mise en équivalence, la participation du Groupe dans les bénéfices et pertes des entités associées et des coentreprises est constatée au compte de résultat consolidé à compter de la date de leur acquisition, et est incluse dans la valeur comptable de cette participation en capitaux propres, en tenant compte des acomptes sur dividendes versés. Pour de plus amples informations sur les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, se reporter à la Note (48).

Les entreprises associées et les coentreprises ne sont plus consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à compter de la date à laquelle le Groupe n'exerce plus une influence significative sur la société ou lorsque le contrôle conjoint cesse d'exister.

À la date de clôture, le Groupe n'était soumis à aucune restriction significative s'agissant de l'accès ou de l'utilisation des actifs du Groupe et s'agissant du règlement des passifs du Groupe.

Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation regroupe 52 sociétés (2023 : 94), dont Aareal Bank AG et 47 filiales (2023 : 88) filiales, aucun partenariat (2023 : un) et quatre entreprises associées (2023 : quatre).

Deux sociétés sont venues s'ajouter au périmètre de consolidation au cours de la période sous revue.

Aareal Bank a acquis un bien immobilier américain en mars 2024 : Met Tower Owner LLC était évaluée à 73 millions € au moment de l'acquisition.

Aareal Bank a acquis un bien immobilier américain en octobre 2024 : le bien, sis 1015 15th Street DC LLC, était évalué à 42 millions € lors de son acquisition.

Par ailleurs, Aareal Bank a déconsolidé le sous-groupe Aareon en octobre 2024, ce qui s'est soldé par une réduction significative du groupe de consolidation par rapport à l'exercice précédent. En particulier, 40 sociétés précédemment consolidées par intégration globale ont été décomptabilisées dans le cadre de ce processus.

Aucun autre changement significatif n'a été apporté au périmètre de consolidation.

La note (92) « Liste des participations » offre un aperçu des sociétés du Groupe.

(4) Conversion des devises

Chaque poste des états financiers de chaque entité du Groupe est calculé sur la base de la devise de l'environnement économique principal dans lequel intervient cette même entité (« monnaie fonctionnelle »).

Les comptes consolidés sont établis en euros, cette monnaie étant à la fois la monnaie fonctionnelle du Groupe et sa monnaie comptable.

Les actifs et passifs monétaires libellés dans une monnaie étrangère, les opérations au comptant non dénouées, et les postes non monétaires évalués à la juste valeur sont convertis dans la monnaie fonctionnelle sur la base du taux de référence de la BCE en vigueur à la date de clôture. Les postes non monétaires évalués au coût amorti sont convertis sur la base des taux historiques.

Les ajustements de change liés aux actifs et passifs monétaires doivent être constatés au compte de résultat. En fonction de la catégorie d'évaluation concernée, les ajustements de change liés aux postes non monétaires sont soit portés directement en capitaux propres (en réserves de change), soit comptabilisés dans le compte de résultat (au titre des gains et pertes nets sur opérations évaluées à la juste valeur).

Les comptes des filiales consolidées présentés dans une monnaie autre que l'euro sont convertis sur la base du taux de référence de la BCE en vigueur à la date de clôture (état de situation financière) et aux taux (mensuels) moyens (compte de résultat). Les écarts de conversion sont comptabilisés en capitaux propres, en réserves de change.

(5) Comptabilisation des produits

Le Groupe Aareal Bank comptabilise les produits des deux segments. Les produits ou autres produits sont comptabilisés lorsque l'obligation de prestation est satisfaite ou que les biens ou produits et services ont été livrés au client, c'est-à-dire lorsque le client a pris le contrôle.

S'agissant des activités bancaires, la comptabilisation des produits concerne principalement l'octroi de prêts, la gestion de prêts syndiqués ou la fourniture de systèmes de paiement pour les secteurs de l'immobilier et de l'énergie. Le Groupe Aareal Bank comptabilise les produits sur la même période que celle durant laquelle les services sont fournis. Lorsque les contrats comprennent différentes obligations de performance, le prix de chacune des obligations de performance est établi séparément. La plupart du temps, des frais fixes sont convenus. Les commissions sur les activités de crédit et autres activités bancaires sont en général perçues sur une période donnée. Le client obtient le contrôle sur le service qu'Aareal Bank fournit. Le prix convenu de la transaction est facturé au client au prorata à la fin d'une période convenue (normalement mensuelle ou trimestrielle). Le montant facturé est comptabilisé en produits par la Banque lorsqu'elle a droit à une contrepartie dont le montant correspond directement à la valeur des services déjà fournis. Les montants facturés sont payables immédiatement au x prix convenus. La prestation étant déjà rendue au moment de l'émission de la facture, un droit inconditionnel de recevoir une contrepartie naît et une créance sur le client est enregistrée.

Des contrats standardisés sont conclus au sein du Groupe Aareal Bank pour la grande majorité des contrats avec les clients. Cela ne donne lieu à aucun coût d'obtention d'un contrat. En outre, il n'existe pas de contrepartie variable significative pour les différents services. Les clients ne bénéficient pas de composantes de financement significatives.

(6) Contrats de location

Un contrat de location est un contrat ou une partie de contrat qui confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif identifié pendant un certain temps en échange d'une contrepartie.

Conformément à l'IFRS 16, un locataire doit comptabiliser une dette pour les paiements à effectuer au titre des contrats de location ainsi qu'un actif au titre du droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du contrat. L'allègement pratique prévu par la norme IFRS 16 pour les contrats de location à court terme et les biens loués de faible valeur a été retenu par le Groupe. Les passifs au titre des contrats de location incluent la valeur actualisée des paiements à effectuer au titre desdits contrats. Ces paiements peuvent comprendre :

- les paiements fixes diminués des avantages incitatifs relatifs aux créances au titre des contrats de location,
- les paiements des loyers indexés sur un indice ou un taux,
- les montants qui pourraient être payables au titre des garanties de valeur résiduelle,
- le prix d'exercice d'une option d'achat si l'exercice de l'option est raisonnablement certain, et
- les paiements de pénalités en cas de résiliation raisonnablement certaine.

Aux fins de la détermination de la valeur actuelle, les loyers sont actualisés au taux d'intérêt implicite du contrat de location. Si ce taux ne peut être déterminé, l'actualisation repose sur le taux d'emprunt marginal du Groupe Aareal Bank pour la fourchette d'échéances et la devise correspondantes. La durée du contrat de location est déterminée comme étant la période non résiliable d'un contrat de location, en tenant compte à la fois des options de prolongation et des options de résiliation s'il est raisonnablement certain que ces options seront exercées.

Le droit d'utilisation est évalué lors de l'évaluation initiale au coût qui comprend les montants suivants :

- le montant du passif au titre du contrat de location,
- les éventuels loyers versés au bailleur avant ou à la date de prise d'effet, diminués des éventuels incitatifs reçus au titre des contrats de location,
- les coûts directs initiaux, et
- les obligations de mise hors service des actifs.

Ces composantes sont réévaluées au coût amorti. Les droits d'utilisation sont amortis linéairement sur la durée du contrat de location.

Le Groupe Aareal Bank n'applique pas les règles IFRS 16 aux contrats de location portant sur des actifs incorporels lorsque la Banque agit en qualité de preneur. Si les contrats comprennent à la fois des composantes locatives et des composantes non locatives, la solution pratique prévue par la norme qui consiste à ne pas séparer ces composantes est utilisée.

Le Groupe Aareal Bank agit également en qualité de bailleur, auquel cas il convient de faire une distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Pour procéder à ce classement, il convient de déterminer la mesure dans laquelle les risques et avantages liés à la propriété d'un actif sous-jacent sont imputables au bailleur ou au locataire. Si une part substantielle des risques et avantages incombe au bailleur, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Lorsque quasiment tous les risques et avantages sont transférés au preneur, le contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement.

Les principaux contrats de location du Groupe Aareal Bank en tant que bailleur sont des contrats de location simple et concernent principalement des biens immobiliers loués. Ils sont comptabilisés au bilan dans les autres actifs. Les contrats de location sont conclus individuellement et prévoient diverses conditions.

Dans le cas des contrats de location simple, l'actif loué reste comptabilisé comme actif au coût amorti. Les loyers perçus sont présentés au compte de résultat en autres produits et charges d'exploitation nets.

Dans le cas des contrats de location-financement, le Groupe Aareal Bank décomptabilise la valeur comptable de l'actif loué à la date de début et comptabilise une créance d'un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées au compte de résultat.

S'agissant de l'évaluation ultérieure, les produits d'intérêts provenant de la créance au titre du contrat de location sont comptabilisés et l'investissement net dans le contrat de location est minoré des paiements de loyers perçus. Toute dépréciation résultant de ces créances au titre de contrats de location est incluse dans les provisions pour pertes conformément à l'IFRS 9.

(7) État consolidé des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie du Groupe Aareal Bank présente les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement au cours de l'exercice écoulé. Ce tableau consolidé est bâti à partir du montant de la trésorerie et équivalents de trésorerie, qui se compose de l'encaisse, des soldes auprès des banques centrales ainsi que de titres de créance du secteur public et des lettres de change éligibles en vue du refinancement auprès des banques centrales.

La définition du terme « activités d'exploitation » est cohérente avec la composition du bénéfice d'exploitation présenté dans l'état du résultat global, en utilisant la méthode indirecte par laquelle le bénéfice d'exploitation est ajusté des composantes du bénéfice hors trésorerie ainsi que des impôts sur le résultat et des intérêts reçus et payés (autres ajustements).

Les flux de trésorerie résultant des activités d'investissement comprennent les produits et paiements au titre des immobilisations corporelles, incorporelles, des instruments de capitaux propres et des investissements. Les flux de trésorerie résultant des activités de financement comprennent les flux de trésorerie liés aux opérations avec les bailleurs de fonds propres et de capital subordonné.

(8) Détermination de la juste valeur

La détermination de la juste valeur est régie par l'IFRS 13 et s'applique aux instruments financiers et actifs et passifs non financiers. L'IFRS 13.9 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour la cession d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée dans les conditions actuelles du marché à la date d'évaluation. La juste valeur est déterminée par référence au marché principal de l'actif ou du passif, en l'absence de marché principal, au marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif. Il convient également de prendre en compte la possibilité pour Aareal Bank de conclure une transaction pour l'actif ou passif concerné au prix de ce marché à la date d'évaluation. Le marché principal est le marché proposant le volume le plus important et le niveau d'activité le plus élevé pour l'actif ou passif auquel Aareal Bank a accès, qui est le marché qui maximise le montant qui serait reçu pour la vente d'un actif ou minimise le montant qui serait payé pour la cession d'un passif.

L'évaluation des instruments financiers relève de la responsabilité de la fonction Contrôle des Risques et est effectuée dans le cadre du processus de gestion des risques. Les anomalies et changements dans l'évaluation sont analysés et contrôlés en continu. Les méthodologies d'évaluation sont régulièrement validées par des équipes transverses.

Hiérarchie des justes valeurs

Conformément à l'IFRS 13.72 et suivants, la détermination de la juste valeur repose sur la hiérarchie des justes valeurs qui vise à classer les données utilisées selon différents niveaux de hiérarchie qui reflètent leur proximité au marché et leur objectivité. La juste valeur des actifs et passifs est affectée au Niveau 1 de la hiérarchie des justes valeurs si elle est déterminée à partir de prix qualifiés non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques. Les justes valeurs déterminées en utilisant des données autres que les prix qualifiés visés au Niveau 1 qui sont observables pour l'instrument financier concerné, directement ou indirectement, sont classées au Niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les justes valeurs déterminées en utilisant des techniques d'évaluation pour lesquelles une au moins des données significatives ne repose pas sur des données de marché observables sont classées au Niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs. Plus le niveau est élevé, plus l'incertitude des estimations relatives à l'évaluation de la juste valeur est grande. La procédure est décrite dans une instruction de travail correspondante (« Évaluation de la juste valeur conformément à la norme IFRS 13 »).

Pour déterminer la pertinence du reclassement d'un instrument financier, le niveau au début de la période sous revue est comparé au niveau à la fin de cette période et les changements éventuels sont présentés dans les états financiers.

Méthodes d'évaluation

La juste valeur des prêts immobiliers et au secteur public inclus dans les créances sur prêts est évaluée selon la méthode des flux de trésorerie actualisés. L'actualisation des flux de trésorerie futurs d'une transaction se fonde sur des taux d'intérêts ajustés en fonction des risques et spécifiques à chaque opération. Ils sont obtenus à partir d'un taux d'intérêt de marché pratiquement sans risque pour chaque devise en fonction de la durée considérée, compte tenu de majorations en fonction des risques spécifiques à la contrepartie et des coûts du crédit, en partant de l'hypothèse qu'une opération normalisée existait au moment où l'opération a été conclue. Dans le cas de taux d'intérêt fixes, les paiements stipulés aux contrats sont retenus en tant que flux de trésorerie futurs. Les flux de trésorerie futurs des prêts à taux variables sont obtenus sur la base des taux d'intérêt à terme, compte tenu du spread prévu aux clauses et conditions applicables aux opérations avec ce client déterminé. En cas de défaut, les flux de trésorerie futurs sont diminués des pertes attendues. Les titres de créance et les prêts liés à des billets à ordre pour lesquels il n'existe pas de prix de marché actuel sur un marché actif sont évalués en analysant les paiements futurs au moyen de la méthode de la valeur productive capitalisée, dont les données reposent sur des données de marché observables dans la mesure du possible. Ces méthodes incluent notamment la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) qui permet de déterminer la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels jusqu'à la date d'échéance prévue. La valeur actualisée est déterminée à partir de la courbe de référence du marché considéré, compte tenu des marges liées à la qualité et à la liquidité des crédits, s'il y a lieu. Le modèle d'évaluation des options incluses dans l'opération est le modèle Black-Scholes généralement utilisé à cette fin, ou des procédures numériques.

Dans le cas d'investissements financiers non cotés comptabilisés en instruments de capitaux propres, les coûts d'acquisition peuvent également constituer la meilleure estimation de la juste valeur. Les possibilités de recouvrement sont régulièrement examinées.

La juste valeur des produits dérivés négociés de gré à gré (OTC) est déterminée en recourant à des modèles d'évaluation standard généralement acceptés dans le secteur financier, tels que la méthode de la valeur actualisée ou le modèle d'évaluation des options. Ces techniques prennent en compte des données sur les marchés actifs, tels que les taux d'intérêt, les courbes de rendement et les spreads de crédit. Étant donné que les dérivés font partie d'accords de garantie très efficaces (« Credit Support Annex » du contrat-cadre de l'ISDA et « Collateral Annex » du contrat-cadre allemand sur les opérations sur produits dérivés) qui font l'objet d'un contrat-cadre sur le recours à des garanties, il n'est pas nécessaire de procéder à des ajustements des évaluations pour refléter un quelconque risque de crédit (CVA et DVA) de la contrepartie ou risque de crédit propre potentiel pour des raisons d'importance relative. Néanmoins, en ce qui concerne les prêts immobiliers faisant l'objet d'un défaut de paiement, les créances découlant de dérivés associés sont prises en compte dans la détermination des provisions pour pertes. La Banque évalue les produits dérivés garantis par des nantissements en espèces en utilisant la courbe des swaps de taux d'intérêt au jour le jour (courbe OIS).

Le coût amorti est une estimation adéquate de la juste valeur pour les liquidités, les autres créances sur prêt ainsi que les créances et dettes à court terme sur le marché monétaire.

(9) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers

En vertu de la norme IAS 32, un instrument financier vise tout contrat donnant naissance à un actif financier chez une partie contractante et à un passif financier ou instrument de capitaux propres chez une autre partie contractante.

Comptabilisation

Les instruments financiers (y compris les instruments financiers dérivés) doivent être comptabilisés si l'entité présentant les états financiers est devenue partie aux dispositions contractuelles qui régissent lesdits instruments. Les dates de négociation et de règlement ne sont pas les mêmes pour les achats et ventes normalisés d'actifs financiers. Ces opérations peuvent être comptabilisées à leur date de négociation ou à leur date de règlement. Au sein du Groupe Aareal Bank, les instruments financiers (fvpl) sont comptabilisés à leur date de négociation. Tous les autres actifs financiers sont comptabilisés à leur date de règlement.

Les instruments financiers doivent être décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie de l'actif financier expirent ou lorsqu'une entité transfère l'actif financier, y compris la quasi-totalité de ses risques et avantages. La modification des termes contractuels peut également entraîner la décomptabilisation d'un instrument financier et la comptabilisation d'un nouvel instrument financier.

Si le Groupe ne cède qu'une partie seulement des risques et avantages ou s'il conserve une partie du contrôle, les actifs financiers ne sont comptabilisés que dans la mesure de son implication continue. La mesure de l'implication continue correspond à la mesure dans laquelle la Société est exposée aux variations de la valeur de l'actif financier. Un passif financier est décomptabilisé lorsqu'il est éteint, c'est-à-dire lorsque l'obligation prévue au contrat est acquittée.

Modification

Par principe, une modification est définie comme toute modification apportée aux termes existants d'un contrat de prêt ou un ajustement contractuel pendant la durée du prêt ou du contrat. Cela s'applique quelle que soit la raison sous-tendant la modification (induite par le crédit ou par le marché). Les ajustements contractuels peuvent conduire soit à la décomptabilisation de l'« ancien » actif et à la comptabilisation d'un « nouvel » actif lorsque ces ajustements sont importants dans la mesure où ils constituent pour l'essentiel un nouvel actif (ci-après « modification significative »), soit au recalcul de la valeur comptable et la constatation d'un gain ou d'une perte nette de modification, dès lors que ces ajustements constituent un ajustement d'un actif existant (ci-après « modification non significative »).

Les ajustements contractuels sujets à modifications peuvent généralement être induits par la qualité de crédit et la solvabilité de l'emprunteur (modifications induites par le crédit) ou l'octroi de conditions plus favorables dans un contrat existant ou l'ajustement du cadre des financements suite à l'évolution des besoins de financement du client (modifications induites par le marché).

Des modifications significatives et non significatives ont un impact sur le résultat.

Le montant des gains ou pertes nets de modification résultant de modifications non significatives est calculé comme la différence des valeurs comptables brutes avant et après modification. Les gains ou pertes nets de modification résultant de modifications induites par le marché sont comptabilisés en Résultat financier net, tandis que les modifications induites par le crédit sont comptabilisées en provision pour pertes. Par la suite, les variations de la valeur comptable de la créance sont amorties sur la durée résiduelle de la créance et comptabilisées en Résultat financier net.

En cas de modification significative, l'ancien actif doit être décomptabilisé et un nouvel actif doit être comptabilisé. La différence des valeurs comptables brutes avant et après modification est présentée comme un gain ou perte net de décomptabilisation après l'utilisation de la provision pour perte existante dans le cas de modifications induites par le marché. L'évaluation se fonde initialement sur des critères qualitatifs tels qu'un changement dans la situation du débiteur ou la prolongation de la durée des prêts dont la qualité de crédit ne s'est pas dégradée. Si ces critères ne s'appliquent pas, nous vérifions si la valeur actualisée des flux de trésorerie nouvellement convenus au taux d'intérêt effectif initial s'écarte d'au moins 10 % de la valeur actualisée résultant de l'actualisation des flux de trésorerie initiaux au taux d'intérêt effectif initial. Le cas échéant, cet écart peut également être considéré comme une modification substantielle. La décomptabilisation et la nouvelle comptabilisation du prêt conduisent à déterminer un nouveau niveau d'importance pour un transfert ultérieur à la Phase 2. Les modifications induites par le crédit en Phase 3 n'entraînent pas de décomptabilisation ; une provision pour perte est comptabilisée pour un montant couvrant la totalité de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur.

Évaluation

Lors de leur comptabilisation initiale, les instruments financiers sont évalués à la juste valeur et pour une évaluation ultérieure au coût - ac - ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - fvoci (cf. section Classification), dans chaque cas majorée de tous les coûts de transaction.

L'évaluation ultérieure des actifs financiers est fonction du classement de l'instrument financier. Selon leur classement, les actifs financiers sont évalués au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Les investissements dans des instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, à moins d'avoir opté de manière irrévocable lors de la comptabilisation initiale pour la comptabilisation des variations ultérieures de juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Au sein du Groupe Aareal Bank, ce choix s'exerce en principe en fonction des caractéristiques d'investissement des instruments de capitaux propres.

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti.

En outre, les actifs et passifs financiers peuvent être comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat si certaines conditions préalables sont remplies. Le Groupe Aareal Bank ne fait pas usage de cette option.

Classement

Le classement, c.-à-d. la détermination de la catégorie d'évaluation d'un actif financier, doit être apprécié sur la base de deux critères. Le critère objectif renvoie à la structure du contrat en vue de déterminer si les paiements représentent uniquement des paiements d'intérêts et de principal sur le principal restant dû (SPPI = solely payments of principal and interest). Des critères pertinents ont été définis, lesquels sont revus au moment de la comptabilisation initiale. Il peut s'agir, par exemple, de financements assortis d'un risque principal d'investissement ou de paiements convenus contractuellement qui dépendent de la performance économique de l'emprunteur. Le critère de classification subjectif fait référence au modèle économique, c'est-à-dire à l'objectif qu'une entreprise poursuit pour un groupe d'actifs donnés.

L'évaluation ultérieure doit être effectuée à partir du coût amorti (ac) lorsque l'instrument financier est détenu en vue de collecter les flux de trésorerie contractuels (modèle économique « Détention ») et que, par ailleurs, les flux de trésorerie contractuels représentent uniquement les paiements du principal et des intérêts, c.-à-d. sont conformes aux SPPI. Cette catégorie de classement est utilisée pour une grande partie de l'activité de prêts et titres.

L'évaluation ultérieure à la juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées initialement directement en capitaux propres et ultérieurement reclassées en compte de résultat (« recyclage ») (juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global), doit être effectuée lorsque les instruments financiers sont conformes aux SPPI et sont détenus pour collecter les flux de trésorerie contractuels ou être vendus (modèle économique « Détention et cession »).

L'évaluation ultérieure à la juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées en résultat (fvpl), doit être effectuée si l'instrument financier n'est pas conforme au SPPI ou ne peut pas être affecté à l'un des deux modèles économiques mentionnés ci-dessus. Par exemple, lorsque l'objectif est de vendre ces instruments financiers à court terme en vertu de dispositions dans le cadre d'une syndication (« syndication covenants »).

Provision pour pertes

Les provisions pour pertes sont calculées en utilisant le modèle interne et le modèle des pertes de crédit attendues (ECL/EL) d'Aareal Bank. À ce titre, les instruments financiers évalués au coût amorti et à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ainsi que les engagements au titre de prêts et les garanties financières sont affectés à différents stades, à la fois lors de la comptabilisation initiale et lors de l'évaluation ultérieure. Les provisions pour pertes correspondantes sont comptabilisées à hauteur de la perte de crédit attendue sur douze mois ou sur la durée de vie.

Phase 1 : Tous les instruments financiers sans seuil de déclenchement de dépréciation sont affectés à ce stade lors de la comptabilisation initiale. Toute cession et tout ajout impliquant une modification significative n'entraîne pas de changement d'affectation. Si le risque de crédit n'augmente pas de manière significative, l'instrument financier doit rester à la Phase 1 pour évaluation ultérieure. Les provisions pour pertes sont comptabilisées à hauteur des pertes attendues pour les douze mois suivants et les produits d'intérêts sont calculés sur la base de la valeur comptable brute, en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les provisions pour pertes doivent être comptabilisées à la valeur actualisée.

Phase 2 : Tous les instruments financiers pour lesquels le risque de crédit a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale sont affectés à cette phase. Toute cession et tout ajout impliquant une modification significative n'entraîne pas de changement d'affectation. Les provisions pour pertes sont comptabilisées à hauteur des pertes attendues sur toute la durée résiduelle de l'instrument et les produits d'intérêts sont calculés sur la base de la valeur comptable brute en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les provisions pour pertes doivent être comptabilisées à la valeur actualisée. L'augmentation significative du risque de crédit pour l'allocation à la Phase 2 est déterminée en utilisant le modèle dit de dégradation anticipée de la notation interne de la banque et en tenant compte de critères quantitatifs et qualitatifs. Ces critères sont la note de crédit du client, les ressources consacrées au traitement du client (traitement renforcé), l'existence de mesures de tolérance et/ou de retards de paiement de plus de 30 jours. Si l'augmentation significative du risque de crédit disparaît, l'instrument financier est reclassé en Phase 1. Une description des méthodes et systèmes de gestion du risque de crédit utilisés par Aareal Bank AG figure dans le Rapport sur les risques figurant dans le Rapport de gestion du Groupe.

Phase 3 : Cette phase regroupe tous les instruments financiers pour lesquels il existe une indication objective de dépréciation (seuil de déclenchement de dépréciation ou risque de perte de valeur). Les provisions pour pertes sont comptabilisées à hauteur des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, et les produits d'intérêts sont calculés sur la base de la valeur comptable nette (c'est-à-dire la valeur comptable brute diminuée des provisions pour pertes) en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La perte de crédit attendue sur la durée de vie à la Phase 3 correspond à la différence entre la valeur comptable brute et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus (actualisés en utilisant le taux d'intérêt effectif d'origine). Si les critères de déclenchement de la dépréciation disparaissent, l'instrument financier est reclassé en Phase 1 ou 2.

POCI (prêts émis ou acquis dépréciés) : Cette catégorie comprend tous les instruments financiers pour lesquels une perte de valeur a été identifiée lors de la comptabilisation initiale. La provision pour pertes est comptabilisée à hauteur de la perte de crédit attendue sur la durée de vie.

Les pertes de crédit attendues sont généralement déterminées par Aareal Bank à l'aide d'une procédure reposant sur des modèles et utilisant, selon les phases, des paramètres annuels ou pluriannuels. Le calcul de la perte attendue à la Phase 1 et de la perte de crédit attendue sur la durée de vie à la Phase 2 repose sur la probabilité de défaut (PD) à un an ou sur la durée de vie, respectivement, la perte en cas de défaut (LGD), l'exposition en défaut (EAD), un facteur d'actualisation (DF) et la durée contractuelle attendue. Les conditions économiques spécifiques au pays actuelles et attendues telles que le PIB, les taux d'intérêt à long terme et le taux de chômage sont incluses dans la LGD au moyen d'une prévision de la valeur de marché pondérée en fonction des scénarios. Ces différents scénarios pondérés de leurs probabilités reflètent les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques et complètent notre scénario de base avec des évolutions divergentes sur une période d'observation de trois ans. En outre, les perspectives économiques sont implicitement prises en considération dans l'estimation de l'évolution future de la situation financière et de la performance des emprunteurs et des flux de trésorerie immobiliers attendus et, par conséquent, dans la probabilité de défaut (PD). Les PD correspondant aux scénarios sont actuellement intégrées via un management overlay.

L'intensification du traitement déclenche la comptabilisation d'une provision pour pertes, à hauteur de la perte de crédit attendue sur la durée de vie de l'instrument financier concerné (Phase 2). Il en va de même pour les financements pour lesquels une mesure de tolérance a été accordée.

Les calculs de provisions pour pertes sur la base d'un modèle peuvent impliquer des aspects spécifiques liés à la date de clôture qui nécessitent des ajustements du calcul (ajustements post-modèle). Ceux-ci peuvent être liés à des faiblesses connues du modèle, à des problèmes techniques de traitement ou à des déficiences dans les données, ainsi qu'à des estimations des risques à dire d'expert visant à remédier aux éventuelles lacunes du modèle. Les ajustements post modèle – dans la mesure où ils étaient nécessaires à la date de clôture – sont décrits à la Note (33) Provision pour pertes.

Une période de douze mois maximum est prise en compte pour la Phase 1, contre la durée contractuelle attendue de l'instrument financier pour les Phases 2 et 3 (et, en sus, la durée attendue de remboursement de l'instrument financier en Phase 3).

La perte attendue en Phase 3 est généralement déterminée à partir des flux de trésorerie estimés individuellement (procédure ECF) selon trois scénarios pondérés en fonction des probabilités. Le montant de la provision est calculé comme la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus, actualisés sur la base du taux d'intérêt effectif d'origine applicable lors de la comptabilisation initiale de cet actif ou après le dernier ajustement des flux de trésorerie attendus dans le cas d'instruments financiers à taux variable (en tenant compte des flux de trésorerie de réalisation et de la garantie fournie). La garantie est généralement fournie sous forme de sûretés réelles immobilières ou d'hypothèques évaluées à la juste valeur dans le cadre du scénario considéré selon, généralement, la méthode de capitalisation du revenu locatif ou selon la méthode des flux de trésorerie actualisés. Les événements déclencheurs d'une dépréciation sont les suivants : signes importants de baisse de la qualité de la signature de l'emprunteur, arriérés au titre du prêt, avis d'experts externes, ainsi que tout signe indiquant qu'il ne sera pas possible de régler l'ensemble des intérêts aux dates contractuelles prévues.

La provision pour pertes au titre des titres de créance évalués au coût amorti est comptabilisée au poste « Provision pour perte (ac) », pour les titres de créance évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global au poste « Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci) » et pour les engagements de prêt et les garanties financières en provisions. Les titres de créance présentés en tant que POCI sont comptabilisés sur une base nette, c'est-à-dire sans aucune provision pour pertes. Les variations des provisions pour pertes sont prises en compte via une augmentation ou une diminution de la valeur comptable par le biais des autres provisions pour pertes.

S'agissant des créances irrécouvrables, la provision pour pertes correspondante est utilisée et la créance est décomptabilisée. Il n'est procédé à aucune radiation directe.

La provision pour pertes sur créances rattachées à d'autres opérations est déterminée selon une procédure simplifiée à hauteur des pertes de crédit attendues sur la durée de vie.

Relations de couverture

La stratégie de gestion des risques exposée dans le Rapport de gestion du Groupe sert de base à la comptabilisation des relations de couverture. Au sein du Groupe Aareal Bank, les risques résultant de fluctuations de valeur sont couverts pour les transactions qui ne sont pas évaluées à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Dans ce contexte, les risques résultant des postes couverts sont censés être compensés au moyen de instruments dérivés de couverture pour lesquels les variations de juste valeur ont une évolution inverse à celle du poste couvert. Les prix moyens des couvertures ne sont pas pertinents pour la gestion des risques. Aucune relation de couverture n'est pas comptabilisée pour les opérations évaluées à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Les résultats des relations de couverture économique sont compensés dans les gains ou pertes nets sur les opérations évaluées à la juste valeur.

La comptabilité de couverture, conformément à la norme IFRS 9, distingue différentes formes de relations de couverture.

Les couvertures de juste valeur sont utilisées pour couvrir les variations de juste valeur résultant de changements de taux d'intérêt ou d'intérêts et de taux de change qui sont déterminés en conséquence comme étant le risque couvert. Au sein du Groupe Aareal Bank, les prêts immobiliers, les titres et les prêts liés à des billets à ordre sont généralement couverts par des swaps de taux d'intérêt et des swaps de devises croisées. Les dérivés utilisés aux fins de couverture sont comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultat. La compensation des variations de la juste valeur du poste couvert résultant du risque couvert est également comptabilisée par le biais du compte de résultat. La partie des variations de juste valeur du poste couvert non attribuable au risque couvert est comptabilisée selon la classification du poste couvert. Une relation de couverture pleinement efficace donne lieu à une compensation des gains ou pertes liés aux estimations. La relation de couverture peut donner lieu à des correctifs à la valeur comptable de l'opération sous-jacente. Ces correctifs ne seront comptabilisés au compte de résultat qu'à l'issue de l'opération.

Les couvertures d'une participation nette dans une activité à l'étranger assurent une protection contre les risques de change résultant de la conversion de l'actif net des sociétés étrangères du Groupe. La partie efficace des plus-values et moins-values associées aux instruments dérivés de couverture est constatée directement en capitaux propres dans la réserve de change. La partie inefficace des variations de juste valeur de l'instrument dérivé de couverture doit être constatée au compte de résultat. La plus-value ou la moins-value sur l'instrument dérivé de couverture se rapportant à la partie efficace de la couverture qui a été constatée directement en capitaux propres sera constatée au compte de résultat lors de la cession de l'activité à l'étranger. Tout écart de conversion résultant de la conversion des comptes d'une entité établis dans une devise fonctionnelle différente de la devise du Groupe doit également être constaté directement en capitaux propres dans la réserve de change et sera reclassé au compte de résultat lors de la cession de l'activité à l'étranger.

L'efficacité des relations de couverture est examinée au travers d'une analyse de sensibilité prospective des risques couverts. À cette fin, les « basis point values », c'est-à-dire les sensibilités des valeurs comptables IFRS des éléments couverts et des opérations de couvertures, sont comparées. Parmi les facteurs susceptibles d'entraîner une inefficacité citons : les différences dans la durée des transactions ou les dates de paiement, ou des divergences dans les conventions de marché différentes pour les transactions sous-jacentes et les couvertures connexes qui affectent les paramètres d'évaluation significatifs (par exemple, actualisation à l'aide d'un taux OIS) et tous les types de risques et de couverture). Les écarts de change de base sont comptabilisés comme des coûts de couverture, les variations de juste valeur de l'élément concerné étant comptabilisées en autres éléments du résultat global. En cas de modification des relations de couverture intervenant dans le cadre de la gestion des risques, le ratio de couverture des éléments couverts et/ou couvertures existants est corrigé en conséquence.

Veuillez également consulter les explications fournies aux Notes (37) et (73).

(10) Liquidités

Les liquidités se composent de l'encaisse et des soldes auprès des banques centrales. Les liquidités sont exclusivement affectées à la catégorie d'évaluation « ac ».

(11) Créances sur prêts

Ce poste comprend les prêts immobiliers, les prêts au secteur public et les autres créances sur prêts, y compris les intérêts différés. Les créances sur prêts peuvent être affectées à toutes les catégories d'évaluation. Elles sont actuellement affectées aux catégories d'évaluation ac et fvpl. La partie des engagements de prêt non décaissée

est comptabilisée en passifs éventuels.

(12) Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux

Le poste « Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux » se compose des créances sur le marché monétaire, des prêts liés à des billets à ordre et des titres de créance, y compris les intérêts différés. Les créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux peuvent généralement être affectées à toutes les catégories d'évaluation.

(13) Instruments de capitaux propres

Ce poste comprend les instruments de capitaux propres non consolidés. Ils sont affectés à la catégorie d'évaluation « fvoci ».

(14) Rattachées à d'autres opérations

Le poste « Créances rattachées à d'autres opérations » comprend les créances clients et les autres créances financières. Les créances rattachées à d'autres opérations sont exclusivement affectées à la catégorie d'évaluation « ac ».

(15) Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture / Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture dérivés

Les postes « Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture » et « Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture » comprennent les dérivés dont la valeur de marché est positive/négative au regard des couvertures de juste valeur et des couvertures d'une participation nette dans une activité à l'étranger, y compris les intérêts différés. Les dérivés sont exclusivement classés dans la catégorie d'évaluation « fvpl ». La base de comptabilisation des relations de couverture est décrite au chapitre « Comptabilisation et évaluation des instruments financiers » de la présente section. Les effets de l'évaluation de ces dérivés sont comptabilisés au poste « Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture », de même que les effets de l'évaluation des transactions.

(16) Valeur de marché positive des autres instruments dérivés / Valeur de marché négative des autres instruments des autres instruments dérivés. Ils servent principalement à se protéger contre les risques de prix des marchés économiques. Les dérivés sont exclusivement classés dans la catégorie d'évaluation « fvpl ». Les résultats des évaluations et la résiliation des dérivés sont comptabilisés au poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl) ». Les intérêts perçus ou versés au titre de ces instruments dérivés sont également comptabilisés de manière générale au poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl) ». Les intérêts perçus ou versés au titre des instruments dérivés conclus à des fins de couverture qui ne satisfont pas aux critères de la comptabilité de couverture sont portés au poste Résultat financier net. Les effets de l'évaluation de ces instruments dérivés sont comptabilisés au poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl) », de même que les effets de l'évaluation des transactions.

(17) Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Le poste « Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence » comprend les participations dans des sociétés sur lesquelles le Groupe Aareal Bank peut exercer une influence significative (entités associées) ainsi que les participations dans les coentreprises.

Les participations dans des entités associées reprises sous ce poste sont comptabilisées à leur coût d'acquisition lorsqu'il existe une influence significative, et sont par la suite comptabilisées au coût amorti ce qui a pour effet notamment que la part du résultat d'exploitation de tout exercice est portée au compte de résultat.

La méthode de la mise en équivalence appliquée aux principales entités associées s'est fondée sur les derniers états financiers disponibles.

(18) Immobilisations incorporelles

Le poste « Immobilisations incorporelles » comprend les logiciels exclusifs, les écarts d'acquisition et autres immobilisations incorporelles comme les logiciels et licences acquis.

Les immobilisations incorporelles (autres que les écarts d'acquisition) sont comptabilisées au coût d'acquisition minoré des amortissements cumulés et des dépréciations.

Les frais de recherche liés au développement de logiciels sont passés en charge lors de leur engagement. Les frais de développement sont inscrits au bilan dès que le développement du logiciel peut être considéré comme finalisé au plan technique et que plusieurs autres conditions sont remplies. Ils font l'objet d'un amortissement linéaire, en retenant une durée de vie économique estimée de généralement cinq ans. Le logiciel acquis est également réputé avoir une durée de vie limitée. Les amortissements sont constatés en charges administratives.

L'écart d'acquisition est défini comme l'écart entre le coût d'acquisition dans les actifs nets de l'entité acquise, à la date d'acquisition (différence positive). Les écarts d'acquisition sont repris au bilan au coût initial minoré des dépréciations cumulées. Tout écart d'acquisition négatif existant à la date d'acquisition est immédiatement comptabilisé en compte de résultat.

Lorsque les tests de dépréciation annuels (qui doivent être effectués au moins une fois par an) montrent qu'il existe des signes de perte de valeur des immobilisations incorporelles (ainsi que le prévoit la norme IAS 36), et que le montant qui peut être recouvré est inférieur à la valeur comptable de l'actif concerné, celui-ci fait l'objet d'une provision par le biais du compte de résultat, de façon à ramener le montant repris au bilan à l'estimation des sommes à recouvrer.

S'il est impossible de procéder à une estimation du montant recouvrable au titre d'un actif spécifique, il est nécessaire de déterminer le montant recouvrable au titre de l'unité génératrice d'encaisse à laquelle est rattaché l'actif considéré. Une unité génératrice d'encaisse est le plus petit groupe identifiable d'actifs générant des rentrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles liées aux autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe Aareal Bank définit les unités génératrices d'encaisse soit sur la base d'une filiale individuelle, soit au niveau des produits. Le montant recouvrable au titre d'un actif ou d'une unité génératrice d'encaisse correspond au plus élevé des montants suivants : juste valeur minorée des coûts de vente et valeur d'usage. Cette dernière correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs qui devraient résulter de l'utilisation continue d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Les flux de trésorerie futurs sont calculés sur la base de projections à moyen terme.

La valeur actualisée des flux de trésorerie futurs est déterminée en retenant des taux d'actualisation correspondant aux risques en cause. Par conséquent, la comptabilisation des immobilisations incorporelles et le test de dépréciation sont également soumis à des incertitudes liées aux estimations.

(19) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et immeubles occupés par leur propriétaire ainsi que les mobiliers et équipements de bureau et les droits d'utilisation y afférents. Ces immobilisations corporelles sont comptabilisées sur la base de leur coût d'acquisition, minoré des amortissements cumulés, des réductions de valeur et des dépréciations. Les amortissements, les réductions de valeur et les dépréciations sont présentés dans les frais administratifs, tandis que ceux relatifs à l'hôtel exploité par le propriétaire sont comptabilisés dans les autres produits/charges d'exploitation nets.

Les immeubles occupés par leur propriétaire et comptabilisés en immobilisations corporelles sont amortis linéairement sur une période de 25 à 50 ans. Les terrains occupés par leur propriétaire ne sont pas amortis. Se reporter aux explications fournies dans les notes relatives aux autres actifs en ce qui concerne les méthodes comptables à appliquer aux terrains et bâtiments non occupés par leur propriétaire. Les mobiliers et équipements de bureau sont amortis selon une méthode linéaire, sur les périodes suivantes :

Matériel informatique	3-7 ans
Autres mobiliers et équipements de bureau	5-13 ans

Les améliorations locatives sont amorties selon les principes applicables à l'immeuble concerné.

Pour plus d'informations sur la comptabilisation des provisions pour dépréciation visées à la norme IAS 36, se reporter aux explications de la Note « Immobilisations incorporelles » sous la présente rubrique.

Les plus et moins-value sur cession des immobilisations corporelles sont comptabilisés au compte de résultat (autres produits et charges d'exploitation nets).

Les coûts liés à l'acquisition d'actifs d'une valeur inférieure à 250,00 € (actifs de faible valeur) sont passés en charge au moment de leur engagement.

Tous les actifs corporels dont le coût est compris entre 250,00 euros nets et 1 000,00 € (inclus) peuvent être regroupés dans un compte collectif pour l'exercice, et celui-ci est ensuite amorti linéairement sur une période de cinq ans.

(20) Actifs d'impôts / Passifs d'impôts

L'évaluation des positions fiscales incertaines est effectuée en utilisant la meilleure estimation du montant nécessaire à l'extinction de l'obligation (montant le plus probable). En revanche, l'évaluation se fonde sur la valeur attendue si cela permet d'obtenir une estimation plus précise.

En 2021, l'OCDE a adopté des réglementations visant à garantir des niveaux minimaux d'imposition efficaces au niveau mondial, et à lutter contre la planification fiscale agressive (les règles dites du Pilier Deux) ; ces réglementations ont été adoptées par l'UE en 2022. L'Allemagne a adopté le 27 décembre 2023 la loi de transposition de la directive sur la taxation minimale (Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz – « MinStG »), transposant ces réglementations internationales dans le droit allemand. Les règles sont applicables pour la première fois pour les exercices ouverts après le 30 décembre 2023. En tant que groupe multinational de sociétés, le Groupe Aareal Bank enregistre un chiffre d'affaires consolidé supérieur à 750 millions € et est donc soumis aux règles d'imposition minimale. Sur la base des informations actuelles, cela concernera des unités opérationnelles basées dans 12 pays, sachant que les règles ont également été adoptées dans ces pays (à l'exception des États-Unis).

Toutefois, Aareal Bank AG n'est pas la société mère ultime conformément à l'article 4 (3), p. 1 de la MinStG : il s'agit d'Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. ; Atlantic BidCo GmbH est l'entité responsable du groupe (« Gruppenträger ») en Allemagne conformément à l'article 3 (3) phrase 1 de la MinStG. En dehors des coûts de mise en œuvre importants dus à la charge de reporting supplémentaire que cela implique, aucun effet fiscal significatif ou impôt additionnel n'est anticipé puisque le taux d'imposition effectif devrait être supérieur à 15 % dans tous les pays où le Groupe exerce ses activités. Aareal Bank AG utilisera les dispositions transitoires et les règles de simplification prévues par les articles 79-81, 84-87 et 89 de la MinStG. La Banque a déterminé que l'impôt minimum mondial est un impôt sur les sociétés. Conformément à IAS 12.4a, il n'est pas nécessaire de prendre en compte les différences résultant de l'application de la MinStG (ou des réglementations fiscales étrangères comparables) dans le calcul des impôts différés.

(21) Actifs d'impôts différés / Passifs d'impôts différés

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés quand ils sont considérés comme récupérables. La possibilité de récupération est évaluée au moyen de la planification fiscale (évaluation interne) sur la base de la planification à moyen terme du groupe. Par conséquent, les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que dans la mesure où nous considérons qu'il est probable que des bénéfices imposables seront disponibles à l'avenir et permettront l'utilisation des différences temporaires et des reports en avant de déficits fiscaux. À ce titre, les questions qui sous-tendent les éléments d'impôts différés ont fait l'objet d'une analyse des échéances. Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition spécifiques aux divers pays et sociétés qui devraient être applicables à la date de réalisation des différences temporaires et déduits des reports en avant de déficits fiscaux.

Les impôts différés actifs et passifs font l'objet d'une compensation conformément à la norme IAS 12.74 dans les cas où il existe à cet effet un droit légalement opposable de compensation entre actifs et passifs fiscaux et lorsque les impôts différés actifs et passifs portent sur les impôts sur les sociétés perçus par la même administration fiscale au titre de la même entité ou du même groupe imposable.

Nous supposons généralement que les éléments d'impôt différé ont un caractère à long terme. L'échéance résiduelle ou le moment de réalisation attendu est à long terme lorsqu'il s'écoule plus d'un an entre la date de clôture et la date d'échéance.

(22) Autres actifs

Ce poste comprend, entre autres, les biens immobiliers et les actifs contractuels. Les biens figurant dans les autres actifs sont destinés à être cédés à court terme. Ces actifs sont comptabilisés au moindre de leur coût d'acquisition ou de leur valeur nette réalisable, en conformité avec la norme IAS 2 et sont donc sujets à l'incertitude liée aux estimations.

(23) Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux

Ce poste comprend les passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux, les hypothèques Pfandbriefe, les Pfandbriefe enregistrées du secteur public, les prêts liés à des billets à ordre et autres titres de créance, y compris les intérêts différés. Les passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux sont classés dans la catégorie d'évaluation « ac ».

(24) Dépôts de la Division de gestion immobilière

Ce poste comprend les dépôts à vue et les dépôts à terme, y compris les intérêts différés. Les dépôts de la Division de gestion immobilière sont classés dans la

catégorie d'évaluation « ac ».

(25) Passifs rattachés aux autres opérations

Ce poste comprend les dettes fournisseurs et les autres dettes financières. Les passifs rattachés à d'autres opérations sont exclusivement classés dans la catégorie d'évaluation « ac ».

(26) Passifs subordonnés

Les fonds subordonnés levés ne sont soumis à aucune obligation de remboursement anticipé. En cas de liquidation ou d'insolvabilité, les réclamations relatives aux intérêts et au principal de ces passifs sont subordonnées aux réclamations de tous les autres créanciers non subordonnés. Les passifs subordonnés sont classés dans la catégorie d'évaluation « ac ».

(27) Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées (IFRS 5)

Les actifs ou secteurs d'activité (groupes destinés à être cédés) détenus en vue de la vente sont présentés dans la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées (IFRS 5) ». Un actif est classé comme « détenu en vue de la vente » et comptabilisé dans une catégorie distincte s'il est hautement probable que la vente ait lieu dans les 12 prochains mois. Conformément à la norme IFRS 5, l'actif est évalué au plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur, à l'exception des actifs financiers couverts par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ». Les produits et charges d'un groupe destiné à être cédé (dans le cas présent, une activité cédée) sont déclarés séparément dans le compte de résultat afin d'assurer la transparence de l'information.

(28) Provisions

Le poste « Provisions » comprend les provisions pour retraite et obligations similaires, les provisions pour charges de personnel et charges d'exploitation non liées au personnel, les provisions pour risques liés à des postes non constatés dans le cadre de l'activité de prêt, les provisions pour risques juridiques et fiscaux ainsi que d'autres provisions. Les autres provisions comprennent également des provisions pour restructuration. Les provisions sont comptabilisées lorsqu'il existe une obligation actuelle, juridique ou implicite envers un tiers à la date de clôture résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation et que le montant de celle-ci peut être estimé de façon fiable. Les provisions sont évaluées sur la base de la meilleure estimation du montant nécessaire à l'extinction de l'obligation (montant le plus probable). Dans le cadre des acquisitions visées par l'IFRS 3, les passifs éventuels sont également comptabilisés à leur juste valeur (valeur attendue). Ils sont repris lorsque les raisons de leur comptabilisation cessent d'exister.

L'évaluation est exposée à un certain nombre de facteurs d'incertitude et nécessite souvent que la direction procède à des estimations significatives en relation avec divers paramètres. Ces estimations peuvent par la suite s'avérer incorrectes. Le montant final des passifs peut différer de manière significative des estimations réalisées précédemment lors de la comptabilisation. Par exemple, il n'est pas possible de prévoir avec certitude l'issue d'actions en justice individuelles.

S'il n'est pas prévu d'utilisation de l'obligation à court terme, c'est-à-dire dans les douze mois, la provision sera comptabilisée à la valeur actualisée.

Provisions pour retraites et obligations similaires

Le Groupe Aareal Bank gère divers régimes de retraite visés par la norme IAS 19. En ce qui concerne la comptabilisation des obligations de retraite, la norme IAS 19 opère une distinction entre régimes à cotisations définies et régimes à prestations définies.

Dans le cadre des régimes à cotisations définies, une entreprise paie des cotisations fixes à une entité séparée ou un fonds et n'a pas d'obligation juridique ou implicite de régler d'autres cotisations si le fonds ne dispose pas, pendant l'année en cours ou les années antérieures, d'actifs suffisants pour régler à l'ensemble des salariés les avantages correspondant à leur ancienneté. Les cotisations versées aux régimes nationaux de retraite sont également classées en régimes à cotisations définies. Les cotisations versées à un régime à cotisations définies sont comptabilisées en charges de personnel.

Les obligations relatives aux régimes à prestations définies correspondent à l'ensemble des obligations de retraite qui ne respectent pas les critères de définition des obligations relatives aux cotisations définies. Le montant des obligations dépend généralement d'un ou plusieurs facteurs, dont l'âge, l'ancienneté et le salaire.

Les obligations du Groupe au titre des régimes à prestations définies sont comptabilisées sous forme de provisions dans le bilan consolidé. Elles reposent sur des accords à caractère général sur un régime de retraite des salariés, sur des contrats individuels avec des cadres ainsi que sur des contrats individuels conclus avec des membres de la direction générale de la société. Les évolutions économiques et démographiques projetées, ainsi que les tendances en matière de salaires, doivent être prises en compte en vue du calcul des provisions. Le calcul du montant des provisions au sein du Groupe se fonde sur des avis d'actuaire externes établis sur la base des paramètres spécifiques d'Aareal Bank et valables pour l'ensemble du Groupe.

Les provisions constituées au titre des retraites et obligations similaires résultant des régimes à prestations définies sont déterminées à partir d'avis d'actuaire externes en conformité avec la norme IAS 19 selon la méthode des unités de crédit projetées ; les différents régimes à prestations définies sont évalués séparément. La juste valeur des actifs du régime est déduite de la valeur actualisée des obligations de retraite, en tenant compte, le cas échéant, des règles de plafonnement des actifs concernant l'excédent (surplus) des actifs du régime par rapport aux obligations du régime à prestations définies. Le montant en résultant représente le passif net ou l'actif net au titre du régime à prestations définies. La charge d'intérêts nette de l'exercice est calculée en appliquant un taux d'actualisation calculé en début d'exercice à l'engagement net calculé à cette date. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée de l'obligation repose sur le taux prévalant sur le marché financier des obligations d'entreprises de première catégorie et d'échéances comparables à la date de clôture. La détermination repose sur la méthode GlobalRate: Link de Willis Towers Watson. Les données de base sont des obligations d'entreprises communiquées par Bloomberg dont la note de crédit est au minimum « AA » et qui sont libellées dans la même devise que l'obligation de retraite sous-jacente. Les gains et pertes actuariels (réévaluations) – en relation avec les montants des obligations – découlant de l'évolution des attentes en termes d'espérance de vie, de la survenance d'événements assurés, d'augmentations des retraites, d'évolution des salaires et du taux d'actualisation au regard des estimations effectuées en début d'exercice ou des tendances réelles au cours de la période, sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global au poste « Variations des réserves provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies ». Les gains et pertes actuariels (réévaluations) constatés en autres éléments du résultat global ne sont pas nécessairement reclassés par la suite en compte de résultat (recyclage). Les écarts entre le rendement attendu des actifs des régimes, déterminé en début de période à partir du taux d'actualisation applicable, et leur rendement réel (réévaluation) en fin de période sont également comptabilisés en autres éléments du résultat global. Les gains et pertes actuariels ainsi que les écarts entre le rendement attendu et le rendement réel des actifs des régimes sont comptabilisés en autres réserves. Ils sont présentés séparément dans l'état de variation des capitaux propres. Ainsi, la comptabilisation des obligations de retraite repose également sur des estimations soumises à l'incertitude.

Paiement en actions

Le Groupe Aareal Bank gère des plans de paiement en actions soumis à règlement en numéraire en vertu de la norme IFRS 2. Il convient de se référer à nos commentaires figurant dans la Note (83) aux états financiers consolidés, qui comprennent une description détaillée des plans et de leur portée, ainsi que des

informations sur le modèle de valorisation appliqué et les effets des paiements en actions sur la situation financière du Groupe et ses résultats.

Les provisions relatives aux obligations résultant des plans de rémunération en actions sont comptabilisées en charges administratives, à concurrence du montant de la juste valeur de l'obligation concernée à la date de clôture.

(29) Autres passifs

Le poste « Autres passifs » comprend, entre autres choses, les passifs découlant des contrats, les produits constatés d'avance et les dettes au titre des autres impôts.

(30) Minoritaires

Ce poste comprend le capital souscrit, les réserves en capital, les bénéfices non distribués et les autres réserves. Les autres réserves comprennent la réserve provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies, les réserves provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres et des titres de créance à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, la réserve provenant des variations de la valeur des écarts de taux de change et la réserve de conversion. Ce poste comprend également les intérêts minoritaires et l'obligation additionnelle de catégorie 1 (« obligation AT1 »). L'obligation AT1 est classée en capitaux propres dans la mesure où il n'existe aucune obligation de rembourser l'obligation ni aucune obligation de service de la dette en cours (paiement d'un dividende). Les coûts de transaction directement imputables à l'émission obligataire AT1 ainsi que les dividendes versés sont déduits directement des capitaux propres, nets d'impôts.

(31) Contrats de garantie financière

Un contrat de garantie financière impose à l'émetteur de procéder à des règlements spécifiques afin de rembourser au titulaire la perte subie en raison de l'incapacité d'un débiteur donné à respecter ses obligations à leur date d'échéance. Un garant constate un contrat de garantie financière en tant que passif à sa date de souscription, sur la base de la juste valeur de l'obligation de garantie. L'obligation est ensuite évaluée à la valeur la plus élevée entre le montant déprécié et le montant initial, déduction faite de tous amortissements cumulés. Au sein du Groupe Aareal Bank, les contrats de garantie financière sont présentés sur la base de la valeur actualisée de la créance résultant des paiements futurs de prime effectués par le titulaire, ce montant étant compensé par l'obligation de garantie (base nette).

Notes annexes à l'état du résultat global

(32) Résultat financier net

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Produits d'intérêts sur actifs financiers (ac et fvoci)	-2 618	-2 456
Créances sur prêts	2 291	2 201
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	327	255
Produits d'intérêts sur passifs financiers (ac)	–	0
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	–	0
Dépôts de la Division de gestion immobilière	–	0
Produits d'intérêts sur instruments financiers (fvpl)	65	37
Créances sur prêts	37	19
Autres instruments dérivés	28	18
Gains sur modifications induites par le marché	2	0
Total des intérêts et produits assimilés	2 685	2 493
Charges d'intérêts au titre des passifs financiers (ac)	1 372	1 193
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	1 201	1 084
Dépôts de la Division de gestion immobilière	145	87
Passifs rattachés aux autres opérations	2	2
Passifs subordonnés	24	20
Charges d'intérêts sur instruments financiers (fvpl)	251	286
Autres instruments dérivés	251	286
Pertes sur modifications induites par le marché	2	0
Total des intérêts et charges assimilées	1 625	1 479
Total	1 060	1 014

Le résultat financier net de 1 060 millions € est légèrement supérieur au chiffre de 1 014 millions € de l'exercice précédent. Cette évolution reflète l'augmentation en glissement annuel de la taille du portefeuille de crédit, la solidité des marges, la normalisation des taux d'intérêt et le volume toujours élevé des dépôts dans le secteur immobilier.

(33) Provision pour pertes

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Dotations	444	518
Reprises	99	78
Sommes récupérées au titre de prêts et avances antérieurement sortis du bilan	4	4
Provisions pour pertes – autres éléments	-1	0
Gain ou perte net sur modification induite par le crédit	30	5
Total	370	441

La provision pour pertes s'est élevée à 370 millions € (2023 : 441 millions €), principalement en raison de défauts individuels sur de nouveaux prêts sur des immeubles de bureaux aux États-Unis, auxquels s'ajoutent des dépenses de 60 millions € pour des ajouts au management overlay existant.

Outre la provision pour pertes basée sur un modèle (Phases 1 et 2), un ajustement post-modèle a nécessité la comptabilisation d'un montant supplémentaire de 60 millions €, soit une provision pour pertes totale de 85 millions €. Premièrement, au moment de la préparation des états financiers, les aspects méthodologiques (écart

sur informations prospectives des PD ; prise en compte des risques communs de financement) n'ont pas encore été techniquement mis en œuvre dans l'environnement de production. Par conséquent, il est nécessaire de comptabiliser un overlay technique, ce qui représente une provision pour pertes de 44 millions €. L'augmentation d'environ 19 millions € qui en résulte s'explique par l'évolution de l'ensemble des scénarios FLI (information prospective) et de la composante ESG intégrée à cet égard. Un ajustement post-modèle a été mis en place en plus de cet overlay technique, avec un accent particulier mis sur les sous-marchés caractérisés par des développements spécifiques qui ne peuvent pas être pleinement pris en compte par les variables macroéconomiques moins granulaires dans le cadre méthodologique FLI. Cet ajustement tient compte d'une provision pour pertes de 41 millions €. Nos analyses ont montré que l'évolution du marché des immeubles de bureaux aux États-Unis, dont les rendements sont actuellement plus faibles, diffère de la situation macroéconomique globale aux États-Unis. Ce point nécessite une analyse plus spécifique du sous-segment, rendue possible au moyen des composantes FLI communes. Cette situation s'est traduite par l'augmentation de la pondération du scénario de stress (de 20 % à 65 %) pour le calcul de la provision pour pertes au titre des financements de bureaux américains.

La méthodologie de détermination de la provision pour pertes est décrite au chapitre « Méthodes comptables » ; Note (9) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers.

La comptabilisation de la provision pour pertes et la valeur des garanties utilisées reposent sur l'évaluation de six scénarios macro-économiques différents auxquels sont attribuées des pondérations différentes. Le scénario le plus probable est appelé scénario « de référence » et est décrit en détail dans le chapitre « Environnement macro-économique ». Les scénarios défavorables conçus pour refléter les périodes prolongées de ralentissement des marchés financiers et l'escalade des conflits géopolitiques tels que la crise au Moyen-Orient ou les tensions entre la Chine et Taïwan, ont une pondération cumulée de 45 %.

Un scénario de stress avec une probabilité de 20 % est intégré dans le calcul de la provision pour pertes, en complément des scénarios décrits ci-dessous. Il a vocation à refléter la probabilité d'un ralentissement macroéconomique sévère (10 %) ainsi que les risques ESG qui ne peuvent pas encore être quantifiés (10 %). Ainsi, les niveaux de probabilité présentés pour les autres scénarios ont été normalisés en retenant un facteur de 0,8.

Dans ce qui suit, trois facteurs macro-économiques majeurs sont comparés afin de classer les scénarios évalués :

%	2024	2025	2026	2027
Scénario « positif » (pondération de 15 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	1,4	1,8	1,6
États-Unis	2,8	3,0	3,3	2,2
Royaume-Uni	0,9	1,7	2,2	1,8
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,3	6,1
États-Unis	4,1	4,2	3,8	3,7
Royaume-Uni	4,4	4,7	4,4	4,2
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	2,8	3,0	3,0
États-Unis	4,2	3,9	3,8	4,0
Royaume-Uni	4,1	3,9	3,7	3,5
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	100 %	102 %	104 %

%	2024	2025	2026	2027
Scénario « de référence » (pondération de 40 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	1,2	1,5	1,6
États-Unis	2,8	2,6	2,7	2,6
Royaume-Uni	0,9	1,4	1,7	1,8
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,4	6,3
États-Unis	4,1	4,3	4,0	3,8
Royaume-Uni	4,4	4,7	4,6	4,5
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	3,0	3,0	3,1
États-Unis	4,2	4,2	4,1	4,1
Royaume-Uni	4,1	4,3	4,0	3,6
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

%	2024	2025	2026	2027
Scénario « défavorable 1 » (pondération de 10 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	0,4	1,9	1,7
États-Unis	2,8	1,8	3,5	2,7
Royaume-Uni	0,9	0,7	2,0	1,9
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,6	6,5	6,3
États-Unis	4,1	4,5	4,1	3,9
Royaume-Uni	4,4	5,0	4,9	4,6

Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	3,1	3,1	3,1
États-Unis	4,2	4,4	4,1	4,1
Royaume-Uni	4,1	4,4	4,0	3,6
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	98 %	100 %	102 %

%	2024	2025	2026	2027
Scénario « défavorable 2 » (pondération de 20 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	1,2	1,4	1,4
États-Unis	2,8	2,5	2,3	2,2
Royaume-Uni	0,9	1,4	1,6	1,5
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,4	6,3
États-Unis	4,1	4,2	4,1	4,0
Royaume-Uni	4,4	4,8	4,7	4,6
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	3,0	3,1	3,1
États-Unis	4,2	4,3	4,4	4,2
Royaume-Uni	4,1	4,3	4,1	3,6
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	101 %

%	2026	2025	2026	2027
Scénario « défavorable 3 » (pondération de 10 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	1,1	1,1	1,3
; États-Unis	2,8	2,4	2,4	2,7
Royaume-Uni	0,9	1,4	1,4	1,5
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,5	6,5
États-Unis	4,1	4,3	4,1	3,9
Royaume-Uni	4,4	4,8	4,7	4,7
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	2,9	3,0	3,0
États-Unis	4,2	4,1	3,8	3,8
Royaume-Uni	4,1	4,2	3,7	3,5
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

%	2026	2025	2026	2027
Scénario « défavorable 4 » (pondération de 5 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	0,8	1,3	1,3	0,8
États-Unis	2,8	3,0	2,9	0,1
Royaume-Uni	0,9	1,6	1,5	1,0
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,4	6,5
États-Unis	4,1	4,1	3,9	5,1
Royaume-Uni	4,4	4,7	4,6	4,7
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 an) (%)				
Zone euro	3,0	3,0	3,3	3,3
États-Unis	4,2	4,3	4,7	4,8
Royaume-Uni	4,1	4,3	4,2	3,8
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2024 = 100 %)	100 %	100 %	100 %	101 %

Les provisions pour pertes de l'activité de financement immobilier des Phases 1 et 2 sont calculées en utilisant la probabilité de défaut (PD) et la perte en cas de défaut (LGD) à partir de modèles, et dépendent de manière significative de la valeur de marché des biens immobiliers. Dans ce contexte, les scénarios présentés ci-dessus sont pris en compte dans le calcul de la LGD en utilisant les pondérations respectives. De plus, l'évolution de l'économie et de l'inflation des scénarios se reflète dans l'estimation de la probabilité de défaut (PD). Dans le cadre de l'évaluation de la sensibilité, nous présentons la provision pour perte pour chaque scénario avec une pondération de 100 % dans chaque cas. Ce calcul tient compte du transfert de la phase dite quantitative à la Phase 2 en appliquant le modèle de dégradation attendue sur la base des facteurs contextuels inclus dans l'overlay technique, mais n'inclut pas de critères qualitatifs s'agissant d'une augmentation significative du risque de crédit.

Provisions pour pertes modélisées des Phases 1 et 2 de l'activité de financement immobilier

%	31 déc.2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Pondéré en fonction du scénario (montant comptabilisé)	152	122
Scénario « positif » (100 %)	104	111
Scénario « de référence » (100 %)	111	115
Scénario « défavorable 1 » (100 %)	115	121
Scénario « défavorable 2 » (100 %)	118	133
Scénario « défavorable 3 » (100 %)	113	139
Scénario « défavorable 4 » (100 %)	122	–
Scénario « stress » (100 %)	309	–

Dans l'hypothèse d'une augmentation/diminution uniforme des valeurs de marché de 5 % à la fin de l'année et des probabilités de défaillance à la date de clôture, la provision pour pertes aurait respectivement diminué d'environ 9 millions € ou augmenté d'environ 12 millions €.

Veuillez également consulter les explications fournies en Note (66).

(34) Produit net des commissions

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Produit des commissions au titre des services récurrents	11	20
Services non récurrents	–	–
Activités bancaires et autres activités	36	33
Total des produits et commissions	47	53
Charges liées aux commissions au titre des Services achetés	–	0
Activités bancaires et autres activités	51	14
Total des charges liées aux commissions	51	14
Total	-4	39

Les commissions du segment Solutions bancaires et numériques progressent légèrement sur un an. Cette progression a été compensée par de nouvelles charges liées aux commissions et une hausse des charges liées commissions existantes engagées dans le cadre du partenariat stratégique avec Aareon et First Financial Software GmbH, qui a réduit le produit net des commissions à -4 millions € (2023 : 39 millions €).

Le montant net des produits et charges liés aux commissions rattachées aux actifs et passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur s'élève à 2 millions € (2023 : 7 millions €).

(35) Gains ou pertes nets de décomptabilisation

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation d'actifs financiers (ac)		
Créances sur prêts	29	11
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	2	2
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation de passifs financiers (ac)		
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	0	5
Gains ou pertes nets liés à la décomptabilisation d'actifs financiers (fvoci)		
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	0	5
Total	31	23

Le gain net de décomptabilisation de 31 millions € (2023 : 23 millions €) s'explique en grande partie par les effets positifs induits par le marché provenant des remboursements anticipés de prêts. Le chiffre de l'exercice précédent a également été principalement influencé par les effets des remboursements anticipés de prêts et par les revenus du portefeuille Trésorerie.

(36) Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Gains ou pertes nets sur créances sur prêts	-19	-62
Gains ou pertes nets sur créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux	0	0
Gains ou pertes nets sur autres instruments dérivés	-26	-7
Conversion des devises	1	-2
Total	-44	-71

Le résultat net sur instruments financiers (fvpl) s'élève à -44 millions € (2023 : -71 millions €), et reflète les effets négatifs de l'évaluation des pertes sur valorisation induites par le risque de crédit sur les prêts immobiliers, en particulier aux États-Unis. En raison de la forte dynamique du marché, les effets négatifs de l'évolution du marché des dérivés de couverture de change et de taux d'intérêt ont également eu une incidence. Les effets de valorisation négatifs des pertes sur valorisation induites par le risque de crédit sur les prêts immobiliers ont été le seul facteur significatif ayant affecté les données de l'exercice précédent.

(37) Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
------------	--------------------------	--------------------------

Partie inefficace des couvertures de juste valeur	3	1
Partie inefficace des couvertures des participations nettes	0	0
Total	3	1

Veuillez également consulter les explications fournies dans les Notes (9) et (73).

(38) Gains ou pertes nets résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Au cours de l'exercice écoulé, un gain net sur les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 1 million € a été constaté (2023 : gain net de 3 millions €), ce qui est également en adéquation avec les résultats proportionnels des coentreprises et des entreprises associées.

(39) Charges administratives

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Charges de personnel	225	171
Rémunérations et salaires	197	143
Cotisations sociales	19	19
Retraites	9	9
Autres charges administratives	136	154
Amortissement et dépréciation d'immobilisations corporelles et d'immobilisations incorporelles	16	16
Total	377	341

Les charges administratives ont augmenté à 377 millions € (2023 : 341 millions €), en raison des frais de transaction liés à la vente d'Aareon et des mesures d'amélioration de l'efficacité de la Banque (environ 34 millions €), supérieurs aux attentes initiales.

Les charges de personnel comprennent les cotisations au titre des régimes à cotisations définies à hauteur de 7 millions € (2023 : 18 millions €).

Ce poste inclut également le montant total des honoraires facturés par le commissaire aux comptes chargé de la révision des comptes consolidés de l'exercice 2024, selon la ventilation suivante :

(milliers €)	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Honoraires de révision	3 523	4 604
Autres services de certification	640	143
Services de conseil fiscal	–	–
Autres services	4	60
Total	4 167	4 807

Les autres services de certification incluent l'examen conformément à la loi allemande sur les opérations sur titres (WpHG), le rapport de rémunération, les lettres de confort et l'examen du rapport sur la durabilité. Les autres services ont été fournis en lien notamment avec des questions réglementaires.

(40) Autres charges et produits d'exploitation nets

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Produit des actifs immobiliers	51	38
Produit des reprises de provisions	3	12
Produit des biens et services	–	0
Autres charges d'exploitation	49	22
Total des autres produits d'exploitation	103	72
Charges liées aux actifs immobiliers	81	55
Charges liées aux impôts autres que l'IS	10	12
Autres charges d'exploitation	18	11
Total des autres charges d'exploitation	109	78
Total	-6	-6

Les autres produits et charges d'exploitation nets s'élèvent à -6 millions € (2023 : -6 millions €) ; ce chiffre a été principalement affecté par des dépréciations sur un immeuble aux États-Unis. La performance opérationnelle de nos activités hôtelières en Italie a eu un effet positif ; à l'instar de l'exercice précédent, le chiffre net intègre des reprises sur provisions.

(41) Impôt sur les sociétés

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Impôt sur les sociétés au titre de l'exercice	137	137
Impôts différés	-55	-43
Total	82	94

Les écarts entre les charges fiscales théoriques et réelles sont présentés dans le tableau de rapprochement suivant :

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Bénéfice d'exploitation (avant IS)	294	221
Taux d'imposition prévu	31,3 %	31,3 %

Impôt théorique sur les sociétés	92	69
Rapprochement avec l'IS déclaré		
Différence entre taux d'imposition étrangers	-1	2
Impôt imputable aux revenus exonérés	-17	-12
Impôt imputable aux charges non déductibles	16	3
Nouveau calcul du montant des impôts différés	-10	27
Impôts des exercices antérieurs	2	2
Effet de la variation des taux d'imposition	—	1
Produits des intérêts minoritaires	—	—
Autres effets fiscaux	—	2
IS déclaré	82	94
Taux effectif d'impôt	28 %	43 %

Le poste d'impôts sur les sociétés a été grevé de la provision pour dépréciation des actifs d'impôts différés au titre des déficits reportables d'Aareon et d'Aareal Capital Corporation dans le cadre du rachat d'Aareal Bank AG par Atlantic BidCo GmbH.

(42) Informations sur les activités cédées (Aareon) (La norme IFRS 5 impose de présenter séparément le résultat net des activités cédées, ainsi que la ventilation du chiffre d'affaires, des charges, du résultat et de l'impôt sur les sociétés y afférent, dans une note annexe aux états financiers)

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Résultat financier net	-44	-36
Provision pour pertes	0	0
Produit net des commissions	280	284
Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)	0	0
Charges administratives	237	320
Autres charges et produits d'exploitation nets	2 101	0
Résultat d'exploitation	2 100	-72
Impôt sur les sociétés	38	7
Résultat net des activités cédées	2 062	-79
Résultat net des activités cédées attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0	-22
Résultat net des activités cédées attribuable aux actionnaires d'Aareal Bank AG	2 062	-57

La vente d'Aareon a été finalisée le 1er octobre 2024 (closing), suite à l'approbation des autorités de surveillance. Des gains de déconsolidation de 2 074 millions € ont été comptabilisés lors de la déconsolidation ultérieure d'Aareon. Les résultats d'Aareon n'ayant été comptabilisés en résultat que sur les neuf premiers mois de l'exercice 2024, la comparaison d'une année sur l'autre présentée ci-dessous n'offre qu'une information limitée.

Le résultat financier net des activités cédées (Aareon) s'élève à -44 millions €, reflétant les activités de fusions-acquisitions financées par la dette (2023 : -36 millions €).

Le produit net des commissions pour les neuf premiers mois s'est élevé à 280 millions € (2023 : 284 millions €) ; les opérations de fusion-acquisition conclues l'exercice précédent ont également contribué à la persistance d'un niveau élevé.

Les charges administratives de 237 millions € pour les neuf premiers mois sont en ligne avec le niveau de l'exercice précédent (2023 : 320 millions €).

Les autres produits et charges d'exploitation nets de 2 101 millions € (2023 : 0 million €) comprennent principalement le gain de déconsolidation d'Aareon, comme expliqué ci-dessus.

Les impôts sur les sociétés de 38 millions € (2023 : 7 millions €) comprennent une charge fiscale de 27 millions € sur le produit de la vente d'Aareon.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat net des activités abandonnées s'élève à 2 062 millions € pour l'exercice 2024 (2023 : -79 millions €).

Le prix d'achat reçu de 2 084 millions € a été intégralement payé en numéraire. À l'actif, la cession des activités cédées (Aareon) a conduit à décomptabiliser 102 millions € d'actifs financiers (ac), dont 0 million € de trésorerie et équivalents de trésorerie, 1 119 millions € d'actifs incorporels, 13 millions € d'actifs d'impôts sur les sociétés et 16 millions € d'actifs d'impôts différés. Au passif, 686 millions € d'autres passifs financiers ont été décomptabilisés, auxquels s'ajoutent 78 millions € de provisions, 10 millions € de passifs d'impôts sur les sociétés et 115 millions € de passifs d'impôts différés.

Les activités cédées ont généré des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de 113 millions €, des activités d'investissement de -107 millions € et des activités de financement de -6 millions €.

Notes annexes à l'état de situation financière

(43) Actifs financiers (ac)

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Liquidités (ac)	2 605	977
Liquidités	0	0
Soldes auprès des banques centrales	2 605	977
Créances sur prêts (ac)	32 611	32 219
Prêts immobiliers	32 391	31 973
Prêts au secteur public	198	232
Autres créances sur prêts	22	14

Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	5 142	5 868
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires	1 523	2 977
Prêts liés à des billets à ordre	1 111	1 224
Obligations	2 508	1 667
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	70	117
Créances clients	8	50
Autres créances financières	62	67
Total	40 428	39 181

(44) Provisions pour pertes (ac)**31 décembre 2024**

Millions €	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	Provision pour pertes totales (ac)
Solde au 1er janvier	38	83	304	3	428
Ajouts	21	112	294	2	429
Utilisation	—	—	305	1	306
Reprises	14	49	32	0	95
Transfert à la Phase 1	3	-3	—	—	—
Transfert à la Phase 2	-7	14	-7	—	—
Transfert à la Phase 3	-2	-11	13	—	—
Effet des taux d'intérêt	—	—	27	—	27
Ajustements liés aux devises	1	3	20	0	24
Changements de périmètre de consolidation	—	—	—	—	—
Transferts	—	—	-104	-1	-105
Solde au 31 décembre	40	149	210	3	402

La provision pour pertes au titre des actifs financiers évalués au coût amorti correspond aux créances sur prêts, aux créances rattachées aux marchés monétaires et de capitaux ainsi qu'aux créances rattachées à d'autres opérations (en grande partie des créances clients) qui sont évaluées au coût amorti.

La méthode de calcul de la provision pour pertes est décrite dans la Note (9), au chapitre « Méthodes comptables ». Une ventilation détaillée des provisions pour pertes par catégorie d'actifs financiers est présentée à la Note (66) au chapitre « Notes relatives aux instruments financiers ».

31 décembre 2023

Millions €	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	Provision pour pertes totales (ac)
Solde au 1er janvier	42	59	386	3	490
Ajouts	19	73	419	2	513
Utilisation	0	—	487	1	488
Reprises	23	35	16	1	75
Transfert à la Phase 1	12	-12	—	—	—
Transfert à la Phase 2	-12	12	0	—	—
Transfert à la Phase 3	0	-12	12	—	—
Effet des taux d'intérêt	—	—	21	—	21
Ajustements liés aux devises	0	-2	-6	0	-8
Changements de périmètre de consolidation	—	—	—	—	—
Transferts	—	—	-25	—	-25
Solde au 31 décembre	38	83	304	3	428

(45) Actifs financiers (fvoci)

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 822	4 401
Obligations	4 822	4 401
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	2
Titres de capitaux propres et autres titres à revenu variable	0	0
Autres placements	1	2
Total	4 823	4 403

(46) Actifs financiers (fvpl)

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Créances sur prêts (fvpl)	381	255
Prêts immobiliers	381	255
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	5	6

Parts de fonds	5	6
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	673	831
Valeur de marché positive des couvertures de juste valeur	673	826
Valeur de marché positive des couvertures de participations nettes	–	5
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	471	707
Valeur de marché positive des instruments dérivés de couverture économique	153	271
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés	318	436
Total	1 530	1 799

(47) Actifs non courants détenus en vue de la vente

Les actifs non courants détenus en vue de la vente sont imputables à hauteur de 122 millions € à nos activités hôtelières en Italie; au total, 160 millions € sont imputables à trois prêts immobiliers (deux aux États-Unis et un en Finlande). Nous avons l'intention de céder notre activité hôtelière depuis un certain temps; sa cession est prévue au premier trimestre 2025.

(48) Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Aareal Bank détient des participations dans quatre entreprises associées (2023 : quatre) et aucune coentreprise (2023 : une) qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le montant total des valeurs comptables des participations s'élève à 75 millions € (2023 : 8 millions €). L'augmentation par rapport à l'exercice précédent est due à First Financial Software GmbH, qui a été comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence pour la première fois au cours de l'exercice sous revue.

(49) Immobilisations incorporelles

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Écarts d'acquisition	9	486
Logiciels exclusifs	31	107
Autres actifs incorporels	5	127
Total	45	720

Les écarts d'acquisition sont intégralement imputables au segment Solutions bancaires et numériques. La forte baisse des écarts d'acquisition est presque entièrement imputable à la cession d'Aareon, qui représentait la majeure partie de ces écarts.

Les écarts d'acquisition font généralement l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre de chaque année dans le cadre d'un test de dépréciation effectué pour chaque unité génératrice de trésorerie (« UGT »). Un test de dépréciation ponctuel a été réalisé le 30 septembre au cours de l'exercice sous revue. Suite à la cession d'Aareon, le segment Solutions bancaires et numériques dans son ensemble est la seule UGT. Cette estimation s'effectue sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs (valeur d'usage) qui est déterminée à partir de projections à moyen terme. Il existe une planification individuelle des postes de revenus et de coûts pendant les trois à six premières années. Les paramètres sous-tendant les principales hypothèses reposent sur des facteurs internes et externes tels que l'expérience passée. La planification de l'exercice précédent constitue la base principale. Les projections des revenus sont largement subordonnées aux hypothèses ayant trait aux nouvelles activités ainsi qu'au renouvellement des contrats avec les clients existants et leurs retombées commerciales. Dans le même temps, elles constituent les principales sources de l'incertitude liée aux estimations. Les revenus réguliers, perçus au titre notamment de la maintenance et des honoraires dans le cadre des transactions avec des clients existants, ne sont normalement pas sujets à l'incertitude liée aux estimations significatives. Les projections concernant le coût des matières sont établies à partir des projections des revenus. Les projections des coûts prennent principalement en compte le nombre d'employés ainsi que les tendances en matière de salaires. Les autres coûts sont projetés à partir des données de l'exercice précédent, en tenant compte des effets ponctuels connus. Les incertitudes liées aux estimations relative à ces coûts résultent des augmentations de prix non prévues ou d'effets ponctuels imprévisibles. En principe, l'incertitude liée aux estimations augmente lorsque les hypothèses sont posées ultérieurement. Les flux de trésorerie au-delà de l'horizon de planification individuel sont généralement déterminés sous forme de montant annuel perpétuel.

Les valeurs actuelles des flux de trésorerie futurs ont été déterminées sur la base d'un facteur d'actualisation adapté au risque de 8,51 % après impôts pour le segment Solutions bancaires et numériques. Le facteur d'actualisation de ce segment est calculé sur la base d'un taux d'intérêt sans risque sous-jacent de 2,50 % majoré d'une prime de risque de marché de 6,75 % et multiplié par un facteur bêta de 0,89. Compte tenu des incertitudes liées à la planification au-delà de la phase détaillée, le taux de croissance du segment est estimé à 2 % sur la base de notre approche prudente de l'environnement de marché. Les montants recouvrables font apparaître un excédent par rapport aux valeurs comptables. Aucune dépréciation n'est supportée même si, toutes choses étant égales par ailleurs, les hypothèses significatives susmentionnées venaient à changer de manière significative (par exemple, une augmentation de 1 % du facteur d'actualisation adapté au risque ou contraction du taux de croissance à 1 %).

Les autres immobilisations incorporelles et corporelles sont soumises à des tests de dépréciation dès lors que certains événements (fait générateur) ou changements de circonstances suggèrent l'éventualité d'une perte de valeur. Lorsqu'une dépréciation potentielle est identifiée (fait générateur), un test de dépréciation est réalisé sur l'UGT d'actifs concernée conformément à la norme IAS 36 et selon les principes applicables aux actifs incorporels. Si l'actif a perdu de la valeur, la durée de vie utile restante doit être adaptée en conséquence. Si les raisons d'une dépréciation précédemment comptabilisée ne sont plus valables, les actifs concernés sont réévalués par le biais du compte de résultat; la reprise ne peut toutefois pas dépasser la valeur comptable qui aurait été comptabilisée si aucune dépréciation n'avait été subie au cours des périodes antérieures.

Les immobilisations incorporelles ont connu l'évolution indiquée dans le tableau suivant :

Millions €	2024				2023			
	Écarts d'acquisition	Logiciels exclusifs	Autres actifs incorporels	Total	Écarts d'acquisition	Logiciels exclusifs	Autres actifs incorporels	Total
Coût								
Solde au 1er janvier	532	219	224	975	419	171	193	783
Ajouts	0	19	2	21	5	25	5	35
Transferts	-617	-182	-229	-1 028	–	1	-1	–
Sorties	–	1	7	8	0	6	7	13

Changements de périmètre de consolidation	98	30	47	175	106	28	34	168
Écarts de conversion	0	1	0	1	2	0	0	2
Solde au 31 décembre	13	86	37	136	532	219	224	975
Amortissements et dépréciations								
Solde au 1er janvier	46	113	96	255	41	87	89	217
Amortissements et dépréciations	—	21	18	39	5	31	15	51
dont : dépréciations	—	—	—	—	5	—	—	5
Réévaluations	—	—	—	—	—	—	—	—
Transferts	-43	-93	-78	-214	—	—	0	0
Sorties	—	1	6	7	—	6	6	12
Changements de périmètre de consolidation	1	14	2	17	—	—	-1	-1
Écarts de conversion	0	1	0	1	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	4	55	32	91	46	112	97	255
Valeur comptable au 1er janvier	486	106	128	720	378	84	104	566
Valeur comptable au 31 décembre	9	31	5	45	486	107	127	720

(50) Immobilisations corporelles

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Terrains, bâtiments et constructions en cours	70	96
Mobilier et matériel de bureau	9	23
Total	79	119

Le poste construction en cours comprend des dépenses immobilisées pour un montant total de 0 million € (2023 : 5 millions €).

Les immobilisations corporelles ont évolué comme suit :

Millions €	2024			2023		
	Terrains et bâtiments	Matériel et construction de bureau et en cours	Total	Terrains et bâtiments	Matériel et construction de bureau et en cours	Total
Coût						
Solde au 1er janvier	185	80	265	331	91	422
Ajouts	13	14	27	22	14	36
Transferts	-56	-49	-105	-141	-13	-154
Sorties	9	8	17	29	14	43
Changements de périmètre de consolidation	0	1	1	2	2	4
Écarts de conversion	1	0	1	0	0	0
Autres	—	—	—	—	—	—
Solde au 31 décembre	134	38	172	185	80	265
Amortissements et dépréciations						
Solde au 1er janvier	89	57	146	121	66	187
Amortissements et dépréciations	10	9	19	18	10	28
dont : dépréciations	—	—	—	—	—	—
Réévaluations	—	0	0	2	1	3
Transferts	-34	-33	-67	-38	-10	-48
Sorties	1	4	5	10	9	19
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0	1	1
Écarts de conversion	0	0	0	0	0	0
Autres	—	—	—	—	—	—
Solde au 31 décembre	64	29	93	89	57	146
Valeur comptable au 1er janvier	96	23	119	210	25	235
Valeur comptable au 31 décembre	70	9	79	96	23	119

(51) Actifs d'impôts

Les passifs d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 40 millions € au 31 décembre 2024 (2023 : 52 millions €) comprennent 13 millions € (2023 : 15 millions €) dont la réalisation est attendue après une période de plus de douze mois.

(52) Actifs d'impôt différé

Lors de la constatation des impôts différés, des créances et passifs envers la même administration fiscale, qui peuvent être compensés et faire l'objet d'un règlement unique, ont été compensés à hauteur de 356 millions € (2023 : 455 millions €).

Des actifs d'impôts différés sont constatés relativement aux postes suivants du bilan :

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Actifs financiers (ac)	115	122
Actifs financiers (fvoci)	41	57
Actifs financiers (fvpl)	17	23
Immobilisations corporelles	0	5
Autres actifs	3	3
Passifs financiers (ac)	4	3
Passifs financiers (fvpl)	243	311
Provisions	66	71
Autres passifs	1	1
Report en avant de déficits fiscaux	140	81
Actifs d'impôts différés	630	677

Le Groupe a enregistré un montant d'impôts différés au titre du report en avant de déficits fiscaux de 140 millions € au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 81 millions €) concernant des activités ou des entités ayant subi des pertes au cours de la période en cours ou de la période précédente. Sur ce montant d'impôts différés, 37 millions € sont imputables à des établissements stables à l'étranger (2023 : 19 millions €). Les impôts différés sont comptabilisés sur la base de l'évaluation par la direction générale de la probabilité pour que les entités concernées génèrent des bénéfices imposables au cours des cinq prochaines années, sur lesquels les reports en avant de déficits fiscaux, de crédits d'impôt, d'intérêts et les différences temporelles déductibles peuvent être imputés. En règle générale, la direction utilise des informations sur la rentabilité historique et, le cas échéant, des prévisions de résultats commerciaux fondées sur les plans d'affaires approuvés, y compris un aperçu des périodes de report en avant des déficits fiscaux et des crédits d'impôt non utilisés, des possibilités de planification fiscale et d'autres considérations pertinentes pour déterminer les montants des actifs d'impôts différés à comptabiliser.

Les actifs d'impôts différés non comptabilisés ou non soumis à des ajustements d'évaluation s'élèvent à 68 millions € (2023 : 90 millions €). Aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre du report en avant illimité de déficits fiscaux d'un montant de 272 millions € (2023 : 354 millions €), dans la mesure où il n'est pas probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles pour permettre l'utilisation des reports en avant de déficits fiscaux non utilisés.

Des actifs d'impôts différés d'un montant de 69 millions € (2023 : 61 millions €) ont été comptabilisés directement en capitaux propres, en Autres réserves.

(53) Autres actifs

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Biens immobiliers	550	417
Actifs contractuels	—	23
Divers	90	102
Total	640	542

Les participations immobilières ont augmenté suite à l'acquisition de deux SPV immobiliers d'expositions de crédit aux États-Unis.

Des charges de dépréciation d'environ 14 millions € ont été comptabilisées au titre d'un immeuble américain d'une valeur comptable de 66 millions € ; 2 millions € ont été comptabilisés au titre d'un immeuble italien d'une valeur comptable de 102 millions € et 2 millions € au titre d'un immeuble espagnol d'une valeur comptable de 6 millions €.

Au cours de l'exercice sous revue, les coûts des mesures créatrices de valeur ont été inscrits au bilan.

(54) Passifs financiers (ac)

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	26 557	26 675
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires	5 439	6 134
Prêts liés à des billets à ordre	2 617	2 662
Hypothèques Pfandbriefe	12 385	11 759
Pfandbriefe du secteur public	1 011	1 119
Autres titres de créance	5 104	5 001
Autres passifs financiers	1	—
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	12 216	12 669
Dépôts à vue	8 365	8 816
Dépôts à terme	3 851	3 853
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	72	649
Dettes fournisseurs	21	22
Autres passifs	51	627
Passifs subordonnés (ac)	641	357
Total	39 486	40 350

La variation des passifs subordonnés d'un montant de 285 millions € (2023 : -30 millions €) se décompose en 283 millions € (2023 : -37 millions €) liés aux paiements en espèces du principal et 2 millions € (2023 : 7 millions €) relatifs aux variations non monétaires de la juste valeur et aux variations des intérêts courus.

(55) Passifs financiers (fvpl)

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	1 057	1 321
Valeur de marché négative des couvertures de juste valeur	1 022	1 305
Valeur de marché négative des couvertures de participations nettes	35	16
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	1 509	1 362
Valeur de marché négative des instruments dérivés de couverture	667	298
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés	842	1 064
Total	2 566	2 683

(56) Passifs non courants détenus en vue de la vente

Les passifs détenus en vue de la vente pour 9 millions € sont principalement imputables à nos activités hôtelières en Italie.

(57) Provisions

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Provisions pour retraites et obligations similaires	8	76
Provisions liées aux activités de prêt non comptabilisées	19	5
Autres provisions	132	134
Total	159	215

L'évolution du taux d'actualisation des retraites oblige à réévaluer le montant des obligations. Ce montant est comptabilisé directement dans les autres éléments du résultat global, au poste « Variations des réserves provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies ».

Une ventilation détaillée des provisions au titre des activités de prêt non comptabilisées par catégorie d'actifs financiers est présentée à la Note (66) au chapitre « Notes relatives aux instruments financiers ».

Provisions pour retraites et obligations similaires

Les obligations de retraite et obligations similaires résultent principalement des régimes de retraite en vigueur au sein des sociétés Aareal Bank, Aareon, BauGrund et Westdeutsche Immobilien Servicing (anciennement WestImmo) qui sont classés comme régimes à prestations définies en vertu de la norme IAS 19.

Aareal Bank a apporté à un Accord de Fiducie Contractuelle (AFC) des actifs détenus afin de couvrir les engagements de retraite existants. Cette mesure vise à assurer une meilleure protection des droits des bénéficiaires en cas d'insolvabilité, en raison de la protection limitée assurée par l'Association Allemande de Garantie des Retraites (Pensionssicherungsverein ; PSVaG). À cette fin, un trust bilatéral a été mis en place entre Aareal Bank AG (fiduciant) et Aareal Pensionsverein e. V. en tant que tiers juridiquement indépendant (fiduciaire). Le fiduciaire est inscrit au Registre des associations du Tribunal de grande instance de Wiesbaden.

Le fiduciaire détient en fiducie le fonds spécial pour le compte du fiduciant (trust administratif). Simultanément, à un niveau supérieur du trust administratif, le fiduciaire détient le fonds spécial pour tous les bénéficiaires du trust afin de garantir des droits aux prestations constatés (fonds de garantie).

Le fonds de garantie est mis en place dans l'intérêt des bénéficiaires par voie d'accord effectif au profit des parties tierces (article 328 (1) du Code civil allemand (Bürgerliches Gesetzbuch – « BGB »)). Dans ce dispositif, les bénéficiaires peuvent demander au fiduciaire de détenir et gérer ce fonds spécial conformément au règlement dudit accord de trust en vue de garantir les droits constatés. En cas de survenance d'un événement assuré, les bénéficiaires peuvent, dans le cadre du fonds de garantie, demander au fiduciaire de régler les droits aux prestations constatés conformément au règlement de l'accord de trust par le biais du fonds spécial.

L'ayant-droit économique des actifs du fonds est la Banque. Les actifs sont gérés par HSBC INKA dans un fonds spécial en vertu de la loi allemande sur les placements (« Spezialfonds »). HSBC INKA prend les décisions d'investissement pour les retraites des salariés en se référant à des lignes directrices d'investissement. Un Comité d'investissement commun a été constitué. Il se compose de collaborateurs de HSBC INKA et d'Aareal Bank. La Banque transfère les nouveaux actifs devant être investis une fois par an à Aareal Pensionsverein e. V., qui, à son tour, acquiert des parts supplémentaires dans le fonds spécial. Le gérant du fonds investit les produits d'intérêts au cours de l'exercice.

La Banque a conclu des contrats de réassurance pour la quote-part des droits aux prestations des membres, actuels et anciens, du Directoire. Ces contrats ont également été transférés à Aareal Pensionsverein e. V. pour compte de tiers. La Banque fournit les fonds correspondants pour les cotisations versées au titre de ces contrats.

Le transfert des actifs à Aareal Pensionsverein e. V. permet, d'une part, de garantir les droits aux prestations et les demandes au titre des régimes professionnels de retraite, et, d'autre part, de constituer des actifs du régime au sens de l'IAS 19 qui peuvent être compensés avec les obligations du fiduciant au titre des prestations.

Description succincte des régimes de retraite significatifs**DePfa Bank Betriebsvereinbarung du 14 décembre 1999 (BV 97)**

Le régime BV 97 s'applique aux collaborateurs ayant rejoint la société depuis le 1er janvier 1997. Les prestations suivantes sont accordées après un délai de carence de cinq ans de service éligible : retraite après 65 ans révolus (également après toute période d'invalidité antérieure), retraite anticipée, pension d'invalidité après 65 ans révolus et pension de réversion.

La Banque accorde à ses employés une retraite de base sur ses propres cotisations et des prestations complémentaires sous la forme d'accord individuels de rémunération différée. La retraite de base pour la période de service éligible est calculée sur la base d'une charge annuelle au titre des prestations de 3,5 % pour les quotes-parts du revenu éligible inférieures au plafond de cotisation et 10 % pour celles qui sont supérieures à ce plafond. Les cotisations de l'employeur ainsi calculées ainsi que les cotisations au titre des rémunérations différées sont affectées à un AFC à la fin de chaque exercice. Les actifs des régimes, y compris tout excédent alloué, portent intérêt au taux minimum de 4 %. Les paiements annuels des prestations sont calculés sur la base d'une transformation en rente des actifs des régimes lors de la survenance de l'événement assuré, au moyen d'un tableau de conversion en rente fixe.

La période de service éligible est réputée être la période comprise entre 20 ans révolus et 67 ans révolus. Le revenu pris en compte pour le calcul des prestations est la

rémunération brute perçue sur une année.

Toute déduction actuarielle concernant les demandes de retraite avant 65 ans révolus est prise en compte par le biais d'une transformation en rente des actifs des régimes. La pension de réversion s'élève à 60 % de la pension du salarié. La Banque majore le paiement des prestations actuelles de 1 % par an ; il n'existe pas d'obligation de tenir compte de l'inflation.

Directoire

Les prestations versées aux quatre membres actifs du Directoire reposent sur des engagements individuels.

Deux engagements individuels relatifs aux prestations sont alignés sur les cotisations annuelles fixes de l'employeur et les montants résultant des rémunérations différées, qui sont versés sur le compte de prestations ad hoc et portent intérêt au taux de 4 %. En cas d'invalidité ou de décès, les actifs existants relatifs aux prestations provenant des cotisations de l'employeur sont majorés de la somme totale des montants qui auraient été crédités ultérieurement (jusqu'à une période de cotisation maximale de dix ans) pour chaque année civile complète précédant l'âge de 62 ou 63 ans. Les actifs des régimes et les actifs des rémunérations différées sont convertis en une retraite ou pension d'invalidité jusqu'à la fin de la vie en cas de survenance d'un événement assuré, selon les principes actuariels retenus. La transformation en rente est basée sur des principes biométriques et un taux d'intérêt notionnel de 4 % par an et tient compte d'une augmentation garantie des pensions de 1 % par an. La pension de réversion s'élève à 60 % des droits à pension du bénéficiaire. La Banque majore le paiement des prestations actuelles de 1 % par an ; il n'existe pas d'obligation de tenir compte de l'inflation. Les prestations de retraite reposant sur l'un de ces engagements individuels sont garanties par le biais de contrats de réassurance, qui intègrent des prestations en cas d'invalidité ou de décès.

Les deux autres engagements individuels impliquent le versement d'une cotisation annuelle fixe de l'employeur qui est créditée sur le compte de prestations personnelles. Les actifs rattachés aux prestations génèrent des intérêts qui correspondent aux plus-values réalisées sous la forme d'un placement financier réel ou virtuel. L'investissement est effectué sous forme d'investissement réel dans le cadre de la Convention de Fiducie Contractuelle (CTA) dans la mesure où la cotisation liée aux prestations est versée dans le cadre de la CTA établie à l'intention de la Banque en tant qu'actifs en fiducie. Dans la mesure où les cotisations liées aux prestations ne sont pas versées dans les actifs fiduciaires de la CTA, l'investissement est effectué et les plus-values sont déterminées sur une base virtuelle de sorte que le résultat de l'investissement virtuel corresponde au résultat que l'investissement aurait généré s'il avait été entièrement réalisé sous forme d'investissement réel. En cas d'invalidité ou de décès, les actifs existants relatifs aux prestations sont majorés de la somme totale des montants qui auraient été crédités ultérieurement (jusqu'à une période de cotisation maximale de cinq ans) pour chaque année civile complète précédant l'âge de 62 ans. Les actifs des régimes sont généralement versés sous la forme d'un paiement unique ; le paiement d'une retraite est possible sur demande. La pension de réversion pour les ayants-droits en cas de décès s'élève à 60 % des droits à pension du bénéficiaire. Dans la mesure où les prestations sont versées sous forme de rente, les prestations sont majorées de 1 % chaque année.

DePfa Bank Dienstvereinbarung du 30 décembre 1955 (DePfa 55)

Le régime DePfa 55 est un régime de prestations basé sur la rémunération. Il est destiné aux collaborateurs ayant rejoint le Groupe avant le 31 décembre 1988. Il prévoit le versement de prestations à 65 ans révolus après un délai de carence de cinq années de service et le versement de prestations en cas d'incapacité professionnelle (invalidité) ainsi que le versement d'une pension aux ayants-droits en cas de décès, tous ces versements étant effectués sous la forme d'une rente mensuelle.

Le montant des droits à prestation est basé sur les augmentations suivantes : 5 % du dernier salaire annuel pour chacune des cinq premières années de service, 2 % du dernier salaire annuel pour chacune des 20 années de service suivantes et 1 % du dernier salaire annuel pour toute année de service suivante, à hauteur d'un pourcentage maximum de 75 % du dernier salaire annuel après 35 années de service. La pension de réversion s'élève à 60 % de la pension de retraite ou d'invalidité du bénéficiaire. Les prestations versées par le régime de sécurité sociale et VBL/Gerling sont imputées aux droits à prestations. Le régime DePfa 55 ne prévoit pas le paiement anticipé des retraites ou un ajustement du versement des prestations actuelles.

Ces engagements sont calculés sur la base du salaire final. L'obligation en résultant dépend par conséquent fortement de toute évolution imprévue des salaires.

Les prestations actuelles ne faisant pas l'objet d'un taux d'ajustement fixe, l'ajustement est effectué conformément à l'article 16 du German Occupational Pensions Act (BetrAVG). En conséquence, il convient de procéder à un ajustement au titre de l'inflation tous les trois ans en fonction de la situation économique de la Banque. L'évolution de l'inflation et, par conséquent, les augmentations des pensions ont un impact sur le montant des prestations afférentes à ces engagements.

Accord BauBoden du 1er juillet 1968 (BauBoden 68)

Cet accord s'applique aux salariés ayant 18 ans révolus qui étaient employés par la Banque le 1er janvier 1967 ou y sont entrés le 31 décembre 1983 au plus tard. Les prestations suivantes sont accordées après un délai de carence de dix années de service : retraite à 65 ans révolus, retraite anticipée, pension d'invalidité professionnelle (totale) et pension de réversion.

Ces prestations se composent d'une pension globale, comprenant le régime d'assurance vieillesse obligatoire, le régime d'assurance vieillesse complémentaire chez VBL ou BVV (qui est pris en compte), ou les contrats d'assurance groupe et la dotation supplémentaire de la Banque. La pension totale s'élève à 55 % du salaire éligible après dix ans de services. Elle est majorée de 1 % du salaire éligible pour chaque année de service supplémentaire, à hauteur d'un taux maximum de 75 %. Le salaire éligible correspond au dernier salaire brut mensuel perçu durant le service.

La Banque ne procède à aucune déduction actuarielle pour les personnes prétendant à la retraite n'ayant pas 65 ans révolus. La pension de réversion s'élève à 60 % de la dotation complémentaire de la Banque. Les paiements actuels sont ajustés conformément à l'article 16 de la loi allemande sur la prévoyance professionnelle (Betriebsrentengesetz ; « BetrAVG »).

Ces engagements sont calculés sur la base du salaire final. L'obligation en résultant dépend par conséquent fortement de toute évolution imprévue des salaires.

Les prestations actuelles ne faisant pas l'objet d'un taux d'ajustement fixe, l'ajustement est effectué conformément à l'article 16 du German Occupational Pensions Act (BetrAVG). En conséquence, il convient de procéder à un ajustement au titre de l'inflation tous les trois ans en fonction de la situation économique de la Banque. L'évolution de l'inflation et, par conséquent, les augmentations des pensions ont un impact sur le montant des prestations afférentes à ces engagements.

Accord BauBoden du 12 décembre 1984 (BauBoden 84) et régime de retraite DePfa Bank du 28 novembre 1990 (DePfa 90)

L'accord BauBoden 84 s'applique aux salariés ayant 20 ans révolus et qui ont rejoint la Banque après le 31 décembre 1983. L'accord DePfa 90 s'applique aux salariés qui ont rejoint la Banque après le 31 décembre 1988. Les prestations suivantes sont accordées après un délai de carence de dix années de service : retraite, retraite anticipée, pension d'invalidité professionnelle (totale) et pension de réversion.

Les droits aux prestations sont acquis pour les salariés ayant 65 ans révolus. Le montant du droit à prestation mensuel est calculé pour chaque année de service éligible (jusqu'à concurrence de 40 années de service) comme suit : 0,6 % du salaire éligible jusqu'à concurrence du plafond de cotisation, 2 % de la quote-part du salaire éligible supérieure au plafond de cotisation, le salaire éligible et le plafond de cotisation étant calculés à partir de la moyenne des douze derniers mois. Les prestations versées par BVV sont imputées aux droits à prestation au titre de l'accord BauBoden 84.

La Banque ne procède à aucune déduction actuarielle pour les personnes prétendant à la retraite anticipée. La pension de réversion s'élève à 60 % des droits à paiements de prestations. Les paiements actuels sont ajustés conformément à l'article 16 de la loi allemande sur la prévoyance professionnelle (Betriebsrentengesetz ; « BetrAVG »).

Ces engagements sont calculés sur la base du salaire final. L'obligation en résultant dépend par conséquent fortement de toute évolution imprévue des salaires.

Les prestations actuelles ne faisant pas l'objet d'un taux d'ajustement fixe, l'ajustement est effectué conformément à l'article 16 du German Occupational Pensions Act (BetrAVG). En conséquence, il convient de procéder à un ajustement au titre de l'inflation tous les trois ans en fonction de la situation économique de la Banque. L'évolution de l'inflation et, par conséquent, les augmentations des pensions ont un impact sur le montant des prestations afférentes à ces engagements.

AHB – Accord à caractère général sur les prestations de retraite complémentaires (régime de retraite d'entreprise) de l'ancienne société Corealcredit

Les prestations de retraite accordées aux anciens salariés de Allgemeine Hypothekenbank AG, pour lesquels la relation de travail a commencé avant le 1er janvier 1994 sont régies par l'accord sur les prestations complémentaires du 29 août 1995 sur la base de l'accord à caractère général complémentaire du 7 mars 1995.

Ce régime de prestations repose sur les prestations cumulées découlant des prestations de retraite du personnel fonctionnaire. Après un délai de carence de cinq années de service, le taux de prestations cumulées est égal à 50 % du revenu éligible. Après 37 ans révolus, ce taux augmente chaque année de 1 % du revenu éligible, à hauteur d'un pourcentage maximum de 75 % du revenu éligible. Les droits à pension s'élèvent au moins à 65 % du revenu pris en compte pour le calcul des prestations dans le cas d'une incapacité professionnelle (totale) et 75 % du salaire éligible dans le cas d'accident du travail. Le revenu pris en compte pour le calcul des prestations est le revenu annuel (calculé sur la base de 14 salaires mensuels) divisé par 12.

Les prestations des régimes nationaux de retraite et du BVV, qui reposent sur les cotisations obligatoires, sont prises en compte dans les retraites déterminées comme indiqué. Dans cette mesure, l'obligation au titre de ce régime dépend directement de l'évolution des retraites des régimes nationaux de retraite et du BVV.

Conséquence de la loi allemande portant réforme du système de retraite allemand de 1992 et des réductions associées apportées aux régimes nationaux de retraite, le régime de retraite a été restructuré en 1995. Le principal pilier de la nouvelle structure est la limitation de la garantie de bonne fin de la Banque pour la baisse du niveau des retraites obligatoires en raison des facteurs de déduction appliqués aux retraites anticipées (Rentenzugangsfaktor) et l'ajustement à la baisse de la valeur des pensions. En conséquence, la Banque continue d'assumer la garantie de bonne fin au prorata pour les périodes de service jusqu'à la restructuration du 31 décembre 1995, relativement aux facteurs de déduction appliqués aux retraites anticipées et pour la baisse de la valeur actuelle des pensions (facteur d'ajustement net). La réduction du niveau des prestations légales intervenue durant les périodes de service comprises entre la date de restructuration et la date de départ à la retraite est prise en compte à la charge du bénéficiaire.

À compter de la date de départ à la retraite, les prestations de retraite AHB sont dissociées de l'évolution des prestations légales de retraite et des prestations de retraite du BVV existant avant la restructuration dans la mesure où seules les pensions AHB sont ajustées de l'inflation sur une base annuelle.

En conséquence, l'obligation au titre des engagements de retraite durant la période de qualification est d'une part directement dépendante de l'évolution des prestations légales de retraite et des pensions BVV. D'autre part, elle est intégralement dépendante de l'évolution des salaires pour toutes les années de service, et même le service passé. Le montant de l'obligation dépend également de l'évolution de l'inflation et donc de l'augmentation des pensions.

Rheinboden Hypothekenbank AG – régime de retraites dans sa version du 1er décembre 1991 de l'ancienne société Corealcredit

Ce régime prévoit le versement d'une retraite ou pension d'invalidité aux anciens salariés de Rheinboden Hypothekenbank AG ainsi que le versement aux ayants-droits d'une pension en cas de décès en application des régimes de retraite dans leur version datée du 1er décembre 1991.

Les prestations mensuelles pour les salariés qui ont commencé leur service avant le 1er octobre 1978 s'élèvent à 5 % de la rémunération éligible (le salaire mensuel le plus récent selon les conventions collectives ou individuelles) après dix ans de service et il est prévu une augmentation de 0,5 % de la rémunération éligible pour chaque année de service, à hauteur de 14 % de la rémunération prise en compte pour le calcul des prestations après 15 années de service. La prestation mensuelle est majorée de 0,3 % de la rémunération éligible pour chaque année de service supplémentaire, à hauteur d'un maximum de 20 %. Les prestations BVV sont prises en compte dans ces droits dans la mesure où elles reposent sur des cotisations des employeurs.

Les prestations pour les salariés qui ont commencé leur service après le 30 septembre 1978 s'élèvent à 0,15 % de la rémunération éligible à concurrence du plafond de cotisation ainsi que 1,5 % de la rémunération éligible au-delà du plafond de cotisation pour chaque année de service entre 25 ans et 65 ans. Le nombre maximum d'années de service prises en compte est de 35.

Les prestations de retraite au titre des régimes de retraite Rheinboden sont versées à 65 révolus ou au début du versement de la retraite au titre des régimes nationaux de retraite (retraite à taux plein). En cas de retraite anticipée, les prestations font l'objet de réductions de 0,3 % par mois de retraite anticipée avant l'âge de 65 ans à titre de compensation partielle des coûts additionnels liés au départ en retraite anticipée. Les ayants-droits en cas de décès ont droit à une rente de 60 % des droits à prestation du salarié pour le conjoint ainsi que de 15 % pour les orphelins de père ou mère et 20 % pour les orphelins de père et mère, ne dépassant toutefois pas, en cumulé, le montant de la retraite versée au salarié.

Des accords contractuels individuels complémentaires ont été convenus avec certains retraités et salariés quittant la société portant sur les prestations acquises aux fins du passage de l'ancien au nouveau régime de retraite Rheinboden et du versement des prestations au titre du BVV.

Par ailleurs, des engagements contractuels individuels s'appliquent aux anciens membres du directoire et directeurs généraux – actuellement des retraités et un salarié quittant la société avec des prestations acquises.

L'ajustement des retraites actuelles sur la base des engagements au titre du Rheinboden est effectué en tenant compte de l'inflation comme prévu à l'article 16 de la loi sur la prévoyance professionnelle (BetrAVG), à l'exception d'un petit groupe d'environ dix retraités pour lesquels les ajustements sont effectués dans le cadre d'un accord collectif pour les banques.

WestImmo – Régime de retraite du 1er octobre 1995

Le régime de retraite daté du 1er octobre 1995 est un régime à cotisations définies. Les prestations suivantes sont versées après un délai de carence de cinq années de service : retraite, retraite anticipée, pension d'invalidité professionnelle (totale) et pension de réversion au conjoint et aux orphelins.

Le montant des retraites, des retraites anticipées et des pensions pour incapacité professionnelle (totale) est calculé sur la base des composantes de retraite acquises au cours de la période de service éligible. Si cette période est supérieure à 40 ans, le montant de la retraite mensuelle est calculée à partir de la somme des 40 composantes les plus élevées acquises au cours de la période de service éligible. Le montant d'une composante de retraite est déterminé en multipliant la cotisation de référence (depuis 2021, 311 €), la relation des revenus personnels (relation entre le revenu éligible et le plafond de cotisation des régimes nationaux de retraite allemands ; les composantes de revenus supérieures au plafond de cotisation sont pondérées par un facteur égal à 3,75) et le facteur de transformation en rente

correspondant à l'âge conformément au tableau de conversion en rente fixe. Le montant de la retraite anticipée est réduit de 0,5 % pour chaque mois au titre duquel la rente est versée avant d'atteindre les 65 ans révolus. La pension de réversion s'élève à 60 %.

Si nécessaire, le montant des obligations de retraite est déterminé sur la base des hypothèses actuarielles suivantes appliquées de manière homogène dans l'ensemble du Groupe :

	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Méthode de calcul	Méthode des unités de crédit projetées	Méthode des unités de crédit projetées
Base de calcul	Tables de mortalité « Richttafel 2018G » par K. Heubeck	Tables de mortalité « Richttafel 2018G » par K. Heubeck
Hypothèses actuarielles (%)		
Taux d'intérêt retenu pour la valorisation	3,44	3,15
Évolution des salaires	2,25	2,25
Augmentation des retraites	1,72	1,75
Taux d'inflation	2,25	2,25
Taux de rotation du personnel	3,00	3,00

Évolution des engagements de retraite et engagements similaires nets :

Millions €	Valeur actualisée des obligations de retraite	Juste valeur des actifs du régime	Passif net au titre des retraites
Solde au 1er janvier 2024	416	-340	76
Charge de retraite	18	-11	7
Coût actuel des services rendus	6	—	6
Coûts des intérêts nets	12	-11	1
Paielements	-11	-5	-16
Prestations de retraite versées	-15	3	-12
Cotisations de l'employeur	—	-4	-4
Cotisations versées par les bénéficiaires des régimes à prestations définies	4	-4	0
Réévaluations	-15	-15	-30
résultant des ajustements liés à l'expérience	2	—	2
résultant de changements dans les hypothèses financières	-17	—	-17
résultant de changements dans les hypothèses démographiques	—	—	—
Différence entre le rendement réel et le rendement calculé en utilisant un taux d'intérêt interne (actifs du régime)	—	-15	-15
Changements de périmètre de consolidation	-31	2	-29
Solde au 31 décembre 2024	377	-369	8

Millions €	Valeur actualisée des obligations de retraite	Juste valeur des actifs du régime	Passif net au titre des retraites
Solde au 1er janvier 2023	371	-213	158
Charge de retraite	18	-10	8
Coût actuel des services rendus	5	—	5
Coûts des intérêts nets	13	-10	3
Paielements	-11	-101	-112
Prestations de retraite versées	-16	3	-13
Cotisations de l'employeur	—	-99	-99
Cotisations versées par les bénéficiaires des régimes à prestations définies	5	-5	0
Réévaluations	38	-16	22
résultant des ajustements liés à l'expérience	6	—	6
résultant de changements dans les hypothèses financières	32	—	32
résultant de changements dans les hypothèses démographiques	—	—	—
Différence entre le rendement réel et le rendement calculé en utilisant un taux d'intérêt interne (actifs du régime)	—	-16	-16
Changements de périmètre de consolidation	—	—	—
Solde au 31 décembre 2023	416	-340	76

La duration pondérée des passifs au titre des retraites et obligations similaires est de 15,7 ans au 31 décembre 2024 (2023 : 15,9 ans).

Échéances prévues des obligations au titre des régimes à prestations définies (DBO) :

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Jusqu'à 1 an	14	17
Entre 1 an et 5 ans	66	71
Entre 5 ans et 10 ans	92	99
Total	172	187

Des cotisations d'un montant de 5 millions € (2024 : 5 millions €) devraient être versées au cours de l'exercice 2025.

Sensibilité des obligations au titre des régimes à prestations définies (DBO) par rapport aux hypothèses actuarielles de base

Les principaux paramètres du calcul de l'obligation sont établis à partir de la description qualitative du régime. Les calculs ci-dessous analysent la sensibilité :

		Obligation au titre des régimes à prestations définies 2024	Variation	des obligation au titre des régimes à prestations définies 2023	Variation
		Millions €	%	Millions €	%
Valeur actualisée des obligations		377		416	
Taux d'intérêt retenu pour la valorisation	Augmentation de 1,0 point de pourcentage	326	-14	359	-14
	Diminution de 1,0 point de pourcentage	442	17	489	18
Évolution des salaires	Augmentation de 0,5 point de pourcentage	382	1	423	2
	Diminution de 0,5 point de pourcentage	-373	-1	412	-1
Augmentation des retraites	Augmentation de 0,25 point de pourcentage	381	1	421	1
	Diminution de 0,25 point de pourcentage	-373	-1	412	-1
Espérance de vie	Augmentation de 1 an	394	5	435	5
	Diminution de 1 an	360	-5	397	-5

L'analyse de sensibilité prend en compte, dans chaque cas, le changement dans une hypothèse, alors que les autres hypothèses demeurent inchangées par rapport au calcul initial, à savoir que les effets de corrélation potentiels entre les hypothèses individuelles ne sont pas pris en compte.

Les actifs du régime peuvent être ventilés comme suit :

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Liquidités	0	0
Fonds d'investissement (y compris dérivés)	344	313
Réassurance	25	27
Total	369	340

Hormis les risques actuariels habituels, les risques liés aux obligations au titre des régimes à prestations définies concernent principalement les risques financiers liés aux actifs du régime. Ces risques comprennent notamment les risques de crédit liés aux contreparties et les risques de marché. Ces risques sont pris en compte dans la gestion des risques du groupe Aareal Bank. L'évaluation des fonds de placement (y compris les dérivés) doit être classée au Niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs.

Autres provisions

Les autres provisions ont évolué comme suit :

Millions €	Provisions liées aux charges de personnel et charges d'exploitation non liées au personnel	Provisions pour risques juridiques et fiscaux	Autres provisions	Total
Valeur comptable au 1er janvier 2024	101	3	30	134
Ajouts	108	0	6	114
Utilisation	38	0	23	61
Reprises	3	0	2	5
Effet	0	—	0	0
Reclassements	-44	—	-7	51
Changements de périmètre de consolidation	0	-	-	0
Fluctuations de taux de change	1	-	0	1
Valeur comptable au 31 décembre 2024	125	3	4	132

Millions €	Provisions liées aux charges de personnel et charges d'exploitation non liées au personnel	Provisions pour risques juridiques et fiscaux	Autres provisions	Total
Valeur comptable au 1er janvier 2023	104	3	23	130
Ajouts	52	0	15	67
Utilisation	53	0	0	53
Reprises	4	0	8	12
Effet	1	—	0	1
Reclassements	0	—	0	0
Changements de périmètre de consolidation	2	—	0	2
Fluctuations de taux de change	-1	—	0	-1
Valeur comptable au 31 décembre 2023	101	3	30	134

Le poste Autres provisions, à 132 millions €, comprend un montant de 40 millions € qu'il est prévu d'extourner à l'issue d'une période de plus de douze mois (2023 : 30 millions €).

Le poste provisions pour charges de personnel et charges d'exploitation non liées au personnel concerne des provisions relatives au personnel d'un montant de 100 millions € (2023 : 76 millions €) et des provisions pour charges d'exploitation non liées au personnel de 24 millions € (2023 : 26 millions €). Les provisions pour charges de personnel comprennent, entre autres, les provisions pour primes (en espèces et en actions), retraites partielles, indemnités de licenciement et comptes épargne temps existants. Plus précisément, elles incluent 28 millions € de provisions pour indemnités de licenciement et retraite partielle (2023 :

1 million €), dont 27 millions € sont imputables aux provisions de restructuration dans le cadre des mesures d'efficacité mises en œuvre cette année, lesquelles s'étendent jusqu'en 2027 et sont principalement engagées en 2026. Les provisions liées aux charges d'exploitation non liées au personnel comprennent essentiellement des provisions pour conseils professionnels et juridiques.

(58) Passifs d'impôts

Les passifs d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 91 millions € au 31 décembre 2024 (2023 : 126 millions €) comprennent 5 millions € (2023 : 3 millions €) dont la réalisation est attendue après une période de plus de douze mois.

(59) Passifs d'impôt différé

Lors de la constatation des impôts différés, des créances et passifs envers la même administration fiscale, qui peuvent être compensés et faire l'objet d'un règlement unique, ont été compensés à hauteur de 356 millions € (2023 : 455 millions €).

En lien avec un fonds d'investissement spécial, nous pourrions être amenés à comptabiliser des pertes résultant de l'évolution du cours des actions pour un montant d'environ 47 millions €, lequel montant serait imposable lors de la cession de ce fonds spécial. Toutefois, en l'absence de projet de cession dudit fonds, aucun passif d'impôts différés n'est à constater.

Des passifs d'impôts différés ont été constatés en rapport avec les postes suivants du bilan :

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Actifs financiers (ac)	141	82
Actifs financiers (fvoci)	5	7
Actifs financiers (fvpl)	–	0
Immobilisations incorporelles	12	42
Immobilisations corporelles	–	14
Autres actifs	3	24
Passifs financiers (ac)	188	323
Provisions	8	9
Autres passifs	–	0
Passifs d'impôts différés	357	501

(60) Autres passifs

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Passifs au titre des contrats de location	12	37
Produits constatés d'avance	1	0
Passifs liés à des impôts autres que l'impôt sur les sociétés	24	34
Passifs contractuels	–	31
Divers	5	4
Total	42	106

(61) Minoritaires

Millions €	31 déc.2024	31 déc. 2023
Capital souscrit	180	180
Réserves en capital	721	721
Bénéfices non distribués	4 359	2 128
Obligation AT1	300	300
Autres réserves		
Réserve provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies	-61	-86
Réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	-4	-4
Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)	-39	-18
Réserve résultant des écarts de taux de change	-30	-22
Réserves de change	13	-4
Intérêts minoritaires	21	105
Total	5 460	3 300

Les capitaux propres progressent du fait du résultat net consolidé de l'exercice 2024, principalement en raison de la plus-value sur cession d'Aareon.

Le poste « Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci) » comprend une provision pour pertes de 0 million € (2023 : 1 million €).

Capital souscrit

Le capital souscrit d'Aareal Bank AG s'élevait à 180 millions € à la date de clôture (2023 : 180 millions €), et était subdivisé en 59 857 221 actions notionnelles intégralement libérées sans valeur nominale (« parts ») d'une valeur notionnelle de 3 € chacune. Les actions sont nominatives. Chacune d'entre elles donne droit à un vote. Il n'existe pas de droits de préemption ou de contraintes relatives au paiement des dividendes.

Actions propres

Une résolution de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 27 mai 2020 a, en vertu de l'article 71 (1) n°7 de la loi allemande sur les sociétés anonymes (Aktiengesetz – AktG), autorisé le Directoire à acquérir et céder des actions de la Société à des fins de négociation de titres, à un prix qui ne soit pas inférieur ou supérieur de 10 % au

cours de clôture moyen de l'action de la Société dans le système de négociation Xetra (ou tout système comparable qui viendrait à le remplacer) pendant les trois jours de bourse de la Bourse de Francfort précédant l'acquisition concernée ou avant d'assumer une obligation d'achat. Cette autorisation expire le 26 mai 2025. Le volume des actions acquises à cet effet ne peut dépasser 5 % du capital social d'Aareal Bank AG à l'issue d'un jour donné.

Par ailleurs, une résolution de l'Assemblée générale annuelle qui s'est tenue le 27 mai 2020 a, en vertu de l'article 71 (1) no 8 de la loi allemande sur les sociétés anonymes (AktG), autorisé le Directoire à acquérir des actions propres à concurrence d'un volume de 10 % du capital social à toutes fins permises. Cette autorisation expire le 26 mai 2025. Les actions peuvent être acquises sur le marché boursier ou par voie d'offre publique d'achat adressée à l'ensemble des actionnaires et aux prix d'achat stipulés dans l'autorisation et sur la base des cours des actions de la Société prévalant sur le marché. Cette autorisation peut être exercée – y compris par les filiales directes ou indirectes d'Aareal Bank AG – en tout ou partie, en une ou plusieurs fois.

Les actions acquises en vertu de cette autorisation ou d'une autorisation antérieure peuvent être cédées, sous réserve de l'approbation du Conseil de Surveillance, hors bourses et sans qu'une offre ne soit adressée à l'ensemble des actionnaires, sous réserve de l'exclusion des droits préférentiels de souscription des actionnaires, lorsque la valeur des actions cédées ne dépasse pas 10 % du capital social et que le prix d'émission n'est pas significativement inférieur au cours de bourse des actions de la Société ou en cas de vente contre des apports en nature ou lorsque les actions cédées sont utilisées afin de permettre l'exercice des droits des obligations convertibles ou des obligations assorties de bons de souscription d'actions. Cette règle s'applique également aux actions émises par les filiales. Les actions de la Société peuvent également être transférées aux titulaires de droit de conversion ou d'option en lieu et place d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital éventuelle. Les actions peuvent également être retirées, sans que ce retrait ou sa mise en œuvre ne nécessite que l'Assemblée générale ne prenne une résolution additionnelle.

Le Directoire a également été autorisé à acquérir des actions de la Société au moyen d'options de vente ou d'achat. Toute acquisition d'actions au moyen de dérivés est limitée à 5 % du capital social. Par ailleurs, toute acquisition d'actions sera imputée au seuil de 10 % pour l'autorisation de l'acquisition d'actions de la Société. Lorsque les actions de la Société sont acquises au moyen de dérivés actions, le droit des actionnaires à conclure des transactions sur dérivés actions avec la Société est exclu par application analogue de l'article 186 (3) alinéa 4 de l'AktG.

Capital autorisé

Aareal Bank dispose d'un capital autorisé en vertu de la résolution de l'Assemblée générale annuelle du 10 mai 2023. En conséquence, le Directoire est autorisé à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social de la Société à concurrence d'un montant maximum total de 89 785 830 € par émission de nouvelles actions au porteur sans valeur nominale contre des apports en numéraire ou en nature, sous réserve de l'approbation du Conseil de Surveillance (Capital Autorisé 2023); cette autorisation expirera le 9 août 2028. En cas d'augmentation de capital contre des apports en numéraire, les actionnaires se verront accorder un droit de souscription, sauf dans le cas où le Directoire exercerait ses pouvoirs d'exclure les droits préférentiels de souscription des actionnaires. Le Directoire peut exclure les droits préférentiels de souscription des actionnaires sous réserve d'approbation par le Conseil de Surveillance et des clauses et conditions suivantes :

a) En cas d'augmentation de capital contre des apports en numéraire, pour autant que le prix d'émission des nouvelles actions ne soit pas significativement inférieur au cours de bourse des actions cotées de la Société à la date de détermination définitive du prix d'émission. Cependant, cette autorisation sera soumise à la condition que la valeur totale des actions émises, à l'exclusion des droits de souscription des actionnaires, conformément à l'article 203 (1) et (2) et à l'article 186 (3) alinéa 4 de l'AktG, ne soit pas supérieure à dix pour cent (10 %) du capital social à la date de prise d'effet de cette autorisation ou, si ce montant est moindre, à la date d'exercice. Toutes les actions qui ont été émises ou cédées pendant la durée de cette autorisation et avant l'exercice de celle-ci, par application directe ou analogue de l'article 186 (3) alinéa 4 de l'AktG, seront imputées au seuil susvisé de dix pour cent (10 %) du capital social émis. Ce seuil de dix pour cent inclura également les actions dont l'émission est requise en vertu des conditions des titres de créance prévoyant des droits de conversion ou d'option au titre des actions émises en vertu de l'article 186 (3) alinéa 4 de l'AktG (à l'exclusion des droits de souscription des actionnaires), qui ont été (ou pourraient être) émises pendant la période de validité de cette autorisation ; ou

b) en ce qui concerne les rompus résultant de la détermination du ratio de souscription applicable ; ou

c) dans les cas où une telle mesure est nécessaire afin d'accorder des droits de souscription aux détenteurs d'obligations assorties de bons de souscription d'actions ou d'obligations convertibles émises (ou à émettre) par la Société et ses sociétés affiliées, lesdits droits de souscription étant nécessaires afin de donner à leurs détenteurs les droits auxquels ils peuvent prétendre en cas d'exercice de leurs droits de conversion ou d'option, ou en cas d'exécution d'une obligation de conversion éventuelle, de façon à protéger ces détenteurs contre toute dilution ; ou

d) à concurrence d'un montant de 4 000 000 € afin d'offrir aux salariés (de la Société ou de ses sociétés affiliées) la possibilité de souscrire des actions ; ou

e) en cas d'augmentation de capital en contrepartie d'apports en nature à des fins d'acquisition de sociétés, de divisions de sociétés ou de participations ou d'autres actifs.

L'autorisation susvisée portant l'exclusion du droit de souscription des actionnaires en cas d'augmentation de capital en contrepartie d'apports en numéraire est limitée à un total de 10 % du capital social ; cette limitation ne peut être dépassée ni à l'entrée en vigueur de ladite autorisation, ni au moment de son exercice. Le seuil de dix pour cent susvisé inclut outre les actions propres cédées à l'exclusion des droits de souscription des actionnaires pendant la durée de validité de la présente autorisation, ainsi que les actions, qui sont émises pour assurer le service des titres de créance, sous réserve que ces titres de créance aient été émis à l'exclusion des droits de souscription des actionnaires pendant la durée de validité de cette autorisation. Lorsqu'une nouvelle autorisation portant sur l'exclusion du droit de souscription des actionnaires sera décidée par l'Assemblée générale après l'entrée en vigueur de la réduction et que ladite nouvelle autorisation prend effet, le plafond, abaissé conformément aux modalités précitées sera de nouveau relevé à concurrence du montant autorisé par la nouvelle autorisation, dans la limite d'un total de 10 % du capital social conformément aux modalités ci-dessus.

Le capital autorisé n'a, pour le moment, pas été utilisé.

Capital conditionnel

La Résolution adoptée par l'Assemblée générale du 10 mai 2023 a autorisé le Directoire à émettre, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 9 mai 2028, des titres participatifs pour une durée déterminée ou indéterminée contre des apports en numéraire ou en nature d'un montant nominal maximum de 1 000 000 000 €. Les titres participatifs devront être conçus de telle sorte que les fonds versés pour leur compte après émission puissent être comptabilisés en fonds propres bancaires réglementaires conformément à la réglementation légale applicable au moment de l'émission. Les titres participatifs et autres prêts liés à des billets à ordre hybrides à émettre en vertu de cette autorisation seront assortis de droits de conversion donnant droit au ou obligant, conformément à leurs conditions respectives, le porteur à acheter des actions de la Société.

Les droits ou obligations de conversion peuvent être attachés exclusivement aux actions nominatives sans valeur nominale et sont limités à un montant maximum de 89 785 830 € du capital social de la Société. La somme des actions à émettre en vue de servir les droits de conversion ou d'option ou les obligations de conversion des titres participatifs ou des prêts liés à des billets à ordre hybrides émis en vertu de cette autorisation, y compris les actions émises pendant la durée de validité de cette autorisation en conséquence d'une autre autorisation (notamment du capital autorisé), ne pourra excéder un montant de 89 785 830 € (soit environ 50 % du capital social actuel). Sous réserve de l'approbation du Conseil de Surveillance, le Directoire peut exclure les droits préférentiels des actionnaires liés aux titres participatifs dans certains cas.

En conséquence, le capital social fait l'objet d'une augmentation de capital conditionnelle d'un montant maximum de 89 785 830 € par émission d'un nombre maximum de 29 928 610 nouvelles actions au porteur sans valeur nominale (« Capital conditionnel 2023 »). L'augmentation du capital conditionnel ne sera effectuée que dans la mesure où (i) les détenteurs d'obligations convertibles émises par la Société (ou une entreprise dans laquelle la Société détient soit directement soit indirectement une participation majoritaire) jusqu'au 9 août 2028 conformément à la résolution d'autorisation de l'Assemblée générale annuelle du 10 août 2023 exercent leurs droits de conversion de ces obligations convertibles ou (ii) les détenteurs d'obligations convertibles émises par la Société (ou par une entreprise dans laquelle la Société détient directement ou indirectement une participation majoritaire) jusqu'au 9 août 2028 sur la base de la résolution d'autorisation de l'assemblée générale annuelle du 10 août 2023, avec l'obligation pour ces détenteurs d'exercer ces droits, s'acquittent de leur obligation ou (iii) la Société exerce son droit de substitution, sauf si des actions propres sont utilisées afin de permettre l'exercice de ces droits, ou, dans les cas précités (i) et (ii), si une compensation en numéraire est accordée. Ces nouvelles actions permettent de prétendre à une part des bénéfices à compter du début de l'exercice où elles sont créées, par exercice des droits de conversion ou accomplissement des obligations de conversion. Le Directoire sera autorisé à déterminer les modalités de l'augmentation de capital conditionnel.

À ce jour, le Capital conditionnel n'a pas été utilisé.

Réserves en capital

Les réserves intègrent les primes reçues à l'émission des actions. Les frais engagés à l'occasion d'une augmentation de capital sont portés en déduction des réserves de capital.

Bénéfices non distribués

Ce poste comprend la réserve légale (en vertu de l'article 150 de l'AktG) de 5 millions € (2023 : 5 millions €) et d'autres bénéfices non distribués pour un montant de 4 354 millions € (2023 : 2 123 millions €).

Obligation additionnelle de catégorie 1 (obligation AT1)

Le 13 novembre 2014, le Directoire a émis des obligations d'un montant nominal total de 300 millions € assorties d'une valeur nominale unitaire de 200 000 € et d'un taux d'intérêt initial de 7,625 % l'an, conformément à l'autorisation accordée par l'Assemblée générale annuelle du 21 mai 2014.

Les obligations portaient intérêt au taux de 7,625 % par an à compter de la date de début de la période d'intérêts jusqu'au 30 avril 2020. Le taux d'intérêt de toute période d'intérêts débutant à compter du 30 avril 2020 est égal au taux de référence (taux de swap EUR à un an) déterminé à la date de détermination des intérêts concernée majoré de 7,18 % par an.

Ces titres constituent des obligations non garanties et subordonnées de l'émetteur.

Si un événement déclencheur se produit, le montant de remboursement et le principal de chaque obligation sera minoré du montant de la réduction correspondante. La réduction sera effectuée au prorata de tous les autres instruments additionnels de catégorie 1 au sens du CRR qui prévoit une réduction si un événement déclencheur se produit. Un « événement déclencheur » se produit si le ratio de fonds propres de base de catégorie 1 conformément à l'article 92 (1) (a) du CRR ou toute disposition lui succédant, et calculé sur une base consolidée, de l'établissement émettant l'instrument franchit à la baisse le seuil de 7,0 %. Une fois une réduction effectuée, il est possible de procéder à une augmentation du principal et du montant de remboursement de chaque obligation, à moins qu'elle ait été auparavant remboursée, rachetée ou annulée, au cours de chaque exercice de l'émetteur suivant ladite réduction jusqu'à atteindre le montant en principal initial.

Les obligations peuvent être remboursées en totalité mais pas de manière partielle, à tout moment à la discrétion de l'émetteur, sous réserve du consentement préalable de l'autorité de contrôle compétente, moyennant un préavis de remboursement d'au plus 60 jours mais d'au moins 30 jours à leur montant de remboursement (qui tient compte de toute réduction éventuelle) majoré des intérêts courus à la date de remboursement (dans la mesure où le paiement des intérêts n'est pas annulé ou exclut conformément aux conditions des obligations), lorsque les raisons fiscales ou réglementaires prévues dans les conditions et clauses applicables aux obligations s'appliquent. L'émetteur peut également procéder au remboursement des obligations, en totalité mais pas de manière partielle, à tout moment, sous réserve du consentement préalable de l'autorité de contrôle compétente, moyennant un préavis de remboursement d'au moins 30 jours, à compter du 30 avril 2020 pour la première fois et, par la suite, à chaque date de paiement des intérêts au montant de remboursement majoré des intérêts courus (le cas échéant) à la date de remboursement.

Le 14 janvier 2025, Aareal Bank a annoncé qu'elle rembourserait intégralement son émission d'obligations AT1 de 300 millions €, à compter du 30 avril 2025, et la remplacerait par une nouvelle obligation AT1 d'un montant nominal total de 425 millions USD.

Distributions

Le Directoire propose à l'Assemblée Générale Ordinaire d'utiliser le report à nouveau net (Bilanzgewinn) de l'exercice 2024, déterminé conformément au droit commercial allemand), de 2 440 400 000,00 € pour distribuer des dividendes d'un montant de 1 941 312 740,00 € et de reporter à nouveau le montant résiduel de 499 087 260,00 €.

Par ailleurs, le 30 avril 2025, le Directoire statuera sur une distribution en lien avec les instruments AT1, conformément aux conditions et clauses des obligations.

Notes annexes aux instruments financiers

Une description détaillée du système mis en place par le Groupe Aareal Bank afin de mesurer, limiter et gérer les risques de l'ensemble du Groupe est présentée dans le Rapport sur les risques dans le cadre du Rapport de gestion du Groupe. Les informations relatives à la description et à la portée des risques associés aux instruments financiers, conformément à la norme IFRS 7, sont présentées (en partie) dans le Rapport sur les risques.

(62) Gains/Pertes nets sur instruments financiers par catégorie

Le tableau ci-dessous montre les gains ou pertes nets résultant des instruments financiers conformément aux catégories de classement et d'évaluation des actifs et passifs financiers (à partir desquels les résultats sont générés) :

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Gains ou pertes nets sur actifs financiers (ac)	-329	-425
Gains ou pertes nets sur passifs financiers (ac)	0	5
Gains ou pertes nets sur actifs financiers (fvoci) comptabilisés en autres éléments du résultat global	-30	-27
Gains ou pertes nets sur actifs financiers (fvoci) transférés au compte de résultat	1	5

Gains ou pertes nets sur instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)	-44	-71
Gains ou pertes nets résultant des contrats de garantie financière et des engagements de prêts	-13	-1

Les résultats nets comprennent les plus et moins-values de valorisation, les plus et moins-values réalisées sur cession, les recouvrements ultérieurs de prêts et avances précédemment sortis du bilan ayant trait à l'ensemble des instruments financiers de la catégorie d'évaluation concernée. Le gain ou la perte net(te) découlant des instruments financiers (fvpl) comprend également le gain ou la perte net(te) découlant de la conversion de devises.

Le résultat des opérations de couverture découlant des postes couverts est agrégé au résultat des opérations de couverture découlant des instruments dérivés de couverture sous une même rubrique, et se monte à 3 millions € (2023 : 1 million €) pour l'exercice sous revue. En outre, la variation des réserves provenant des écarts de taux de change s'élève à -11 millions € (2023 : -21 millions €).

(63) Hiérarchie des justes valeurs conformément à l'IFRS 13

Les valeurs comptables des instruments financiers détenus par le Groupe Aareal Bank qui sont comptabilisés à la juste valeur au bilan sont présentées dans le tableau suivant et ventilés selon les trois niveaux de la hiérarchie des justes valeurs visée à l'IFRS 13.72 et suivants. Cette présentation est établie pour chaque catégorie d'instruments financiers.

31 décembre 2024

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur Niveau 1	Juste valeur Niveau 2	Juste valeur Niveau 3
Actifs financiers (fvoci)	4 823	4 741	81	1
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 822	4 741	81	—
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	—	0	1
Actifs financiers (fvpl)	1 530	1	1 144	385
Créances sur prêts (fvpl)	381	—	—	381
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	5	1	—	4
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	673	—	673	—
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	471	—	471	—
Passifs financiers (fvpl)	2 566	—	2 566	—
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	1 057	—	1 057	—
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	1 509	—	1 509	—

À la fin de l'exercice, et à l'instar de l'exercice précédent, aucun actif financier (fvoci) n'a été transféré du Niveau 1 au Niveau 2 ; des actifs financiers (fvoci) de 22 millions € ont été transférés du Niveau 2 au Niveau 1 (2023 : 885 millions €).

31 décembre 2023

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur Niveau 1	Juste valeur Niveau 2	Juste valeur Niveau 3
Actifs financiers (fvoci)	4 403	4 160	241	2
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 401	4 160	241	—
Instruments de capitaux propres (fvoci)	2	—	0	2
Actifs financiers (fvpl)	1 799	0	1 539	260
Créances sur prêts (fvpl)	255	—	—	255
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	6	0	1	5
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	831	—	831	—
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	707	—	707	—
Passifs financiers (fvpl)	2 683	—	2 683	—
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	1 321	—	1 321	—
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	1 362	—	1 362	—

Les justes valeurs des créances sur prêts comptabilisées à la juste valeur dans l'état de situation financière qui sont affectées au Niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs ont évolué comme suit au cours de l'exercice sous revue :

Créances sur prêts (fvpl)

Millions €	2024	2023
Juste valeur au 1er janvier	255	421
Changement dans l'évaluation	-3	-30
Modifications du portefeuille		
Ajouts	148	30
Décomptabilisation	19	165

Intérêts différés	0	-1
Juste valeur au 31 décembre	381	255

Les créances détenues dans le portefeuille de la Banque ont contribué à hauteur de -18 millions € aux gains ou pertes nets sur créances sur prêts (fvpl) (2023 : -59 millions €). Le gain ou la perte net(te) sur créances sur prêts (fvpl) est comptabilisé dans le gain ou la perte net(te) découlant des instruments financiers (fvpl).

En ce qui concerne les créances sur prêts (fvpl), les majorations pour risques spécifiques à la contrepartie représentent le paramètre significatif non observable sur le marché. En outre, les paramètres spécifiques aux opérations, tels que le spread de liquidité et les coûts des fonds propres et de traitement, sont pris en compte dans l'évaluation. En ce qui concerne les prêts non défaillants, une augmentation/diminution de 1 % entraînerait une diminution/augmentation de la juste valeur de 4 millions € (2023 : 4 millions €).

Les justes valeurs des instruments financiers détenus par le Groupe Aareal Bank qui comptabilisés au coût amorti au bilan sont présentées dans le tableau suivant et ventilées selon les trois niveaux de la hiérarchie des justes valeurs visée à l'IFRS 13, § 72 et suivants, par catégories de valorisation :

31 décembre 2024

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur Niveau 1	Juste valeur Niveau 2	Juste valeur Niveau 3
Actifs financiers (ac)	40 159	1 920	5 691	32 548
Liquidités (ac)	2 605	—	2 605	—
Créances sur prêts (ac)	32 516	—	0	32 516
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	4 973	1 920	3 053	—
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	65	—	33	32
Passifs financiers (ac)	39 252	9 538	29 647	67
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	26 315	9 538	16 756	21
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	12 216	—	12 216	—
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	71	—	25	46
Passifs subordonnés (ac)	650	—	650	—

31 décembre 2023

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur Niveau 1	Juste valeur Niveau 2	Juste valeur Niveau 3
Actifs financiers (ac)	38 635	1 195	5 528	31 912
Liquidités (ac)	977	—	977	—
Créances sur prêts (ac)	31 847	—	0	31 847
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	5 708	1 195	4 513	—
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	103	—	38	65
Passifs financiers (ac)	40 062	8 999	30 398	665
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	26 381	8 999	17 356	26
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	12 669	—	12 669	—
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	649	—	10	639
Passifs subordonnés (ac)	363	—	363	—

(64) Comparaison des valeurs comptables et des justes valeurs des instruments financiers

Le tableau suivant permet une comparaison des valeurs comptables (y compris des provision pour pertes) et des justes valeurs des instruments financiers par catégories de valorisation :

Millions €	31 déc. 2024 Valeur comptable	31 déc. 2024 Juste valeur	31 déc. 2023 Valeur comptable	31 déc. 2023 Juste valeur
Actifs financiers (ac)	40 025	40 159	38 753	38 635
Liquidités (ac)	2 605	2 605	977	977
Créances sur prêts (ac)	32 213	32 516	31 795	31 847
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	5 141	4 973	5 867	5 708
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	66	65	114	103
Actifs financiers (fvoci)	4 823	4 823	4 402	4 403
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 822	4 822	4 400	4 401
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	1	2	2
Actifs financiers (fvpl)	1 530	1 530	1 799	1 799
Créances sur prêts (fvpl)	381	381	255	255
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	5	5	6	6
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de	673	673	831	831

couverture (fvpl)				
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	471	471	707	707
Passifs financiers (ac)	39 486	39 252	40 350	40 062
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	26 557	26 315	26 675	26 381
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	12 216	12 216	12 669	12 669
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	72	71	649	649
Passifs subordonnés (ac)	641	650	357	363
Passifs financiers (fvpl)	2 566	2 566	2 683	2 683
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	1 057	1 057	1 321	1 321
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	1 509	1 509	1 362	1 362

(65) Instruments financiers n'ayant pas encore basculés sur un nouveau taux de référence

Le tableau suivant présente le nominal des instruments financiers dérivés et non dérivés pour lesquels aucune date d'effet de cessation officielle n'a été communiquée et/ou pour lesquels aucune disposition contractuelle de transition n'a été prise. Aareal Bank a adhéré au protocole ISDA et conclut progressivement des accords complémentaires dits « IBOR » au contrat-cadre allemand sur les opérations sur produits dérivés (Deutscher Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte) sur une base bilatérale avec les contreparties. Dans le cas des produits dérivés, la présentation est effectuée selon la composante de flux de trésorerie :

2024

	Actifs financiers non dérivés	Passifs financiers non dérivés ²⁾	Actifs financiers dérivés	Passifs financiers dérivés
Millions €				
EURIBOR1)	6 786	169	22 656	26 205
CAD CDOR	–	–	–	–
SEK STIBOR1)	-315	6	726	965
DKK CIBOR1)	252	–	315	475
NZD BKBM	8	–	–	–
Total	7 361	175	23 697	27 645

1) date effective de cessation non encore annoncée

2) y compris l'obligation AT1

2023

Millions €	Actifs financiers non dérivés	Actifs financiers non dérivés ²⁾	Actifs financiers dérivés	Passifs financiers dérivés
EURIBOR1)	6 712	454	28 924	32 002
CAD CDOR	184	–	881	888
SEK STIBOR1)	319	23	911	1 249
DKK CIBOR1)	263	–	259	414
NZD BKBM	8	–	24	–
Total	7 486	477	30 999	34 553

1) date d'effet de la cessation non annoncée à la clôture de l'exercice 2023

2) un prêt en défaut

Les effets de la réforme IBOR ont été analysés et suivis, et les nouvelles exigences éventuelles qui en découlent ont été mises en œuvre dans le cadre d'un projet distinct. La transition des accords de garantie et de l'actualisation des dérivés de gré à gré a été appliquée au cas par cas jusqu'en 2021, conformément aux accords bilatéraux conclus entre les contreparties. Il n'a pas été nécessaire de mettre fin aux relations de couverture existantes.

Les ajustements requis pour les nouvelles affaires ont été effectués pour tenir compte des nouveaux taux d'intérêt de référence ; des opérations correspondantes ont été conclues. Les ajustements ont porté sur les devises EUR (STR EUR), GBP (SONIA), USD (SOFR) CHF (SARON), CAD (CORRA) et JPY (TONA).

Les transactions existantes seront modifiées devise par devise. Les transactions basées respectivement sur l'EONIA, et sur le LIBOR CHF, GBP ou USD ont été modifiées. Cette mesure a été en partie mise en œuvre grâce à l'allégement pratique applicable au traitement comptable des modifications. La modification a été apportée sur la base des conditions de marché en vigueur ; la transition n'a pas eu d'effets significatifs. De tels effets ne sont pas non plus attendus de la poursuite de la transition.

Les nouvelles courbes de taux ont été prises en compte dans le cadre de la stratégie de gestion des risques et intégrées dans celle-ci afin que les opérations fondées sur de nouveaux taux d'intérêt de référence puissent être évaluées et gérées de manière appropriée. Outre les principaux risques liés aux prix du marché (taux d'intérêt et risques de base), d'autres risques, tels que les risques liés au processus, à la législation et à la documentation, ont été traités et mis en œuvre dans le cadre du projet. Dès lors que l'arrêt des taux d'intérêt de référence a nécessité de modifier les contrats, ces modifications ont été discutées avec les clients et les contrats ajustés en conséquence. Dans la mesure du possible, les contrats nouvellement conclus utilisent déjà les nouveaux taux d'intérêt de référence. Tous les ajustements à apporter aux processus, aux règles de procédure écrites et aux exigences en matière de documentation ont été définis dans le cadre du projet et transférés aux activités opérationnelles.

(66) Information sur le risque de crédit

Pour plus d'informations sur les pratiques en matière de gestion du risque et les facteurs en entrée, veuillez consulter le chapitre « Risque de défaut de crédit » du

Rapport sur les risques figurant dans le Rapport de gestion. Le chapitre présente également une ventilation des valeurs comptables brutes, au bilan et hors bilan, des activités de crédit, des activités du marché monétaire et des activités des marchés de capitaux, par catégorie de notation et par niveau de provisions pour pertes. La définition des différentes phases ainsi que la méthodologie de détermination de la provision pour pertes sont décrites à la Note (9) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers dans le chapitre « Méthodes comptables ».

Les tableaux suivants présentent les provisions pour pertes et les provisions pour risques de crédit par phase et séparément par groupe de produits.

Provisions pour pertes (ac)

2024

Millions €	Solde au 1er janv.	Dotations	Utilisation	Reprises	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Effet des intérêts	Ajustements des effets de change	Transferts	Solde au 31 déc.
Phase 1	38	21	-	14	3	-7	-2	-	1	-	40
Créances sur prêts (ac)	37	21	-	14	3	-7	-2	-	1	-	39
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	1	0	-	0	0	0	-	-	0	-	1
Phase 2	83	112	-	49	-3	14	-11	-	3	-	149
Créances sur prêts (ac)	83	112	-	49	-3	14	-11	-	3	-	149
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	0	0	-	0	0	0	-	-	0	-	0
Phase 3	304	294	305	32	-	-7	13	27	20	-104	210
Créances sur prêts (ac)	304	294	305	32	-	-7	13	27	20	-104	210
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	3	2	1	0	-	-	-	-	0	-1	3
Total	428	429	306	95	-	-	-	27	24	-105	402

2023

Millions €	Solde au 1er janv.	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Effet des intérêts	Ajustements des effets de change	Transferts	Solde au 31 déc.
Phase 1	42	19	-	23	12	-12	-	-	0	-	38
Créances sur prêts (ac)	41	19	-	23	12	-12	-	-	0	-	37
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	1	0	-	0	-	0	-	-	0	-	1
Phase 2	59	73	-	35	-12	12	-12	-	-2	-	83
Créances sur prêts (ac)	59	73	-	35	-12	12	-12	-	-2	-	83
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	0	0	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Phase 3	386	419	487	16	-	-	12	21	-6	-25	304
Créances sur prêts (ac)	386	419	487	16	-	-	12	21	-6	-25	304
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	3	2	1	1	-	-	-	-	0	-	3
Total	490	513	488	75	-	-	-	21	-8	-25	428

Les provisions pour pertes au titre des actifs financiers (ac) sont comptabilisées sous la rubrique « Provisions pour pertes (ac) » à l'actif du bilan.

Provisions pour pertes figurant dans les réserves provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)

Les provisions pour pertes concernant les titres de créance (fvoci) s'élèvent à 0 million € (2023 : 1 million €) et figurent à l'actif et au passif de l'état de situation financière dans les autres réserves.

Provisions liées aux activités de prêt non comptabilisées

2024

Millions €	Provisions au 1er janv.	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Effet des intérêts	Devises cumulés	Provisions au 31 déc.
Phase 1	2	1	-	1	0	-1	0	-	0	1
Phase 2	3	4	-	2	0	1	0	-	1	7
Phase 3	0	10	-	-	-	0	0	-	1	11
Total	5	15	-	3	-	-	-	-	2	19

2023

Millions €	Provisions au 1er janv.	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Effet des intérêts	Devises cumulés	Provisions au 31 déc.
Phase 1	2	2	-	1	0	-1	-	-	0	2
Phase 2	2	2	-	2	0	1	-	-	0	3

Phase 3	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total	4	4	-	3	-	-	-	-	0	5

Les provisions au titre des activités de prêt non comptabilisées concernent les engagements de prêt et les passifs éventuels et sont inscrites au passif de l'état de situation financière en provisions.

Aucun actif financier déprécié n'a été comptabilisé pour la première fois au cours de l'exercice 2024. Des actifs de 121 millions € ont été acquis dans le cadre de la réalisation de garanties (2023 : néant)

Qualité de crédit des créances financières rattachées à d'autres opérations

Les créances financières rattachées à d'autres opérations sont également soumises à un risque de crédit. Parmi les créances rattachées à d'autres opérations, d'un montant de 70 millions € (2023 : 117 millions €), 65 millions € (2023 : 112 millions €) n'étaient ni en souffrance ni dépréciées, 1 million € (2023 : 0 million €) étaient en souffrance mais pas dépréciées et 4 millions € (2023 : 5 millions €) étaient dépréciées.

(67) Rapprochement des valeurs comptables brutes des actifs financiers

Les tableaux ci-dessous présentent l'évolution des valeurs comptables brutes des actifs financiers qui sont soumis aux règles de dépréciation et auxquels les provisions pour pertes présentées ci-dessus peuvent être imputées.

Actifs financiers (ac)

2024

Millions €	Valeur comptable brute 1er janvier	Ajouts	Sorties	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Dépréciation et reprises de dépréciations	Gains ou pertes de modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances sur prêts (ac)1)	32 318	5 393	5 289	-	-	-	330	-30	709	32 771
Phase 1	25 352	5 287	3 505	1 342	-2 392	-109	-	0	478	26 453
Phase 2	5 496	79	1 264	-1 342	2 658	-549	-78	0	223	5 223
Phase 3	1 470	27	520	-	-266	658	-252	-30	8	1 095
Créances sur marchés monétaires et de capitaux (ac)1)	5 878	1 326	1 999	-	-	-	-	-	-51	5 154
Phase 1	5 869	1 326	1 998	8	-	-	-	-	-51	5 154
Phase 2	9	-	1	-8	-	-	-	-	0	0
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	117	80	68	-	-	-	-	-	-59	70
Total	38 313	6 799	7 356	-	-	-	330	-30	599	37 995

1) Actifs non courants détenus en vue de la vente

2023

Millions €	Valeur comptable brute 1er janvier	Ajouts	Sorties	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Dépréciation et reprises de dépréciations	Gains ou pertes de modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances sur prêts (ac)	29 948	5 860	2 874	-	-	-	-574	-5	-37	32 318
Phase 1	22 186	5 775	1 875	2 072	-2 643	-287	0	-	124	25 352
Phase 2	6 777	83	865	-2 072	2 643	-906	-58	0	-106	5 496
Phase 3	985	2	134	-	-	1 193	-516	-5	-55	1 470
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)1)	5 017	864	54	-	-	-	-	-	51	5 878
Phase 1	5 016	864	54	-	-8	-	-	-	51	5 869
Phase 2	1	-	-	-	8	-	-	-	0	9
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	101	65	65	-	-	-	-	-	2	117
Total	35 066	6 789	6 789	-	-	-	-574	-5	16	38 313

1) Actifs non courants détenus en vue de la vente

Actifs financiers (fvoci)

2024

Millions €	Valeur comptable brute 1er janvier	Ajouts	Cessions	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Dépréciation et reprises de dépréciations	Gains ou pertes de modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4401	1060	706	-	-	-	-	-	67	4 822
Phase 1	4255	1060	706	146	-33	-	-	-	65	4 787
Phase 2	146	-	-	-146	33	-	-	-	2	35

Instruments de capitaux propres (fvoci)	2	-	1	-	-	-	-	-	0	1
Phase 1	2	-	1	-	-	-	-	-	0	1
Total	4403	1060	707	-	-	-	-	-	67	4 823

2023

Millions €	Valeur comptable brute 1er janvier	Ajouts	Cessions	Transfert à la Phase 1	Transfert à la Phase 2	Transfert à la Phase 3	Dépréciation et reprises de dépréciations	Gains ou pertes de modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	3550	700	-	-	-	-	-	-	-	-
Phase 1	3 550	700	-	-	-140	-	-	-	151	4 401
Phase 2	-	-	-	-	140	-	-	-	145	4 255
Instruments de capitaux propres (fvoci)	2	-	-	-	-	-	-	-	6	146
Phase 1	2	-	-	-	-	-	-	-	0	2
Total	3 552	700	-	-	-	-	-	-	0	2

Veuillez vous reporter à la présentation des postes du bilan à la section « Notes annexes à l'état de situation financière » pour plus d'informations sur l'exposition maximale aux risques de crédit des actifs financiers hors bilan, étant donné que la valeur comptable correspond à l'exposition maximale d'Aareal Bank aux risques de crédit à la date de clôture pour les postes qui sont soumis aux règles de dépréciation et pour les actifs financiers qui ne sont pas soumis aux règles de dépréciation. Les garanties reçues sont présentées dans le Rapport sur la situation économique et dans le Rapport sur les risques, qui font partie du Rapport de gestion du Groupe.

À la date de clôture actuelle, aucune créance rattachée à l'activité de prêt n'a été passée en perte au cours de l'exercice considéré, tandis que des créances de 10 millions € ont fait l'objet de procédures de saisie (2023 : néant).

(68) Effets de modification

Si des modifications sont apportées aux actifs financiers pendant la durée du contrat ayant des répercussions sur les flux de trésorerie contractuels et si ces modifications ne sont pas importantes au point d'entraîner la décomptabilisation de l'actif financier et la comptabilisation d'un nouvel actif, il s'agit de modifications non significatives. Suite à une modification non significative, la valeur comptable d'un actif financier est réévaluée et un gain ou une perte nette de modification est comptabilisé en résultat financier net ou les provisions pour pertes.

Le tableau suivant présente le coût amorti avant modification des actifs financiers qui ont fait l'objet de modifications mineures au cours de l'exercice ainsi que les gains ou pertes de modification s'y rapportant.

Millions €	2024			2023		
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 1	Phase 2	Phase 3
Coût amorti avant modification	309	111	371	31	109	109
Gains ou pertes nets de modification	0	0	-30	0	0	-5
Coût amorti après modification	309	111	341	31	109	104

Au cours de l'exercice 2024, aucune créance rattachée aux activités de prêt n'a été reclassée de la Phase 2 ou de la Phase 3 à la Phase 1 après avoir été reclassée depuis son classement initial en créance de Phase 2 ou de Phase 3 (2023 : néant).

(69) Compensation des instruments financiers

Les actifs et passifs financiers sont compensés et figurent au bilan pour leur montant net seulement s'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et que la Banque a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément. Les tableaux suivants font apparaître les instruments financiers compensés ou pas et le montant de la compensation à la date de clôture. Ils présentent aussi des informations sur les instruments faisant partie d'un contrat-cadre de compensation juridiquement contraignant ou tout autre accord de même nature ne satisfaisant pas aux critères de compensation au bilan.

Actifs financiers**31 décembre 2024**

Millions €	Valeur comptable brute des passifs financiers comptabilisés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette dans l'état de situation financière	Passifs financiers qui n'ont pas fait l'objet de compensation	Garanties reçues	Montant net résiduel
Dérivés	1 140	-	1 140	1 055	159	0
Prises en pension	-	-	-	-	-	-
Total	1 140	-	1 140	1 055	159	0

31 décembre 2023

Millions €	Valeur comptable brute des passifs financiers comptabilisés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette dans l'état de situation financière	Passifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Garanties reçues	Montant net résiduel
Dérivés	1 539	–	1 539	1 314	209	16
Prises en pension	1 525	–	1 525	–	1 525	–
Total	3 064	–	3 064	1 314	1 734	16

Passifs financiers**31 décembre 2024**

Millions €	Valeur comptable brute des passifs dérivés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette dans l'état de situation financière	Actifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Garanties fournies	Montant net résiduel
Dérivés	2 570	–	2 570	1 055	1 891	0
Mises en pension	965	–	965	965	675	0
Total	3 535	–	3 535	2 020	2 566	0

31 décembre 2023

Millions €	Valeur comptable brute des passifs dérivés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette dans l'état de situation financière	Actifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Garanties fournies	Montant net résiduel
Dérivés	2 684	–	2 684	1 314	1 169	201
Mises en pension	–	–	–	–	–	–
Total	2 684	–	2 684	1 314	1 169	201

Afin de réduire le risque de contrepartie, le Groupe Aareal Bank conclut des contrats-cadres normalisés pour les contrats de mise en pension d'instruments financiers dérivés et de titres, tels que le contrat-cadre de l'ISDA, le contrat-cadre allemand sur les dérivés financiers ou encore le contrat-cadre sur les opérations de mise en pension de titres. En outre, Aareal Bank conclut des accords de garanties (Annexe sur le soutien du crédit du contrat-cadre de l'ISDA et Annexe sur les garanties du contrat-cadre allemand sur les opérations sur produits financiers dérivés) en vertu desquels les parties contractantes conviennent de la constitution de garanties mutuelles pour toutes les créances et qui prévoient des accords de compensation.

Les contrats-cadres destinés aux dérivés financiers utilisés par Aareal Bank comprennent des accords de compensation au niveau d'une transaction donnée (« compensation de paiement »), qui prévoient la compensation des paiements lorsque les deux parties doivent effectuer des paiements dans la même devise à la même date, comme stipulé au contrat. Aareal Bank ne compense pas les dérivés financiers conformément aux règles relatives à la compensation de paiement, dans la mesure où les transactions ne sont pas réglées sur une base nette. Le Groupe Aareal Bank n'a pas conclu d'accords prévoyant la compensation des dérivés au titre de plusieurs transactions.

S'agissant des opérations de mise en pension (repos), il est procédé à la compensation du paiement ou de la livraison en fonction de la contrepartie. Conformément aux règles énoncées dans le contrat-cadre des opérations de mise en pension (repos), les paiements ou les livraisons de titres peuvent être compensés lorsque les deux parties doivent effectuer des paiements dans la même devise à la même date ou livrer des titres de même nature. Les opérations effectuées dans le cadre d'un contrat-cadre pour les opérations de mise en pension (repos) répondent généralement aux exigences de l'IAS 32.

(70) Actifs donnés ou acceptés en garantie**Actifs donnés en garantie**

Le Groupe Aareal Bank a apporté des actifs financiers à titre de garantie répondant de ses passifs ou dettes éventuelles. Le tableau ci-dessous montre la valeur comptable des garanties apportées ainsi que les postes du bilan où elles sont comptabilisées.

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Créances sur prêts (ac, jvoci et fvpl)	303	–
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac, fvoci et fvpl)	1 983	1 792
Créances rattachées à d'autres opérations (ac)	51	49
Total	2 337	1 841

L'acheteur de la protection ne peut pas vendre ou redonner en garantie les actifs financiers données en garantie (2023 : - million €). Il existe une obligation de paiement irrévocable et entièrement garantie en numéraire d'un montant de 51 millions € (2023 : 49 millions €) en raison de la taxe bancaire et pour le système de garantie des dépôts des banques allemandes. Cette obligation figure dans les créances rattachées à d'autres opérations (ac). En outre, des opérations de mise en pension d'un volume nominal de 610 millions € ont été conclues et garanties par le rachat de titres de dette.

Actifs acceptés en garantie

Le Groupe Aareal Bank accepte des actifs financiers en garantie. Ces actifs peuvent être vendus ou nantis sans que le détenteur de la garantie ne soit défaillant. Aucun titre à revenu fixe n'a été accepté en garantie des opérations de mise en pension à la date de clôture (2023 : – million €).

Les garanties sont données et acceptées essentiellement sur la base de contrats normalisés de mise en pension, et de la constitution de garantie pour les opérations à terme.

(71) Transfert d'actifs financiers sans sortie du bilan

Le Groupe Aareal Bank vend des titres faisant l'objet d'une obligation de reprise en qualité d'emprunteur dans le cadre de véritables contrats de mise en pension. Dans le cadre de ces contrats, les titres sont transférés à des prêteurs sans avoir été sortis du bilan, le Groupe Aareal Bank conservant à sa charge et à son bénéfice l'ensemble des risques et avantages significatifs qui leur sont associés. Les risques auxquels le Groupe Aareal Bank reste exposé comprennent le risque de défaut, le risque de taux et d'autres risques liés aux prix. Les valeurs équivalentes reçues à titre de garantie lors du transfert des titres sont comptabilisées comme des créances et dettes sur le marché monétaire. Dans le cadre des contrats de mise en pension, le droit de propriété et le droit de disposition absolus sont cédés au prêteur lors de la livraison des titres. Celui-ci a le droit de vendre ou de donner en garantie ces titres, mais reste cependant tenu de restituer des titres de même nature et à concurrence du même montant à la date de rachat.

Des opérations de mise pension de titres d'un montant de 965 millions € (2023 : – millions €) étaient en cours à la date de clôture.

(72) Instruments financiers dérivés

Le tableau ci-dessous fait apparaître les valeurs de marché positives et négatives (y compris les intérêts au prorata) de tous les instruments financiers dérivés par type de couverture et de risque :

Millions €	Juste valeur au 31 déc. 2024		Juste valeur au 31 déc. 2023	
	Positive	Négative	Positive	Négative
Produits dérivés liés à des couvertures de juste valeur	673	1 023	826	1 305
Risque de taux d'intérêt	670	1 023	823	1 305
Swaps de taux d'intérêt	670	1 023	823	1 305
Risque de taux et de change	3	–	3	–
Swaps de change croisés	3	–	3	–
Couverture des participations nettes	–	34	5	16
Risque de change	–	34	5	16
Swaps de change croisés	–	34	5	16
Autres instruments dérivés	471	1 509	707	1 362
Risque de taux d'intérêt	325	842	446	1 064
Swaps de taux d'intérêt	293	810	349	967
Caps, Floors	29	29	96	96
Autres	3	3	1	1
Risque de taux et de change	146	667	261	298
Opérations de change au comptant et à terme	11	1	9	4
Swaps de change croisés	135	666	252	294
Total	1 144	2 566	1 538	2 683

Des opérations sur produits dérivés ont été conclues avec les contreparties suivantes :

Millions €	Juste valeur au 31 déc. 2024		Juste valeur au 31 déc. 2023	
	Positive	Négative	Positive	Négative
Banques et autorités centrales OCDE	1 107	2 518	1 498	2 564
Sociétés et personnes physiques	37	48	40	119
Total	1 144	2 566	1 538	2 683

Le tableau ci-dessous fait apparaître les flux de trésorerie des instruments financiers dérivés par type de risques, en fonction de leur date d'échéance contractuelle. Les montants figurant dans ce tableau représentent les flux de trésorerie futurs non actualisés qui ont fait l'objet d'un accord contractuel.

31 décembre 2024

Millions €	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Risque de taux d'intérêt					
Swaps de taux d'intérêt					
Rentrées de trésorerie	498	1 053	3 086	1 550	6 187
Sorties de trésorerie	594	1 085	3 373	1 660	6 712
Caps, Floors					
Rentrées de trésorerie	8	11	17	–	36
Sorties de trésorerie	8	11	17	–	36
Risque de taux et de change					
Opérations de change au comptant et à terme					
Rentrées de trésorerie	2 058	–	–	–	2 058
Sorties de trésorerie	2 050	–	–	–	2 050
Swaps de change croisés					
Rentrées de trésorerie	1 278	3 266	9 567	-13	14 098
Sorties de trésorerie	1 332	3 634	10 235	–	15 201
Total rentrées de trésorerie	3 842	4 330	12 670	1 537	22 379
Total sorties de trésorerie	3 984	4 730	13 625	1 660	23 999

31 décembre 2023

Millions €	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Risque de taux d'intérêt					
Swaps de taux d'intérêt					
Rentrées de trésorerie	540	1 197	2 826	1 663	6 226
Sorties de trésorerie	620	1 296	3 236	1 821	6 973
Caps, Floors					
Rentrées de trésorerie	25	50	29	—	104
Sorties de trésorerie	25	50	29	—	104
Risque de taux et de change					
Opérations de change au comptant et à terme					
Rentrées de trésorerie	1 733	—	—	—	1 733
Sorties de trésorerie	1 729	—	—	—	1 729
Swaps de change croisés					
Rentrées de trésorerie	788	3 554	11 558	1	15 901
Sorties de trésorerie	869	3 679	11 826	—	16 374
Total rentrées de trésorerie	3 086	4 801	14 413	1 664	23 964
Total sorties de trésorerie	3 243	5 025	15 091	1 821	25 180

La procédure d'évaluation et de suivi des risques de liquidité fait l'objet d'une description dans le Rapport sur les Risques qui fait partie du Rapport de gestion du Groupe.

(73) Informations sur les relations de couverture**Informations sur les instruments dérivés de couverture**

Les tableaux suivants présentent séparément les instruments dérivés désignés comme instruments de couverture pour chaque type de relation de couverture, catégorie de risque et type de produit :

Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture**Cessions**

Millions €	Valeur comptable 31 déc. 2024	Montant nominal 31 déc. 2024	Variation de la juste valeur 1er janv. au 31 déc. 2024	Valeur comptable 31 déc. 2024	Montant nominal 31 déc. 2023	Variation de juste valeur 1er janv. – 31 déc. 2023
Couvertures de juste valeur						
Risque de taux d'intérêt						
Swaps de taux d'intérêt	670	21 269	-91	823	16 753	182
Risque de taux et de change						
Swaps de change croisés	3	121	5	3	115	-4
Couverture des participations nettes						
Risque de change						
Swaps de change croisés	—	—	0	5	219	0
Opérations de change au comptant et à terme	—	—	0	0	—	0
Total	673	21 390	-86	831	17 087	178

Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture

Millions €	Valeur comptable 31 déc. 2024	Montant nominal 31 déc. 2024	Variation de la juste valeur 1er janv. au 31 déc. 2024	Valeur comptable 31 déc. 2024	Montant nominal 31 déc. 2023	Variation de juste valeur 1er janv. – 31 déc. 2023
Couvertures de juste valeur						
Risque de taux d'intérêt						
Swaps de taux d'intérêt	1 023	18 910	-208	1 305	19 590	-467
Couverture des participations nettes						
Risque de change						
Swaps de change	34	882	0	16	585	0
Total	1 057	19 792	-208	1 321	20 175	-467

Le tableau ci-dessous présente le nominal des instruments dérivés de couverture par échéance :

31 décembre 2024

Millions €	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Couvertures de juste valeur					
Risque de taux d'intérêt					
Swaps de taux d'intérêt	2 418	4 751	26 541	6 470	40 180
Risques de taux et de change					

Swaps de change croisés	–	–	120	–	120
Couverture des participations nettes					
Risque de change					
Swaps de change croisés	359	75	448	–	882
Total des montants nominaux	2 777	4 826	27 109	6 470	41 182

Aareal Bank applique les amendements standards de la première partie des effets de la réforme des taux d'intérêt de référence (réforme IBOR) sur l'information financière au cours de la période précédant le remplacement d'un indice de référence de taux d'intérêt existants. Les incertitudes portent sur la couverture des variations de juste valeur liées au risque de taux. Cela s'applique aux taux de référence variables d'une durée de un à six mois pour les devises suivantes : CAD, DKK, EUR, SEK et NZD. Un montant de 18,3 milliards € sur un total de 41,2 milliards € est attribuable aux taux d'intérêt de référence pour lesquels aucune date officielle d'effet de cessation n'a été communiquée et/ou pour lesquels aucune disposition contractuelle de transition n'a été prise. Aareal Bank estime que les modifications apportées par la réforme IBOR ne nécessitent pas l'arrêt des relations de couverture.

31 décembre 2023

Millions €	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Couvertures de juste valeur					
Risque de taux d'intérêt					
Swaps de taux d'intérêt	2 012	4 072	23 665	6 601	36 350
Risques de taux et de change					
Swaps de change croisés	–	–	115	–	115
Couverture des participations nettes					
Risque de change					
Swaps de change croisés	–	509	295	–	804
Swaps de change	–	–	–	–	–
Total des montants nominaux	2 012	4 581	24 075	6 601	37 269

Informations sur les éléments couverts

Éléments couverts des couvertures de juste valeur

Les tableaux suivants présentent les éléments couverts et les ajustements de couverture provenant de relations de couverture abandonnées séparément pour chaque type de relation de couverture et chaque catégorie de risque :

Millions €	Relations de couverture actives			Relations de couverture abandonnées
	Valeur comptable	Ajustements de couverture cumulés	Variation des justes valeurs couvertes	Solde des ajustements de couverture
	31 déc. 2024	31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2024	31 déc. 2024
Risque de taux d'intérêt				
Créances sur prêts (ac)	9 607	-87	104	-16
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	2 429	90	0	85
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4, 724	-77	58	0
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	22 676	-401	317	-262
Passifs subordonnés (ac)	603	1	6	1
Risque de taux et de change				
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	125	4	-6	–

Millions €	Relations de couverture actives			Relations de couverture abandonnées
	Valeur comptable	Ajustements de couverture cumulés	Variation des justes valeurs couvertes	Solde des ajustements de couverture
	31 déc. 2023	31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2023	31 déc. 2023
Risque de taux d'intérêt				
Créances sur prêts (ac)	8 553	-231	306	-5
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	1 840	70	38	110
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 276	-152	179	-1
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	20 559	-745	795	-348
Passifs subordonnés (ac)	268	-5	9	1
Risque de taux et de change				
Créances rattachées à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	125	9	3	–

Couverture des participations nettes

La variation de la valeur des participations nettes couvertes en devises dans des activités à l'étranger s'élève à -44 millions € (2023 : 30 millions €) à la fin de l'exercice sous revue. Le solde de la réserve de couverture (net) s'inscrit à -75 millions € (2023 : -31 millions €) à la fin de l'exercice.

Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture**Couvertures de juste valeur**

Le résultat net de la comptabilité de couverture comprend les parties inefficaces suivantes des couvertures de juste valeur par catégorie de risques :

Millions €	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Risques de taux d'intérêt	4	1
Risques de taux et de change	0	0
Total	4	1

Couverture des participations nettes

La part inefficace des couvertures en devises des participations nettes dans les activités à l'étranger est nulle (2023 : nulle) et comptabilisée en « Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture ». A l'instar de l'exercice précédent, aucun montant n'a été reclassé de la réserve pour participations nettes couvertes en devises au compte de résultat.

Veuillez également consulter les explications fournies aux Notes (9) et (37).

(74) Échéances des passifs financiers

Le tableau suivant présente les flux de trésorerie futurs non actualisés des passifs financiers non dérivés et des engagements de prêts.

Échéances au 31 décembre 2024

Millions €	Dépôts à vue	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	487	2 766	3 497	16 319	6 762	29 831
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	8 481	3 500	217	18	–	12 216
Passifs subordonnés (ac)	–	1	50	336	516	903
Passifs financiers rattachés aux autres opérations (ac)	64	–	8	–	–	72
Passifs au titre des contrats de location	–	1	4	8	–	13
Garanties financières	147	–	–	–	2	149
Engagements au titre de prêts	1 334	–	–	–	–	1 334

Échéances au 31 décembre 2023

Millions €	Dépôts à vue	Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Passifs rattachés à des instruments des marchés monétaires et de capitaux (ac)	822	3 659	2 959	14 890	7 986	30 316
Dépôts de la Division de gestion immobilière (ac)	8 846	3 606	194	24	–	12 670
Passifs subordonnés (ac)	–	85	47	169	105	406
Passifs financiers rattachés aux autres opérations (ac)	643	–	6	–	–	649
Passifs au titre des contrats de location	–	3	10	23	1	37
Garanties financières	139	–	–	–	2	141
Engagements au titre de prêts	1 430	–	–	–	–	1 430

Le Rapport sur les risques, qui fait partie du Rapport de gestion du Groupe, fournit une description détaillée du risque de liquidité lié aux passifs financiers.

Information sectorielle**(75) Secteurs d'activité d'Aareal Bank**

Aareal Bank établit son information sectorielle conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels ».

Conformément à l'« approche de gestion » prévue à la norme IFRS 8, le rapport consacré aux secteurs d'activité présente, par secteur d'activité, les éléments financiers pertinents aux fins du contrôle interne d'une entité. Il est également utilisé par la direction de cette entité pour prendre des décisions en matière d'affectation des ressources et apprécier les résultats financiers des secteurs d'activité.

Aareal Bank a défini deux secteurs d'activité dans le cadre de l'élaboration des rapports de gestion internes, sur la base de la structure organisationnelle établie en fonction des divers produits et services offerts.

Le segment **Financement immobilier structuré** comprend les activités de financement et de refinancement immobiliers. Dans ce cadre, nous facilitons les investissements immobiliers de nos clients nationaux et internationaux. Aareal Bank intervient en Europe, en Amérique du Nord et en Asie-Pacifique. Ce segment propose des solutions de financement de l'immobilier d'entreprise, notamment pour l'hôtellerie, l'habitat alternatif, le commerce, la logistique, les bureaux et l'immobilier résidentiel, l'accent étant mis sur l'ancien. Sa force réside dans sa capacité à conjuguer l'expertise des marchés locaux et les savoir-faire spécifiques dans ces secteurs, des équipes spécialisées basées au siège du Groupe répondant aux besoins des clients. Les experts sectoriels travaillent en étroite collaboration avec les équipes locales, en veillant à ce que chaque transaction puisse bénéficier de l'ensemble du savoir-faire requis. Cela nous permet de proposer des concepts personnalisés de financement afin de répondre aux exigences spéciales de nos clients nationaux et internationaux et de mettre en place des financements structurés de portefeuille et transfrontaliers.

Aareal Bank est un émetteur actif de Pfandbriefe, lesquels constituent une part importante de son financement à long terme. La notation AAA attribuée par Moody's aux Pfandbriefe confirme la qualité du pool des actifs de couverture. Afin de répondre aux besoins d'une large base d'investisseurs, Aareal Bank utilise une vaste gamme d'outils de financement, notamment des obligations privilégiées ou non de premier rang, ainsi que des billets à ordre et obligations. En fonction des conditions de marché, la Banque procède à des émissions publiques ou des placements privés de taille conséquente. Sur le segment Solutions bancaires et numériques, la Banque génère également des fonds grâce aux dépôts bancaires de la Division de gestion immobilière, qui constituent une source de financement stratégique supplémentaire importante. Elle fait également appel aux dépôts des investisseurs institutionnels sur le marché monétaire, et aux dépôts des particuliers via un modèle de trust.

Sur le segment **Solutions bancaires et numériques**, le Groupe Aareal Bank fournit à ses clients du secteur du logement institutionnel, du secteur de l'immobilier commercial, ainsi que du secteur de l'énergie et des services aux collectivités, des processus de paiement adaptés au secteur concerné. Aareal Bank aide ses clients à structurer leurs processus métier de manière plus efficace afin de les adapter à l'usage qui en est prévu sur le long terme. Pour ce faire, elle utilise son processus conjointement avec la suite logicielle BK01 fournie par First Financial Software GmbH, qui facilite le traitement intégré des flux de paiement entre les systèmes ERP et la plateforme comptable de la Banque. Aareal Bank, First Financial Software GmbH et Aareon ont conclu un partenariat stratégique pour distribuer conjointement la fonctionnalité BK01. Partout où le secteur immobilier et l'industrie de l'énergie se rejoignent, Aareal Bank et ses partenaires contribuent à optimiser les paiements et les processus adjacents. Les paiements traités via BK@1 sur la plateforme de comptes d'Aareal Bank génèrent des dépôts qui sont pris en compte dans le financement du Groupe. Les solutions numériques de dépôt locatif et les produits de financement ad hoc viennent enrichir la gamme de services que le segment B&DS propose au secteur immobilier allemand. Les offres d'investissement d'Aareal Bank dédiées aux sociétés du secteur immobilier et de l'énergie aident les clients à gérer activement leurs investissements et leurs liquidités.

Les produits et charges du Groupe Aareal Bank sont pour l'essentiel imputables aux opérations avec des tiers, et sont directement imputés au secteur d'activité concerné. Les produits d'exploitation résultant d'opérations entre les segments d'Aareal Bank ne portent pas sur des montants significatifs. C'est pourquoi nous avons choisi de ne pas opérer de distinction entre produits internes et externes dans les informations présentées ci-dessous. Les charges administratives non directement imputables à l'un des secteurs d'activité sont ventilées conformément aux règles de ventilation interne des coûts, sur la base du principe de causalité.

Les résultats des secteurs d'activité sont mesurés par le résultat d'exploitation et le rendement des capitaux propres (RoE). Le RoE, qui reflète la rentabilité d'un secteur d'activité de la Banque, est calculé en divisant le résultat d'exploitation du secteur d'activité concerné (après prise en compte des intérêts minoritaires et des intérêts AT1) par la partie des fonds propres allouée en moyenne à ce secteur d'activité. Les fonds propres alloués sont calculés sur la base d'exigences de fonds propres normalisées de 15 %, en application de Bâle IV (niveau transitoire).

(76) Résultat par secteur d'activité¹⁾

Millions €	Segment Financement immobilier structuré		Solutions bancaires et numériques		Consolidation/Rapprochement		Groupe Aareal Bank	
	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Résultat financier net	791	776	269	238	0	0	1 060	1 014
Provision pour pertes	370	441	0	0			370	441
Produit net des commissions	1	6	-5	33	0	0	-4	39
Gains ou pertes nets de décomptabilisation	31	23					31	23
Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)	-43	-71	-1	0			-44	-71
Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture	3	1					3	1
Gains ou pertes nets résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	0	1	1	2			1	3
Charges administratives	278	231	99	110	0		377	341
Autres charges et produits d'exploitation nets	-5	-4	-1	-2	0	0	-6	-6
Résultat d'exploitation des activités poursuivies	130	60	164	161	0	0	294	221
Impôt sur les sociétés	30	44	52	50			82	94
Résultat net des activités poursuivies	100	16	112	111	0	0	212	127
Résultat net des opérations cédées					2 062	-79	2 062	-79
Résultat net consolidé	100	16	112	111	2 062	-79	2 274	48
Part du résultat net consolidé revenant aux intérêts minoritaires	0	-1	0	0		-22	0	-23
Part du résultat net consolidé revenant aux actionnaires d'Aareal Bank AG	100	17	112	111	2 062	-57	2 274	71
Capitaux propres alloués ²⁾	1 659	1 506	411	406	946	958	3 016	2 870
RoE après impôts des activités poursuivies (%) ³⁾	4,0	-0,8	27,4	27,3			5,9	3,4
Effectif (moyenne)	800	767	401	459			1 201	1 226
Actifs par secteur d'activité	32 775	31 963	13 712	13 686	1 327	1 184	47 814	46 833

1) Présentation selon la structure prescrite par la norme IFRS 3

2) Pour les besoins de la gestion, les fonds propres alloués sont calculés pour tous les segments sur la base d'une exigence de fonds propres normalisée de 15 % conformément à Bâle IV (phase transitoire).

3) L'affectation du résultat repose sur l'hypothèse que les intérêts nets dus sur l'obligation AT1 sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Les produits des commissions au titre des contrats avec les clients (produits au sens de la norme IFRS 15) sont ventilés comme suit :

Millions €	Segment Financement immobilier structuré		Solutions bancaires et numériques		Consolidation/Rapprochement		Groupe Aareal Bank	
	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023	1er janv. – 31 déc. 2024	1er janv. – 31 déc. 2023
Services récurrents		5	10	15			10	20
Services non récurrents								
Activités bancaires et autres activités	12	9	25	24			37	33
Total	12	14	35	39	-	-	47	53

(77) Ventilation du produit net et des actifs non courants par marché géographique

La ventilation du produit net par marché géographique est la suivante :

Millions €	2024	2023
Allemagne	797	801
Europe hors Allemagne	121	111
Amérique du Nord	112	79
Asie/Pacifique	13	13
Total	1 043	1 004

Le produit net comprend le résultat financier net (hors provisions pour pertes), les produits nets de commissions, les gains ou pertes nets sur décomptabilisation et les gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl). L'essentiel des actifs non courants est attribuable à l'Allemagne. L'affectation aux marchés géographiques est fonction du siège social ou du domicile de la société du Groupe ou de la succursale.

Autres notes annexes

(78) Actifs et passifs en devises

Actifs en devises

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
USD	11 374	12 622
GBP	6 404	5 507
CAD	921	1 267
SEK	858	940
CHF	260	356
DKK	466	328
Autres	1 062	1 255
Total	21 345	22 275

Passifs en devises

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
USD	11 385	12 660
GBP	6 358	5 461
CAD	915	1 265
SEK	854	935
CHF	257	354
DKK	466	328
Autres	1 057	1 252
Total	21 292	22 255

(79) Actifs subordonnés

En cas d'insolvabilité ou de liquidation de l'émetteur, les actifs subordonnés sont les éléments d'actif d'un rang inférieur à ceux de l'ensemble des autres créanciers. Les actifs subordonnés de l'exercice 2024 ressortent à 119 millions € (2023 : 181 millions €).

(80) Contrats de location

Contrats de location pour lesquels la Banque agit en qualité de preneur

Le tableau ci-dessous présente les mouvements des droits d'utilisation des actifs résultant des contrats de location pour lesquels le Groupe Aareal Bank agit en tant que preneur.

Millions €	2024			2023		
	Droit d'utilisation des terrains et constructions	Droit d'utilisation du mobilier et équipements de bureau	Total	Droit d'utilisation des terrains et constructions	Droit d'utilisation du mobilier et équipements de bureau	Total
Coût						
Solde au 1er janvier	25	5	30	32	4	36
Ajouts	6	10	16	17	8	25
Transferts	-37	-15	-52	0	0	0
Amortissements et provisions pour dépréciation	-21	-6	-27	7	3	10
Sorties	8	4	12	19	4	23
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	2	0	2
Écarts de conversion	0	0	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	7	2	9	25	5	30

Les droits d'utilisation sont comptabilisés en immobilisations corporelles.

Le Groupe Aareal Bank loue principalement des biens immobiliers qui font l'objet, dans certains cas, de contrats de location à long terme assortis d'options de prolongation pouvant aller jusqu'à dix ans, lorsque l'exercice est raisonnablement certain. Les contrats de location ne font pas l'objet de garanties de valeur résiduelle significatives.

La totalité des décaissements liés aux contrats de location pour lesquels le Groupe Aareal Bank agit en tant que preneurs s'élève à 5 millions € (2023 : 15 millions €) à la date de clôture.

Les charges et produits du Groupe Aareal Bank comprennent les montants suivants au titre des contrats de location pour lesquels le Groupe Aareal Bank agit en tant que preneur :

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Charges d'intérêts des passifs au titre des contrats de location	1	1
Charges au titre des contrats de location à court terme	1	1
Charges au titre des contrats de location de faible valeur	–	0

Au cours de l'exercice 2024, aucun loyer variable significatif n'a été convenu (2023 : - million €).

Les flux de trésorerie futurs non actualisés provenant des passifs au titre des contrats de location reposant sur leurs échéances sont présentés à la Note « Échéances des passifs financiers ».

Contrats de location pour lesquels la Banque agit en qualité de bailleur

Le Groupe Aareal Bank agit en qualité de bailleur dans le cadre de la location de biens immobiliers. Les contrats de location significatifs sont comptabilisés en tant que contrats de location simple. Les biens loués par le Groupe sont comptabilisés au poste « Autres actifs ». Les biens inscrits au poste « Autres actifs » ne sont pas actuellement tous loués. Les risques liés à ces biens sont intégrés dans la gestion des risques immobiliers.

Le produit des contrats de location simple s'est élevé à 14 millions € (2023 : 6 millions €) au cours de l'exercice sous revue. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultat de manière linéaire sur la durée du contrat de location.

Le tableau ci-dessous présente les paiements futurs non actualisés au titre des contrats de location simple sur la base de leurs échéances pour lesquels le Groupe Aareal Bank agit en qualité de bailleur.

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Jusqu'à 1 an	25	7
Entre 1 an et 5 ans	90	29
Plus de 5 ans	46	7
Total des paiements de loyer minimaux	161	43

(81) Passifs éventuels et engagements au titre de prêts

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Passifs éventuels	150	141
Engagements au titre de prêts	1 334	1 430
Dont : irrévocables	1 099	1 185

Les passifs éventuels comprennent 33 millions € d'obligations de paiement irrévocables concernant la taxe bancaire, 12 millions € relatifs au système d'indemnisation des banques allemandes (système légal de garantie des dépôts) et 6 millions € concernant le fonds de protection des dépôts. Au cours de l'exercice sous revue, les obligations de paiement irrévocables relatives à la taxe bancaire sont restées inchangées par rapport à l'exercice précédent, celles relatives au régime d'indemnisation des banques allemandes ont augmenté de 3 millions €. Ces éléments et les valeurs indiquées sous la rubrique des engagements au titre de prêts représentent le risque maximum de défaillance auquel le Groupe Aareal Bank est exposé à la clôture.

De plus, la banque est impliquée dans différents litiges juridiques. Une étude juridique a montré qu'une issue favorable de ces litiges semble la plus probable. Il s'agit essentiellement de litiges juridiques avec des emprunteurs (ou anciens emprunteurs) qui ont introduit une demande de dommages à l'encontre de la Banque. Ils sont présentés dans le tableau ci-dessus pour un montant pondéré par leurs probabilités respectives de 32 millions € (2023 : 29 millions €), mais ils n'ont pas été comptabilisés en passifs. Le risque maximum de défaut non pondéré en fonction des probabilités – dans l'hypothèse où la Banque perdrait tous ces litiges – est estimé autour de 80 millions. La durée respective des procédures dépend de la complexité de chaque litige et des voies de recours disponibles pour chacun d'entre eux. De même, le montant final en cas de jugement défavorable peut varier de manière considérable, selon la durée des procédures et les voies de recours. Il se peut que ces litiges donnent lieu au remboursement des frais de litige.

Au cours de l'exercice sous revue, les risques fiscaux ont également été inclus dans les passifs éventuels pour un montant pondéré par leurs probabilités respectives de 54 millions € (2023 : 53 millions €). La prise en compte de ces risques s'explique par l'appréciation divergente des questions fiscales et des éventuelles évolutions juridiques. Certaines opportunités compensent ces risques, mais de manière partielle. Nous estimons le montant maximum de risque fiscal à quelques centaines de millions.

En conséquence, la comptabilisation des passifs éventuels est également sujette à l'incertitude liée aux estimations.

(82) Fonds propres réglementaires et gestion des fonds propres

S'agissant du respect des ratios de fonds propres minimaux, le Groupe Aareal Bank est tenu de se conformer aux exigences de fonds propres prévues par le Règlement sur les exigences de fonds propres (CRR), la Directive sur les exigences de fonds propres (CRD IV), la loi bancaire allemande (Kreditwesengesetz, KWG) et la réglementation allemande sur la Solvabilité (Solvabilitätsverordnung, SolvV). Au niveau d'Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. (sur une base consolidée) et d'Aareal Bank AG, Aareal Bank est tenue de respecter une exigence totale de fonds propres SREP (TSCR) de 11,00 % en 2025 (2024 : 11,00 %). Ce niveau inclut l'obligation de maintenir des fonds propres supplémentaires (coussin de fonds propres) pour les risques autres que le risque de levier excessif (exigences du pilier 2 – P2R) de 3,00 % sous la forme d'au moins 56,25 % de fonds propres de base de catégorie 1 (CET1) et 75 % de fonds propres de catégorie 1 (T1), respectivement. L'exigence globale de fonds propres (OCR) d'Aareal Bank en 2025 s'élève à 14,11 % (2024 : 14,06-14,17 %), et se compose du TSCR, du coussin de conservation des fonds propres de

2,5 %, du coussin contracyclique actuellement applicable de 0,59 % (2024 : 0,54 -0,65 %), et du coussin pour le risque systémique sectoriel de 0,02 % (2024 : 0,02 %). Chacun de ces coussins doivent être constitués sous forme de fonds propres de base de catégorie 1. Un rapport relatif au respect des exigences de fonds propres doit être adressé chaque trimestre aux autorités de surveillance compétentes. La Banque a respecté les exigences réglementaires en matière de fonds propres et de liquidité à tout moment au cours de la période concernée.

La gestion des fonds propres poursuit deux objectifs : optimisation de la base de capital et allocation efficace du capital aux différents domaines d’activité en termes de risque et de revenus. Aareal Bank a défini le ratio CET1 (Bâle IV (phase transitoire) ; à partir du 1er janvier 2025 : exigence pleinement en vigueur,) comme étant un indicateur clé de gestion, sous réserve de nouvelles évolutions réglementaires.

Dans le cadre de la gestion des fonds propres, le Groupe effectue régulièrement des projections montrant l’évolution de chaque composante des fonds propres et des actifs pondérés en fonction des risques, ainsi que des ratios de fonds propres qui en découlent. Ces données font l’objet de rapports réguliers auprès du Directoire dans le cadre des rapports de gestion. L’allocation stratégique des fonds propres aux secteurs d’activités relève du processus général annuel de planification du Groupe.

(83) Informations en matière de rémunérations

Directoire et Conseil de Surveillance

Au cours de l’exercice 2024, la rémunération totale du Directoire, hors prestations au titre des engagements de retraite, s’est élevée à 12 millions € (2023 : 8 millions €), dont 7 millions € (2023 : 4 millions €) concernent les composantes variables.

Les paiements en faveur des anciens membres du Directoire et de leurs ayants droit en cas de décès se sont élevés à 2 millions € en 2024 (2023 : 2 millions €).

Le montant total des obligations de retraite envers les membres actifs et anciens du Directoire s’élevait à 52 millions € au 31 décembre 2024 (2023 : 52 millions €). Sur ce montant, 5 millions € (2023 : 8 millions €) concernaient les membres du Directoire actifs à la fin de l’exercice et 47 millions € les anciens membres du Directoire et leurs ayants droit en cas de décès (2023 : 45 millions €).

La rémunération totale des membres du Conseil de Surveillance pour l’exercice 2024 s’est élevée à 2 millions € (2023 : 2 millions €). La rémunération au titre de chaque exercice sera exigible un mois après la fin de l’exercice concerné.

Rémunérations des cadres clés

La notion de « cadre clé » définie par Groupe Aareal Bank inclut les membres des organes de direction et de surveillance d’Aareal Bank AG.

Le tableau ci-dessous présente la rémunération totale des cadres occupant des postes clés :

(en milliers €)	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Avantages à court terme	7 804	6 388
Avantages postérieurs à l’emploi	1 327	1 512
Autres avantages à long terme	1 826	981
Indemnités de fin de contrat	5 359	–
Paiements fondés sur des actions	4 018	2 158
Total	20 334	11 039

Les avantages postérieurs à l’emploi présentés comprennent le coût des services résultant des provisions pour retraite relatives aux membres du Directoire qui étaient en service actif au cours de l’exercice ainsi que le coût des services passés.

Les provisions constituées au titre des obligations de retraite des cadres clés s’élèvent à 8 millions € au 31 décembre 2024 (2023 : 8 millions €).

Informations relatives à la rémunération en actions

Rémunération en actions des preneurs de risques

S’agissant des preneurs de risques dont la rémunération variable dépasse un seuil d’exemption, une partie de la rémunération variable est accordée sous forme de paiement en actions, le montant de cette rémunération étant fonction du cours des actions d’Aareal Bank AG. Dans ce cadre, une distinction est faite entre une prime en actions immédiatement exigible soumise à période de détention (20 % à 30 % de la rémunération variable) et un paiement différé en actions (représentant également 20 % à 30 % de la rémunération variable). Le paiement différé en actions est assorti d’un délai de quatre ou cinq ans, le décaissement étant effectué chaque année pro rata temporis, également au terme d’une période de détention déterminée. Le règlement est normalement effectué en numéraire. Jusqu’au versement des composantes de la rémunération en actions, ces composantes sont également soumises à des conditions de pénalités définies qui permettent une réduction ultérieure pouvant aller jusqu’à une suppression complète. En outre, les éléments de paiement fondé sur des actions qui ont été accordés après 2017 peuvent être récupérés dans certaines situations (« clawback »).

Ces règles s’appliquent également aux membres du Directoire, la période de report s’élevant a minima à cinq ans depuis l’exercice 2018 et le paiement différé fondé sur des actions représentant au moins 35 %. La période de report est également allongée pour les membres nouvellement nommés du Directoire pour la première année de service à sept ans et pour la deuxième année de service à six ans. La période de report est de cinq ans à compter de la troisième année de service.

Modèle et hypothèses de valorisation

Les obligations résultant de l’ensemble des dispositifs de paiement en actions à la date de clôture correspondent à la rémunération attribuée, actualisée à la date de clôture. La période d’actualisation correspond à la période comprise entre la date de clôture et la date d’exercice ou de paiement, si cette dernière est antérieure, par plan et par tranche.

Montant des opérations de paiement en actions avec règlement en numéraire

Le montant global des actions virtuelles en cours au titre des dispositifs de règlement en actions existants a évolué de la manière suivante :

Quantité (quotité)	2024	2023
Solde (en circulation) au 1er janvier	624 735	658 783
Attribuées au cours de l’exercice	193 087	215 590

Expirées au cours de l'exercice	–	–
Exercées au cours de l'exercice	199 083	249 638
Solde (en circulation) au 31 décembre	618 739	624 735
Dont : exerçables	–	–

À la date de clôture, le montant total des actions virtuelles attribuées au cours de la période considérée s'élevait à 9 millions € (2023 : 7 millions €).

Les actions virtuelles exercées au cours de la période couverte ont été converties sur la base d'un cours moyen pondéré du titre Aareal Bank AG de 36,30 € (2023 : 32,99 €). Depuis la radiation d'Aareal Bank le 21 novembre 2023, la valeur applicable d'une action virtuelle a été déterminée en divisant la valeur de la société du Groupe Aareal Bank (sur la base d'une valorisation d'Aareal Bank conformément à la norme IDW S1) par le nombre d'actions réelles d'Aareal Bank au moment considéré.

Impact sur la performance financière

La charge totale au titre des opérations de paiement fondé sur des actions est de 8 millions € au cours de l'exercice 2024 (2023 : 0,1 million €). L'obligation liée aux opérations de paiement fondé sur des actions au 31 décembre 2024 s'élève à 41 millions € (2023 : 27 millions €). Elle figure dans l'état de situation financière au poste « Provisions ».

Programme de gestion des fonds propres

En partenariat avec Advent International, Aareal Bank a mis en place en 2021 un Programme de gestion des fonds propres (MEP) pour Aareon et, conformément à sa participation, a apporté des actions Aareon d'une valeur de marché de 6 millions € à une société de gestion de fonds propres, dans laquelle chaque membre de la direction d'Aareon ainsi que des membres indépendants du Conseil consultatif ont la possibilité d'acquérir une participation à la valeur de marché.

Les participations de ces participants ont également été cédées lors de la vente d'Aareon, donnant lieu à des plus-values réglées en espèces.

(84) Informations relatives aux parties liées en vertu de la norme IAS 24

Le groupe des parties liées au Groupe Aareal Bank comprend les membres des organes de direction ou de surveillance d'Aareal Bank AG (cf. la Note précédente), les directeurs généraux d'Atlantic BidCo GmbH et d'Atlantic Lux HoldCo S.à r.l., ainsi que les membres de leur famille proche et les sociétés liées à ces personnes. Les créances et dettes intra-groupe, ainsi que les produits et charges consolidés ne sont pas présentés ici.

La liste ci-dessous donne un aperçu des soldes des transactions avec les parties liées :

Aareal Bank AG

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Directoire	0,7	0,4
Conseil de Surveillance	0,4	0,2
Autres parties liées	1,6	2,2
Total	2,7	2,8

Atlantic BidCo GmbH

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Directeur général	0,4	0,2
Autres parties liées	1,6	1,0
Total	2,0	1,2

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

Millions €	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Directeur général	–	–
Autres parties liées	1,2	1,2
Total	1,2	1,2

Des transactions avec des parties liées ont eu lieu au cours de la période sous revue. Un membre du Directoire, un membre du Conseil de Surveillance et une société liée d'un membre du Conseil de Surveillance d'Aareal Bank AG ont procédé à des achats réguliers de titres de créance pour un montant total de 2,7 millions €. Cette société liée à un membre du Conseil de surveillance d'Aareal Bank AG est également une société liée à un Directeur général d'Atlantic BidCo GmbH. En outre, ce membre du Conseil de Surveillance d'Aareal Bank AG est également Directeur général d'Atlantic BidCo GmbH.

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. rembourse à Aareal Bank AG les frais engagés avant et après le rachat. Au cours de l'exercice précédent, ces frais ont notamment concerné la préparation du bilan d'ouverture du Groupe Atlantic et, depuis, la préparation d'autres états financiers consolidés. Les frais engagés au cours de l'exercice 2024 se sont élevés à 1,2 million €.

Aucune autre opération significative n'a été effectuée au sens de la norme IAS 24.

(85) Événements postérieurs à la clôture

Aucun autre événement significatif devant être communiqué à ce stade n'est survenu après la date de clôture.

(86) Passifs éventuels

Par lettre de confort adressée à l'Autorité Monétaire de Singapour, Aareal Bank s'est engagée à veiller à ce que Aareal Bank Asia Ltd. soit en mesure de respecter ses obligations à tout moment.

(87) Informations communiquées en vertu de l'article 160 (1) no 8 de la loi allemande sur les sociétés anonymes (AktG)

Conformément à la notification prévue à l'article 20 (6) de la loi allemande sur les sociétés anonymes (Aktiengesetz – AktG) du 11 décembre 2023, Atlantic BidCo GmbH détient directement plus de 50 %, et Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. détient indirectement plus de 50 % des actions d'Aareal Bank AG. La participation d'Atlantic BidCo GmbH est attribuable à Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

(88) Notifications effectuées en vertu de l'article 312 de l'AktG

Aareal Bank AG a préparé un rapport de dépendance (Abhängigkeitsbericht) conformément à l'article 312 de l'AktG pour l'exercice 2024.

(89) Effectifs

L'effectif du Groupe Aareal Bank est présenté ci-dessous :

	31 déc. 20241)	Moyenne 1er janv. - 31 déc. 20242)		31 déc. 20231)	Moyenne 1er janv. - 31 déc 20232)
ployés		1 158	1 159	1 154	1 173
Cadres		40	42	47	53
Total		1 198	1 201	1 201	1 226
dont : salariés à temps partiel		192	193	202	209

1) Ce montant ne tient pas compte des 57 salariés de l'activité hôtelière (31 décembre 2023 : 37 salariés) et des salariés du sous-groupe Aareon.

2) Ce montant ne tient pas compte des 213 salariés de l'activité hôtelière (du 1er janvier au 31 décembre 2023 : 186 salariés) et des salariés du sous-groupe Aareon.

(90) Nature et étendue des participations dans des entités structurées non consolidées

Conformément à la norme IFRS 12.24, la nature et l'étendue des participations dans des entités structurées non consolidées et la nature des risques y afférents et leur évolution doivent être présentées dans les états financiers consolidés. Une participation dans une entité structurée se définit comme l'implication contractuelle et/ou non contractuelle qui donne au Groupe le droit de percevoir des rendements variables tirés des activités concernées de l'entité structurée. Citons à titre d'exemple les instruments de capitaux propres ou les titres de créance des entités structurées ou l'octroi d'un financement, de sûretés et de garanties aux entités structurées.

Les entités structurées sont des sociétés dont les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour évaluer le contrôle de la société. Les activités visées des entités structurées sont dirigées au moyen d'accords contractuels ; les droits de vote concernent uniquement les tâches administratives. Les entités structurées possèdent notamment les caractéristiques et des attributs suivants : activités restreintes, objectif précis et bien défini et/ou capitaux insuffisants. Par ailleurs, les entités structurées peuvent concerner des financements prenant la forme de multiples instruments contractuellement liés à des investisseurs donnant lieu à des concentrations de crédit et à d'autres risques. Exemples d'entités structurées : véhicules de titrisation, financements adossés à des actifs et certains fonds de placement.

Le Groupe Aareal Bank interagit principalement avec des entités structurées établies par des sociétés de biens immobiliers en location. Dans ce contexte, le Groupe accorde des financements aux entités structurées sous la forme de prêts ou de garanties. Le tableau suivant présente les investissements stratégiques réalisés par le Groupe sous « Autres ». Les sociétés de biens immobiliers en location sont créées par des tiers en vue du financement de transactions particulières et revêtent la forme juridique d'une société en commandite simple allemande dont le seul commandité est une SARL (GmbH & Co KG). Au cours de l'exercice sous revue et de l'exercice précédent, le Groupe Aareal Bank n'a fourni aucun soutien non contractuel aux entités structurées non consolidées.

Dans la mesure où cela est pertinent, le tableau suivant présente les valeurs comptables des actifs et passifs comptabilisés par le Groupe Aareal Bank à la date de clôture ainsi que les expositions aux risques hors bilan ayant trait aux entités structurées non consolidées. Les valeurs comptables des actifs et des éléments hors bilan, correspondent à la perte maximale du Groupe découlant des participations dans les entités structurées non consolidées (sans prise en compte des garanties). La taille des entités structurées a été déterminée à partir des actifs nets du fonds (pour les autres véhicules) et sur la base du total des actifs pour les sociétés de biens immobiliers en location.

31 décembre 2024

Millions €	Sociétés de location immobilière	Autres	Total
Actifs	15	4	
Créances sur prêts	15	4	19
Expositions hors bilan		1	
Engagements de prêts et garanties (valeur nominale)	—	1	1
Fourchette de taille des entités structurées	48 millions €	43,5 millions €	

31 décembre 2023

Millions €	Sociétés de location immobilière	Autres	Total
Actifs	15	5	
Créances sur prêts	15	5	20
Expositions hors bilan		1	
Engagements de prêts et garanties (valeur nominale)	—	1	1

Fourchette de taille des entités structurées	47 millions €	0,8 million € - 45,5 millions €	
---	----------------------	--	--

(91) Informations pays par pays

Les exigences d'information portent sur les informations relatives au siège social, aux revenus, aux résultats, aux impôts sur les résultats, aux aides gouvernementales reçues ainsi qu'aux salariés d'Aareal Bank AG et de ses succursales à l'étranger et ses filiales nationales et à l'étranger comprises dans le périmètre de consolidation, avant consolidation.

À cette fin, les entités de la Banque – les filiales ainsi que les succursales étrangères d'Aareal Bank AG – sont ventilées entre nos deux secteurs d'activités, Financement immobilier structuré et Solutions bancaires et numériques.

Aareal Bank définit le résultat d'exploitation de ses entités, utilisé à titre d'approximation des revenus, comme la somme des éléments du compte de résultat consolidé suivants (conformément aux normes IFRS) :

- Résultat financier net avant provisions pour pertes
- Produit net des commissions
- Gains ou pertes nets de décomptabilisation
- Gains ou pertes nets sur instruments financiers (fvpl)
- Gains ou pertes nets résultant de la comptabilité de couverture
- Gains ou pertes nets résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
- Autres charges et produits d'exploitation nets

Les impôts présentés sont les charges d'impôts conformément aux normes IFRS.

Le nombre de salariés correspond au nombre de salariés exprimé en équivalent plein temps moyen au cours de l'exercice.

Le tableau suivant montre tous les pays dans lesquels Aareal Bank AG possède des bureaux, y compris les filiales et succursales à l'étranger. Veuillez consulter la liste des participations pour connaître le pays de domiciliation de chaque filiale. Les succursales à l'étranger d'Aareal Bank sont situées en France, en Irlande, en Italie, en Pologne, en Suède et au Royaume-Uni.

2024

	Revenus Millions €	Résultat avant impôts Millions €	Impôts sur les résultats Millions €	Nombre de salariés Équivalents temps plein
Segment Financement immobilier structuré	778	130	30	902
Allemagne	537	190	42	791
France	32	27	7	10
Royaume-Uni	13	9	2	10
Irlande	1	1	0	1
Italie	75	27	-12	26
Pologne	11	7	1	8
Suède	3	2	0	4
Singapour	13	9	2	9
Espagne	-2	-2	—	—
États-Unis	95	-140	-12	43
Consolidation	—	—	—	—
Segment Solutions bancaires et numériques	263	164	52	208
Allemagne	263	164	52	208
Consolidation	—	—	—	—
Total	1 041	294	82	1 110

Il n'a été reçu aucune aide publique au cours de l'exercice 2024 (2023 : néant).

Le rendement des actifs du Groupe Aareal Bank, qui est égal au bénéfice net divisé par le total des actifs, est ressorti à 0,38 % à la date de référence.

2023

	Revenus Millions €	Résultat avant impôts Millions €	Impôts sur les résultats Millions €	Nombre de salariés Équivalents temps plein
Segment Financement immobilier structuré	729	60	44	840
Allemagne	507	201	68	738
France	21	17	9	9
Royaume-Uni	12	8	1	8
Irlande	1	0	0	1
Italie	84	-3	6	27

Pologne	10	7	1	9
Suède	6	4	1	3
Singapour	13	8	2	8
Espagne	0	0	—	—
États-Unis	75	-182	-44	37
Consolidation	—	—	—	—
Segment Solutions bancaires et numériques	258	161	50	264
Allemagne	258	161	50	264
Consolidation	—	—	—	—
Total	987	221	94	1 104

(92) Liste des participations

La liste des participations est établie conformément à l'article 313 (2) du HGB. Les informations fournies sur les capitaux propres et le résultat des sociétés sont extraites des états financiers établis conformément aux normes IFRS.

31 décembre 2024

No	Dénomination de la société	Siège Social	Participation %	Minoritaires Millions €	Résultats Millions €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
	I. Filiales consolidées par intégration globale				
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapour	100,0	68,4 mn SGD	11,4 mn SGD 1)
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	439,0 mn USD	-113,3 mn USD 1)
4	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Er- ste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,9	0,0 1)
5	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	428,1 mn USD	-1,8 mn USD 1)
6	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	599,4	0,0 3)
7	Apex Owner NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 mn USD	0,0 mn USD 1)
8	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	19,9	0,8 1)
9	BauGrund Immobilien-Management GmbH (in liquidation)	Bonn	100,0	0,5	0,0 2)
10	BVG – Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit bes-chränkter Haftung	Francfort	100,0	5,3	0,0 3)
11	Cave Nuove S.p.A.	Rome	100,0	0,9	-2,7 1)
12	Chronos Beteiligungen GmbH (anciennement : Aareal Beteiligungen AG)	Francfort	100,0	167,0	0,0 3)
13	Collect Artificial Intelligence GmbH	Hambourg	100,0	2,7	0,0 3)
14	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	104,7	3,2 1)
15	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (en liquidation)	Bonn	95,0	0,5	-1,9 1)
16	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	1,6	0,3 1)
17	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 3)
18	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	95,0	154,5 mn USD	4,0 mn USD 1)
19	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	95,0	0,0 mn USD	0,0 mn USD 1)
20	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	168,8 mn USD	0,0 mn USD 1)
21	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 mn USD	0,0 mn USD 1)
22	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	7,9	-20 1)
23	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	70,0	0,0 1)
24	La Sessola S.r.l.	Rome	100,0	46,6	-1,5 1)
25	La Sessola Service S.r.l.	Rome	100,0	0,1	-0,6 1)
26	Luce San Giovanni S.r.l.	Rome	100,0	5,9	0,0 1)
27	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 mn USD	0,0 mn USD 1)
28	Mercadea S.r.l.	Rome	100,0	15,8	0,3 1)
29	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 mn USD	0,0 mn USD 1)
30	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	100,1 mn USD	2,4 mn USD 1)
31	Met Tower Owner LLC	Wilmington	98,0	10,7 mn USD	-5,6 mn USD 1)
32	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	71,7 mn USD	-19,0 mn USD 1)
33	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 mn USD	0,0 mn USD 1)

34	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100.0	4,3	0,0 1)
----	---------------------------------------	-----------	-------	-----	--------

1) Chiffres provisoires au 31 décembre 2024 ;
2) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2023 ;
3) Accord de transfert des bénéfices et accord de contrôle et de transfert des bénéfices

No	Dénomination de la société	Siège Social	Participation %	minoritaires Millions €	Résultats Millions €
35	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100.0	0,0	0,0 3)
36	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100.0	10,6	0,0 3)
37	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100.0	0,0	0,0 3)
38	plusForta GmbH	Düsseldorf	100.0	0,2	0,0 1)
39	Sole Sopra Cinquina S.r.l.	Rome	100.0	7,8	0,0 1)
40	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 mn USD	0,0 mn USD 1)
41	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	-63,6	0,7 1)
42	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100.0	22,6	0,0 1)
43	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100.0	2,6	0,0 1)
44	Tintoretto Rome S.r.l.	Rome	100.0	45,3	-1,2 1)
45	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mayence	100.0	50,1	0,0 3)
46	146 Geary CALLC	Wilmington	100.0	19,5 mn USD	-1,3 mn USD 1)
47	220 Post CALLC	Wilmington	100.0	49,0 mn USD	-2,2 mn USD 1)
48	1015 15TH StreetDC LLC	Wilmington	100.0	46,2 mn USD	-1,0 mn USD 1)
II. Partenariats					
–					
III. Sociétés mises en équivalence					
49	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Brême	48,4	0,2	0,0 2)
50	First Financial Software GmbH	Mayence	25,1	7,2	19,1 1)
51	Mount Street Group Limited	Londres	20,0	6,0 mn GBP	-12,5 mn GBP 2)
52	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Francfort	25,0	0,0	0,0 2)
IV. Autres entreprises					
53	Houses Nominee Ltd.	Londres	70,0	0,0	0,0 1)
54	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-0,7 2)

1) Chiffres provisoires au 31 décembre 2024 ;
2) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2023 ;
3) Accord de transfert des bénéfices et accord de contrôle et de transfert des bénéfices

(93) Organes exécutifs d’Aareal Bank AG

Composition des comités du Conseil de Surveillance

Comité de nomination des dirigeants

Jean Pierre Mustier	Président
Barbara Knoflach	Vice-présidente
Hans-Hermann Lotter	
Marika Lulay	
Klaus Novatius	
José Sevilla Álvarez	

Comité de contrôle des rémunérations

Jean Pierre Mustier	Président
Hans-Hermann Lotter	Vice-président
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Maximilian Rinke	
Klaus Novatius	

Comité d’audit

Denis Hall	Président
José Sevilla Álvarez	Vice-président
Henning Giesecke	
Petra Heinemann-Specht	
Hans-Hermann Lotter	
Maximilian Rinke	

Comité de la Technologie et de l’innovation

Marika Lulay Barbara Knoflach Denis Hall Nicole Schäfer Markus Zywitza José Sevilla Álvarez	Présidente Vice-président
--	------------------------------

Comité des risques

José Sevilla Álvarez Henning Giesecke Denis Hall Petra Heinemann-Specht Barbara Knoflach Maximilian Rinke	Président Vice-président
--	-----------------------------

Conseil de Surveillance

Jean Pierre Mustier, président du Conseil de Surveillance (depuis le 15 janvier 2024)
Ancien PDG d’UniCredit S.p.A. et ancien Président de la Fédération bancaire de l’Union européenne

Henning Giesecke
Ancien Directeur des Risques chez UniCredit S.p.A. et UniCredit Bank AG

Denis Hall, Président du Comité d’audit
Ancien Directeur des Risques Global Consumer Banking c chez GE Capital EMEA

Petra Heinemann-Specht*
Aareal Bank AG

Barbara Knoflach, Vice-présidente du Conseil de Surveillance
Ancienne Directrice mondiale de BNP Paribas Real Estate Investment Management et Directrice générale adjointe de BNP Paribas Real Estate S.A.

* Représentant du personnel membre du Conseil de Surveillance d’Aareal Bank AG

Hans-Hermann Lotter, Vice-président du Conseil de Surveillance
Consultant indépendant en opérations de capital-investissement, fusions, reprises et restructurations, et Directeur général d’Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay, Présidente du Comité de la technologie et de l’innovation
Présidente Directrice Générale et Directrice Générale de GFT Technologies SE

Klaus Novatius*, Vice-président du Conseil de Surveillance
Aareal Bank AG

José Sevilla Álvarez, Président du Comité des risques
Ancien Directeur général de Bankia S.A.

Maximilian Rinke
Directeur général senior, Centerbridge Partners, Directeur général de MR Ventures UG

Nicole Schäfer* Aareal Bank AG	depuis le 2 octobre 2024
Markus Zywitza* Aareal Bank AG	depuis le 2 octobre 2024

Membres retraités

Sylwia Bach* Aareon Deutschland GmbH	jusqu’au 1er octobre 2024
---	---------------------------

Jan Lehmann* Aareon Deutschland GmbH	jusqu’au 1er octobre 2024
---	---------------------------

Pr Hermann Wagner1), Président du Comité d’audit (jusqu’au 23 janvier 2024) Expert-comptable allemand, consultant fiscal	jusqu’au 3 mai 2024
---	---------------------

* Représentant du personnel membre du Conseil de Surveillance d’Aareal Bank AG
1) Le Pr Dr Wagner a été Président du Conseil de Surveillance jusqu’au 14 janvier 2024

Dr Christian Ricken, Président du Directoire (CEO)	depuis le 1er août 2024
Solutions bancaires et numériques, Affaires générales, Technologies de l’information, Transformation, Audit Groupe, Communication Groupe et Affaires gouvernementales, Ressources humaines et Infrastructures Groupe, Stratégie Groupe, Directeur des opérations, CollectAI, plusForta	

Nina Babic, Membre du Directoire (CRO)
Gestion des marchés de capitaux, Gestion du crédit, Sécurité de l’information et protection des données, Risques non financiers, y compris Conformité, Affaires réglementaires, Contrôle des risques, États-Unis – Gestion du crédit aux États-Unis – Prêts douteux, Valorisation et recherche, Activités de restructuration / Actifs non stratégiques

(Membre d’organes de contrôle ou d’organes comparables de sociétés au sens de l’article 267 (3) du HGB)

Aareal Capital Corporation (Groupe Aareal Bank)	Membre du Conseil d’administration	
---	------------------------------------	--

Andrew Halford, membre du Directoire (CFO)	depuis le 8 octobre 2024
Finance et Contrôle, Relations avec les investisseurs, Trésorerie	

Christof Winkelmann, Membre du Directoire (CMO)
Aareal Asia / Pacific, Juridique Crédit, Euro Hub, Marchés de prêts & Syndication, Financement immobilier spécial I et II, Stratégie & Développement commercial, Origination États-Unis

(Membre d’organes de contrôle ou d’organes comparables de sociétés au sens de l’article 267 (3) du HGB)

Aareal Capital Corporation (Groupe Aareal Bank)	Président du Conseil d’administration	
---	---------------------------------------	--

Membres retraités		
Jochen Klösges, Président du Directoire (CEO)		jusqu’au 31 juillet 2024

Marc Hess, membre du Directoire (CFO)		jusqu’au 7 octobre 2024
---------------------------------------	--	-------------------------

Wiesbaden, le 25 février 2025

Le Directoire

Nina Babic
Andrew Halford
Christof Winkelmann

Rapport du commissaire aux comptes

À Aareal Bank AG, Wiesbaden, Allemagne

Rapport d’audit des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe

Opinions

Nous avons audité les états financiers consolidés d’ Aareal Bank AG, Wiesbaden, et ses filiales (le Groupe), qui comprennent l’état consolidé de situation financière au 31 décembre 2024, ainsi que l’état consolidé du résultat global, l’état consolidé des variations des capitaux propres et l’état consolidé des flux de trésorerie de l’exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2024 et les notes annexes aux états financiers consolidés, notamment un résumé des principales méthodes comptables. Par ailleurs, nous avons procédé à l’audit du rapport de gestion d’Aareal Bank AG pour l’exercice compris entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024.

Conformément aux exigences légales allemandes, nous n’avons pas audité le contenu des parties du rapport de gestion du Groupe figurant à la section « Autres informations » de notre opinion d’audit.

Selon nous, sur la base des connaissances acquises dans le cadre de l’audit,

• les états financiers consolidés joints respectent, à tous égards significatifs, les normes comptables IFRS publiées par l’International Accounting Standards Board (IASB) (ci-après dénommées les « normes comptables IFRS ») telles qu’adoptées par l’UE, ainsi que les exigences supplémentaires du droit commercial allemand conformément à la section 315e(1) du HGB [Handelsgesetzbuch : Code de commerce allemand] et, conformément à ces exigences, donnent une image fidèle et sincère de l’actif, du passif et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024, et de ses performances financières pour l’exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2024, et

• l’ensemble du rapport de gestion du Groupe joint fournit une vision appropriée de la situation du Groupe. À tous égards importants, le rapport de gestion du groupe est cohérent avec les états financiers consolidés, respecte les exigences légales allemandes et présente de manière appropriée les opportunités et les risques de développement futur. Notre opinion d’audit sur le rapport de gestion du Groupe ne couvre pas le contenu des composantes du rapport de gestion du Groupe figurant à la section « Autres informations » de notre opinion d’audit.

Conformément à l'article 322 (3) alinéa 1 du HGB [Handelsgesetzbuch: Code de commerce allemand], nous déclarons que notre audit n’a donné lieu à aucune réserve quant à la conformité juridique des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

Fondement de notre opinion

Nous avons effectué notre audit des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe conformément à l'Article 317 du HGB et au Règlement d'audit de l'UE (n° 537/2014, ci-après le « Règlement d'audit de l'UE »), en prenant en compte les normes allemandes généralement acceptées pour les audits des états financiers promulguées par l'Institut der Wirtschaftsprüfer (Institut des commissaires aux comptes en Allemagne). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces obligations et principes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire aux comptes en matière d'audit des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe » de notre rapport d'audit. Nous sommes indépendants des entités du Groupe conformément aux exigences du droit européen et du droit commercial allemand et aux exigences professionnelles, et nous avons satisfait à nos autres responsabilités professionnelles allemandes conformément à ces exigences. En outre, conformément à l'Article 10 (2) (f) du Règlement européen sur l'audit, nous déclarons que nous n'avons pas fourni de services autres que des services d'audit interdits en vertu de l'Article 5 (1) du Règlement européen sur l'audit. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion sur les comptes consolidés et sur le rapport de gestion du Groupe.

Principales questions d'audit identifiées lors de l'audit des états financiers consolidés

Les principales questions d'audit sont les questions qui, selon notre opinion professionnelle, ont eu le plus d'importance dans notre audit des états financiers consolidés pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ces questions ont été considérées dans le cadre de notre audit des états financiers dans leur ensemble, et pour formuler notre opinion à leur sujet ; nous n'offrons pas une opinion distincte sur ces questions.

- Évaluation des achats dans le cadre de mesures de sauvetage

Pour de plus amples informations sur les méthodes comptables appliquées, veuillez vous référer à la Note 47 – Actifs non courants détenus en vue de la vente (section Notes annexes à l'État de situation financière), à la Note 22 – Autres actifs (section Méthodes comptables) et à la Note 53 – Autres actifs (section Notes annexes à l'État de situation financière).

Risques liés aux états financiers

Dans les états financiers consolidés d'Aareal Bank AG au 31 décembre 2024, les biens et terrains résultant d'expositions à des prêts antérieures – appelés « acquisitions dans le cadre des mesures de sauvetage » – ont été comptabilisés aux postes « Actifs non courants détenus en vue de la vente » et « Autres actifs ».

En fonction de l'état d'avancement des acquisitions dans le cadre des mesures de sauvetage et de la stratégie immobilière, conformément aux normes IFRS, lesdites acquisitions peuvent être classées dans différentes catégories, ce qui a une influence significative sur leur évaluation ultérieure.

Les acquisitions dans le cadre des mesures de sauvetage sont détenues dans des sociétés immobilières et, à une exception près, sont destinées à être cédées dans le cours normal de l'activité. L'évaluation ultérieure est réalisée conformément à l'IAS 2, le montant le plus faible entre le coût et la valeur nette de réalisation étant retenu. La Banque est à un stade avancé du processus de vente de ce bien hôtelier et la vente devrait intervenir rapidement. L'évaluation ultérieure est effectuée conformément à la norme IFRS 5 au plus bas de sa valeur comptable et de sa juste valeur. Il s'agit d'immeubles d'hôtels, de bureaux résidentiels ou de commerces de détail, ainsi que de terrains destinés à des projets de promotion de ces types de biens. Au cours de l'exercice, la Banque a procédé à deux autres acquisitions dans le cadre de mesures de sauvetage sur des engagements de prêts américains, qui ont été comptabilisés pour une valeur de 73 millions € et 42 millions € respectivement au moment de l'acquisition.

Dans le cadre de l'évaluation ultérieure, la Banque a examiné la recouvrabilité des biens immobiliers et des terrains à chaque date de clôture. Pour ce faire, la Banque mandate des experts externes et examine les méthodologies qu'ils appliquent ainsi que les résultats obtenus. Les valeurs de marché des biens immobiliers sont déterminées en actualisant les flux de trésorerie futurs (méthode DCF ou méthode de la valeur résiduelle pour les promotions immobilières) ou à partir de la valeur de biens comparables en termes de superficie.

Les projections intègrent ainsi des hypothèses sujettes à incertitude telles que l'achèvement, la location et la commercialisation des biens.

Ces hypothèses, qui sont notamment soumises à l'incertitude liée aux estimations, ont un impact important sur la valeur nette de réalisation et la juste valeur des acquisitions dans le cadre des mesures de sauvetage et donc également sur l'évaluation de la recouvrabilité des valeurs comptables desdites acquisitions.

Pour les états financiers consolidés, il existe un risque que des évaluations ultérieures inappropriées soient mises en œuvre sur la base d'une classification erronée des acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage. Il existe également le risque que les méthodes de calcul sous-tendant les évaluations ne soient pas adaptées, ou qu'en raison de l'exercice inapproprié du jugement résultant des hypothèses sujettes à l'incertitude, la réduction de valeur des acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage ne soit pas identifiée ou que le montant identifié ne soit pas exact.

Notre approche d'audit

Sur la base de notre évaluation des risques et de l'évaluation des risques d'erreur, nous avons fondé notre opinion d'audit sur des procédures d'audit basées sur le contrôle ainsi que sur des procédures d'audit substantielles.

À partir de notre audit, nous avons tout d'abord examiné la classification des acquisitions effectuées dans le cadre de mesures de renflouement conformément aux normes IFRS et, dès lors, l'exactitude de l'évaluation qui en découle.

Nous avons également procédé à un examen des contrôles et des processus de la Banque afin de vérifier la plausibilité des évaluations obtenues en termes d'adéquation et d'efficacité.

Par ailleurs, en collaboration avec des experts immobiliers de KPMG, nous avons examiné un jeu d'évaluations, en particulier pour les questions clés suivantes :

- Évaluation de l'expertise, de la compétence et de l'objectivité des experts externes
- Appréciation de la pertinence générale des méthodes d'évaluation utilisées
- Caractère raisonnable des hypothèses matérielles soumises à l'incertitude liée aux évaluations retenues par les experts.

En outre, nous avons vérifié si les plans et hypothèses de développement actuellement envisagés par la direction étaient appropriés et dûment pris en compte dans les évaluations.

Nos observations

Le classement des acquisitions dans le cadre des mesures de sauvetage est pertinent. Les méthodes de mesure utilisées dans les évaluations qui sont soumises à l'incertitude liée aux évaluations sont pertinentes et adéquates.

- Adéquation des provisions pour risques de la Phase 3

Pour de plus amples informations sur les méthodes comptables appliquées, se référer à la Note 9 – Comptabilisation et évaluation des instruments financiers (section Méthodes comptables), à la Note 44 – Provisions pour pertes (ac) (section Notes annexes à l'état de situation financière) et à la Note 66 – Informations à fournir sur le risque de crédit (section Notes annexes aux instruments financiers).

Risques liés aux états financiers

L'activité de crédit d'Aareal Bank comprend principalement les financements immobiliers commerciaux de volume important pour lesquels le Groupe Aareal Bank calcule individuellement les provisions pour risque. Au 31 décembre 2024, le Groupe Aareal Bank comptabilise des dépréciations au titre des créances sur prêts de 398 millions €, dont 210 millions € sont liés aux provisions en Phase 3.

La norme IFRS 9 – Instruments financiers exige notamment que l'évaluation de la provision pour risque se fasse généralement sur la base de scénarios pondérés en fonction des probabilités et, par conséquent, cela vaut également pour les titres de créance dépréciés au regard du risque de crédit (provision liée aux titres relevant de la Phase 3).

Lors de la détermination du nombre et du contenu des scénarios, le calcul des flux de trésorerie attendus dans chaque scénario et l'évaluation du jugement en matière de probabilité doivent être effectués dans une mesure significative.

C'est pourquoi il était particulièrement important pour notre audit que le nombre de scénarios observés soit cohérent avec la complexité des situations déterminant les risques de défaut individuels, y compris la dépendance vis-à-vis des facteurs macroéconomiques. Nous avons considéré qu'il était tout aussi important que le choix des scénarios, l'évaluation des probabilités et l'évaluation des flux de trésorerie attendus pour chaque scénario soient vérifiables, dûment justifiés et mis en œuvre de manière incontestable.

Notre approche d'audit

Sur la base de notre évaluation des risques et de l'évaluation des risques d'erreur, nous avons fondé notre opinion d'audit sur des procédures d'audit basées sur le contrôle ainsi que sur des procédures d'audit de fond. Les procédures d'audit que nous avons mises en œuvre comprennent ainsi les éléments suivants :

Dans un premier temps, nous avons dressé un tableau exhaustif de l'évolution du portefeuille de crédit, des risques de défaut de contrepartie associés et du système de contrôle interne relatif à l'identification, la gestion, la surveillance et la comptabilisation des risques de défaut de contrepartie dans le portefeuille de crédit.

Notre audit a comporté des examens structurels et fonctionnels du système de contrôle interne et s'est concentré sur l'appréciation de la méthodologie comptable interne en ce qui concerne l'évaluation des titres de créance dépréciés. Pour les dispositifs informatiques et de traitement de l'information utilisés, nous avons examiné avec nos spécialistes informatiques l'efficacité des réglementations et procédures relatives à un grand nombre d'applications informatiques et qui contribuent à l'efficacité des contrôles applicatifs.

Sur la base de ces constatations, dans le cadre du groupe d'expositions au risque que nous avons constitué en nous fondant sur les aspects d'importance relative et de risque, nous avons également évalué la pertinence du nombre et du contenu des scénarios utilisés et des probabilités qui leur ont été attribuées. Lors de notre audit, nous avons pris en compte la complexité du financement et les facteurs probables déterminés ayant trait à l'évolution de l'exposition et vérifié si les hypothèses sous-tendant les scénarios étaient cohérentes avec les prévisions relatives à la situation macroéconomique générale utilisées par Aareal Bank AG.

Nous avons ensuite évalué les flux de trésorerie issus des scénarios. Notre évaluation a pris en compte, en fonction de la stratégie d'exposition poursuivie, la valorisation des garanties. Lors de l'audit de la recouvrabilité de la garantie sous-jacente, nous nous sommes appuyés sur des évaluations d'experts indépendants et, sur la base de données accessibles au public, nous avons évalué la pertinence des hypothèses retenues.

En collaboration avec des experts immobiliers de KPMG spécifiquement sélectionnés, nous avons examiné un jeu d'évaluations, en particulier pour les questions clés suivantes :

- Évaluation de l'expertise, de la compétence et de l'objectivité des experts externes
- Appréciation de la pertinence générale des méthodes d'évaluation utilisées
- Caractère raisonnable des hypothèses matérielles soumises à l'incertitude liée aux évaluations retenues par les experts.

Nous avons conclu notre audit en vérifiant l'exactitude du calcul de la perte de crédit attendue.

Nos observations

Au regard des créances affectées aux provisions de Phase 3, nous concluons que la sélection des scénarios spécifiques, l'évaluation des probabilités et l'évaluation des flux de trésorerie attendus dans les scénarios respectifs, y compris la dépendance aux facteurs macroéconomiques, étaient vérifiables, dûment justifiées et mises en œuvre de manière incontestable.

Autres informations

Le Directoire et/ou le Conseil de Surveillance sont responsables des autres informations. Les autres informations comprennent les parties non auditées suivantes du rapport de gestion du Groupe :

- Le rapport extra-financier du Groupe, qui figure dans le rapport extra-financier combiné dans le rapport de gestion du Groupe, et
- le rapport sur la gouvernance d'entreprise du Groupe, auquel il est fait référence dans le rapport de gestion du Groupe.

Les autres informations comprennent également le rapport annuel qui sera mis à disposition postérieurement à la date du présent rapport du commissaire aux comptes. Les autres informations n'incluent pas les états financiers consolidés, les informations du rapport de gestion du groupe dont le contenu a été audité et notre rapport d'audit en la matière.

Nos opinions sur les états financiers consolidés et sur le rapport de gestion du Groupe ne couvrent pas les autres informations et, par conséquent, nous n'exprimons pas d'opinion ou toute autre forme de formulation d'assurance à ce sujet.

Dans le cadre de notre audit, notre responsabilité consiste à lire les autres informations identifiées ci-dessus et, ce faisant, évaluer si ces autres informations

- sont significativement incohérentes avec les états financiers consolidés, avec le rapport de gestion du Groupe dont le contenu a été audité ou avec nos connaissances acquises lors de l'audit, ou
- apparaissent par ailleurs significativement inexactes.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués antérieurement à partir des autres informations obtenues avant la date du présent rapport du commissaire aux comptes, nous concluons à l'existence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus d'en faire état. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités du Directoire et du Conseil de Surveillance pour les Comptes consolidés et le Rapport de gestion du Groupe

Le Directoire est responsable de l'établissement des états financiers consolidés qui respectent, à tous égards importants, les normes comptables IFRS telles qu'adoptées par l'UE et les autres exigences du droit commercial allemand imposées par les dispositions de l'article 315e (1) du HGB et s'assure que les états financiers consolidés, conformément à ces exigences, donnent une image fidèle et sincère de l'actif, du passif, de la situation financière et des performances financières du Groupe. En outre, le Directoire est responsable de la mise en place d'un contrôle interne adéquat lui permettant selon lui d'établir des états financiers exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles résultent d'une fraude (à savoir l'établissement de rapports financiers frauduleux et le détournement d'actifs) ou d'une erreur.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe au Directoire d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Il a également la responsabilité de communiquer, le cas échéant, les informations relatives à la continuité de l'exploitation. Il est en outre responsable du reporting financier sur une base de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention, ou n'a pas d'autre solution réaliste, que de liquider l'entité ou de cesser son activité.

Par ailleurs, le Directoire est responsable de la préparation du rapport de gestion du Groupe, qui dans son ensemble donne une image appropriée de la situation du Groupe, est cohérent avec les états financiers consolidés, respecte les exigences légales et présente de manière adéquate les opportunités et les risques de développement futur. En outre, le Directoire est responsables de arrangements et mesures (systèmes) qu'il estime nécessaires pour permettre l'élaboration d'un rapport de gestion du Groupe conforme aux exigences légales allemandes applicables et être en mesure de fournir des preuves suffisantes et appropriées concernant les assertions contenues dans le rapport de gestion du Groupe.

Le Conseil de Surveillance est responsable de la supervision du processus de préparation des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

Responsabilités du commissaire aux comptes en matière d'audit des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe

Notre mission est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et que le rapport de gestion du Groupe dans son ensemble donne une image appropriée de la situation du Groupe et des connaissances acquises lors de l'audit, satisfait aux exigences légales allemandes et présente de manière appropriée les opportunités et les risques de développement futur, ainsi que d'émettre un rapport d'audit qui inclut nos opinions sur les états financiers consolidés et sur le rapport de gestion du Groupe.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément à l'Article 317 du HGB et au Règlement européen sur l'audit conformément aux normes allemandes généralement acceptées pour les audits d'états financiers promulgués par l'Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW), détectera systématiquement une anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir d'une fraude ou d'une erreur et sont considérées comme significative si, individuellement ou dans leur ensemble, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers consolidés et ce rapport de gestion du Groupe.

Nous exerçons notre jugement professionnel et conservons notre esprit critique tout au long de nos travaux d'audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques d'une anomalie majeure dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion du Groupe, qu'elle soit due à une fraude ou à une erreur, concevons et exécutons des procédures d'audit adaptées à ces risques, et obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder nos opinions. Le risque de non-détection d'une anomalie majeure résultant d'une fraude est plus élevé que pour une anomalie résultant d'une erreur, étant donné que la fraude peut impliquer une collusion, des faux, des omissions intentionnelles, des présentations trompeuses ou le contournement des contrôles internes.
- Nous obtenons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit des états financiers consolidés et des dispositifs et mesures (systèmes) pertinents pour l'audit du rapport de gestion du groupe afin de concevoir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, mais n'ayant pas pour objectif d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ni sur l'efficacité de ces dispositifs et mesures.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables utilisées par le Directoire et le caractère raisonnable des estimations établies par le Directoire ainsi que des informations les concernant.
- Nous nous prononçons sur la pertinence de l'utilisation que fait le Directoire du principe comptable de la continuité de l'exploitation et, sur la base des éléments probants obtenus, sur la question de savoir s'il existe une incertitude importante en ce qui concerne des événements ou des situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons qu'il existe une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport du commissaire aux comptes sur les informations correspondantes fournies dans les états financiers consolidés et dans le rapport de gestion du Groupe ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier nos opinions respectives. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire aux comptes. Toutefois, des situations ou des événements futurs peuvent amener le Groupe à être dans l'incapacité de poursuivre son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, notamment les informations fournies, et si les états financiers consolidés présentent les transactions et événements sous-jacents de manière à ce que les états financiers consolidés donnent une image fidèle et sincère de l'actif, du passif, de la situation financière et des performances financières du Groupe conformément aux normes comptables IFRS telles qu'adoptées par l'UE et aux exigences supplémentaires du droit commercial allemand applicable en vertu de l'article 315e (1) du HGB.
- Planifier et réaliser l'audit des états financiers consolidés afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités ou unités opérationnelles du Groupe, qui serviront de base à la formation des opinions d'audit sur les états financiers consolidés et sur le rapport de gestion du Groupe. Nous sommes responsables du pilotage, de la supervision et de l'examen des activités d'audit réalisées aux fins de l'audit du Groupe. Nous sommes seuls responsables de nos opinions.
- Nous apprécions la cohérence du rapport de gestion du Groupe avec les comptes consolidés, sa conformité avec le droit allemand, ainsi que la position du Groupe présentée.

• Nous appliquons des procédures d'audit aux informations prospectives présentées par le Directoire dans le rapport de gestion du Groupe. Sur la base d'éléments probants suffisants et appropriés, nous évaluons notamment les hypothèses importantes utilisées par le Directoire pour fonder les informations prospectives et évaluons le caractère approprié du calcul des informations prospectives à partir de ces hypothèses. Nous n'exprimons pas d'opinion distincte sur les informations prospectives et sur les hypothèses retenues. Il existe un risque important inévitable que les événements futurs soient significativement différents des informations prospectives.

Nous communiquons avec responsables de la gouvernance sur, entre autres points, la portée prévue et le calendrier de l'audit et ses principales conclusions, notamment toute faiblesse significative du contrôle interne identifiée pendant notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration indiquant que nous avons respecté les exigences pertinentes en matière d'indépendance et les informons de toutes les relations et autres questions qui peuvent raisonnablement être considérées comme susceptibles de compromettre notre indépendance et, le cas échéant, des mesures prises pour éliminer les menaces sur l'indépendance ou les mesures de protection mises en place pour nous protéger contre ces risques.

À partir des questions abordées avec les personnes responsables de la gouvernance, nous déterminons les questions qui ont le plus d'importance pour l'audit des états financiers consolidés de la période sous revue et qui sont donc les principales questions d'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport d'audit sauf si la loi ou la réglementation interdit la divulgation au public de cette question.

Autres exigences légales et réglementaires

Rapport sur l'assurance du rendu électronique des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe préparé à des fins de publication conformément à l'Article 317 (3a) du HGB

Nous avons effectué un audit conformément à l'article 317 (3a) du HGB afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés et le rapport de gestion du groupe (ci-après les « ci-après les documents ESEF ») figurant dans le fichier électronique Aareal Bank AG KA+KLB ESEF 2024-12-31.zip (SHA256 hash value: 4107ff42371a53c3733ab711ce78771b9e-d437421ea4187167d7956fd139e235) mis à disposition et préparé à des fins de publication est conforme à tous égards importants aux exigences de la section 328 (1) du HGB concernant le format de déclaration électronique (« format ESEF »). Conformément aux exigences légales allemandes, ces travaux d'audit s'étendent uniquement à la conversion des informations contenues dans les états financiers consolidés et le rapport de gestion du groupe au format ESEF et ne concerne donc ni les informations contenues dans ces présentations ni aucune autre information contenue dans le fichier identifié ci-dessus.

Selon nous, la présentation des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe contenus dans le fichier électronique mis à disposition, identifié ci-dessus et préparé aux fins de publication est conforme à tous égards importants aux exigences de l'Article 328 (1) du HGB concernant le format électronique de déclaration. Au-delà de la présente opinion d'audit et de notre opinion d'audit sur les comptes consolidés et le rapport de gestion du groupe joints relatifs à l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024 figurant dans le « Rapport sur l'audit des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe » ci-dessus, nous n'exprimons aucune opinion d'audit sur les informations contenues dans ces présentations ou sur les autres informations contenues dans le fichier identifié ci-dessus.

Nous avons effectué notre travail d'audit sur la présentation des états financiers consolidés et du rapport de gestion du groupe figurant dans le dossier mis à disposition et identifié ci-dessus conformément à l'article 317 (3a) du HGB et à la norme d'assurance IDW : Audit de la présentation électronique des états financiers et des rapports de gestion préparés à des fins de publication conformément à la section 317 (3a) du HGB (IDW AuS 410 (06.2022)). Notre responsabilité en la matière est décrite plus en détail ci-dessous. Notre cabinet d'audit applique la norme IDW relative à la gestion de la qualité : Exigences en matière de gestion de la qualité dans les cabinets d'audit (IDW QMS 1 (09.2022)).

Le Directoire de la Société est responsable de l'établissement des documents ESEF, y compris la présentation électronique des états financiers consolidés et du rapport de gestion du Groupe conformément à l'Article 328 (1) alinéa 4, point 1 du HGB et du marquage des états financiers consolidés conformément à l'Article 328 (1) alinéa 4, point 2 du HGB.

En outre, le Directoire de la Société est responsable du contrôle interne qu'il a jugé adéquat lui permettant selon lui d'établir des documents ESEF exempts de non-conformité significative, intentionnelle ou non, avec les exigences de l'Article 328 (1) du HGB concernant le format électronique de déclaration.

Le Conseil de Surveillance est chargé de superviser le processus d'élaboration des documents ESEF dans le cadre du processus d'élaboration de l'information financière.

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les documents ESEF sont exempts de non-conformité significative, intentionnelle ou non, avec les exigences de l'Article 328 (1) du HGB. Nous exerçons notre jugement professionnel et conservons notre esprit critique tout au long de nos travaux d'audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques de non-conformité significative, intentionnelle ou non, avec les exigences de l'article 328 (1) du HGB et exécutons des procédures d'audit adaptées à ces risques, et obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.
- Nous obtenons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit des documents ESEF afin de concevoir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, mais n'ayant pas pour objectif d'exprimer une opinion sur l'efficacité de ces contrôles.
- Nous évaluons la validité technique des documents ESEF, c'est-à-dire si le fichier mis à disposition contenant les documents ESEF répond aux exigences du Règlement délégué (UE) 2019/815, tel que modifié à la date de clôture, sur la spécification technique de ce fichier électronique.
- Nous évaluons si la présentation au format XHTML des documents ESEF fournit un contenu équivalent aux états financiers consolidés audités et au rapport de gestion du Groupe audité.
- Nous évaluons si le marquage des documents ESEF avec la technologie Inline XBRL (iXBRL) conformément aux exigences des Articles 4 et 6 du Règlement délégué (UE) 2019/815, tel que modifié à la date de clôture, permet d'obtenir une copie XBRL appropriée et exhaustive de la présentation au format XHTML lisible par machine.

Informations complémentaires en vertu de l'article 10 du règlement européen sur l'audit

Nous avons été désignés par l'Assemblée générale annuelle du 3 mai 2024 en qualité de commissaire aux comptes des états financiers consolidés. Nous avons été engagés par le Conseil de surveillance le 18 octobre 2024. Nous sommes commissaires aux comptes du Groupe Aareal Bank AG depuis l'exercice 2021.

Nous déclarons que les opinions d'audit exprimées dans le présent rapport d'audit sont cohérentes avec le rapport complémentaire destiné au Comité d'audit conformément à l'Article 11 du Règlement européen sur l'audit (rapport d'audit).

Autre question – Utilisation du rapport d'audit

Notre rapport en tant que commissaires aux comptes doit toujours être lu conjointement aux états financiers consolidés audités et au rapport de gestion audité du Groupe ainsi qu'aux documents ESEF examinés. Les états financiers consolidés et le rapport de gestion du Groupe convertis au format ESEF – y compris les versions devant être publiées dans le registre des sociétés – ne sont que des présentations électroniques des états financiers consolidés audités et du rapport de gestion du Groupe audité et ne s'y substituent pas. En particulier, le rapport ESEF et notre opinion d'audit y figurant ne doivent être utilisés que conjointement aux documents ESEF examinés mis à disposition sous forme électronique.

Commissaire aux comptes allemand responsable de la mission

Ralf Schmitz est l'associé responsable de la mission.

Francfort / Main, 28 février 2025
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Version allemande originale signée par :)

Wiechens
Wirtschaftsprüfer
(Commissaire aux comptes allemand)

Winner
Wirtschaftsprüfer
(Commissaire aux comptes allemand)

Annexe au rapport du commissaire aux comptes : le contenu des éléments et références du rapport de gestion du Groupe n'a pas été audité

Nous n'avons pas audité les éléments suivants du rapport de gestion :

- la déclaration de gouvernance d'entreprise mentionnée dans le rapport de gestion,
- le rapport extra-financier combiné distinct mentionné dans le rapport de gestion et
- les informations sur les indicateurs réglementaires conformément à Bâle IV (phase transitoire).

Déclaration de responsabilité

Dans la mesure de nos connaissances et conformément aux principes de présentation applicables, les états financiers consolidés donnent une image fidèle et sincère de l'actif, du passif, de la situation financière et des résultats des opérations du Groupe, et le rapport de gestion du Groupe comprend une description fidèle de l'évolution et des performances des activités du Groupe et de sa situation, ainsi que des principales possibilités et risques associés à l'évolution prévue du Groupe.

Wiesbaden, le 25 février 2025

Le Directoire

Docteur Christian Ricken
Andrew Halford

Nina Babic
Christof Winkelmann