

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
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

Adresse de la succursale : au 36 avenue Raymond Poincaré 75016 PARIS - Siret 519 023 253 00031

Comptes consolidés approuvés par l'Assemblée Générale du 26 mars 2026**États financiers consolidés****État du résultat global****Compte de résultat(1)**

Millions €	Note	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Produits d'intérêts des instruments financiers (au coût - ac - et à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global - fvoci)		2 129	-2 618
Produit d'intérêts des instruments financiers (à la juste valeur par le biais du compte de résultat - fvpl)		45	65
Gains sur modification induites par le marché		1	2
Charges d'intérêts au titre des instruments financiers (ac et fvoci)		-956	-1 372
Charges d'intérêts au titre des instruments financiers (fvpl)		-285	-251
Pertes sur modifications induites par le marché		0	-2
Produit net d'intérêts	33	934	1 060
Provisions pour pertes hors gain ou perte net(te) de modification induite par le crédit		-325	-340
Gain ou perte net(te) sur modification induite par le crédit		11	-30
Provisions pour pertes	34	-314	-370
Produit des commissions		54	47
Charges des commissions		-50	-51
Produit net des commissions	35	4	-4
Gains ou pertes net(te)s lié(e)s à la décomptabilisation d'actifs financiers (ac)		27	31
Gains ou pertes net(te)s liés à la décomptabilisation de passifs financiers (ac)		1	0
Gains ou pertes net(te)s lié(e)s à la décomptabilisation d'actifs financiers (fvoci)		0	0
Gains ou pertes net(te)s de décomptabilisation	36	28	31
Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)	37	-5	-44
Gains ou pertes net(te)s résultant de la comptabilité de couverture	38	-12	3
Gains ou pertes net(te)s résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	39	4	1
Charges administratives	40	-347	-377
Autres charges/produits d'exploitation net(te)s	41	4	-6
Résultat d'exploitation (des activités poursuivies)		296	294
Impôt sur les sociétés	42	-118	-82
Résultat net consolidé (des activités poursuivies)		178	212
Résultat net des activités cédées	43	0	2 062
Résultat net consolidé		178	2 274
Part du résultat net consolidé revenant aux :			
Intérêts minoritaires		0	0
Actionnaires d'Aareal Bank AG		178	2 274
Résultat net consolidé		178	2 274

*1) Conformément à IFRS 5, le résultat net des activités cédées (voir Note 43 pour les explications) est déclaré séparément.***État du résultat global****Rapprochement entre le résultat net consolidé et le résultat global total**

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Résultat net consolidé	178	2 274
Postes qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Variation des réserves provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies	3	27
Réévaluations des régimes à prestations définies	5	40
Impôts sur les réévaluations des régimes à prestations définies	-2	-13
Variation de la réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Gains et pertes résultant d'instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Reclassements en bénéfices non distribués résultant d'instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Impôts sur gains et pertes résultant d'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)	27	-21

Gains et pertes résultant de titres de créance (fvoci)	40	-30
Reclassements au compte de résultat de titres de créance (fvoci)	0	-1
Impôts sur gains et pertes résultant de titres de créance (fvoci)	-13	10
Variation des réserves résultant des écarts de taux de change	16	-8
Gains et pertes résultant d'écarts de taux de change	25	-11
Reclassements au compte de résultat des écarts de taux de change	0	0
Impôts sur gains et pertes résultant d'écarts de taux de change	-9	3
Variation des réserves de change	-55	21
Gains et pertes résultant de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	-38	5
Reclassements au compte de résultat de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	0	9
Impôts sur gains et pertes résultant de la conversion des états financiers des activités à l'étranger	-17	7
Autres éléments du résultat global	-9	19
Total du résultat global	169	2 293
Total du résultat global attribuable aux :		
Intérêts minoritaires	-1	6
Actionnaires d'Aareal Bank AG	170	2 287
Total du résultat global	169	2 293

État de la situation financière

Millions €	Note	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Actifs			
Actifs financiers (ac)	44	39 111	40 428
Liquidités (ac)	11	328	2 605
Créances sur prêts (ac)	12	33 839	32 611
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	13	4 876	5 142
Créances résultant d'autres opérations (ac)	15	68	70
Provisions pour pertes (ac)	45	-429	-402
Actifs financiers (fvoci)	46	5 371	4 823
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	13	5 370	4 822
Instruments de capitaux propres (fvoci)	14	1	1
Actifs financiers (fvpl)	47	1 619	1 530
Créances sur prêts (fvpl)	12	324	381
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	13	6	5
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	16	452	673
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	17	837	471
Actifs non courants détenus en vue de la vente	28, 48	128	282
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18, 49	74	75
Immobilisations incorporelles	19, 50	44	45
Immobilisations corporelles	20, 51	23	79
Actifs d'impôts	21, 52	39	40
Actifs d'impôts différés	22, 53	216	274
Autres actifs	23, 54	657	640
Total		46 853	47 814
Capitaux propres et passifs			
Passifs financiers (ac)	55	41 165	39 486
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	24	27 169	26 557
Dépôts de la Division logement (ac)	25	13 213	12 216
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	26	60	72
Passifs subordonnés (ac)	27	723	641
Passifs financiers (fvpl)	56	1 705	2 566
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	16	988	1 057
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	17	717	1 509
Passifs non courants détenus en vue de la vente	57	0	9
Provisions	29, 58	152	159
Passifs d'impôts	59	33	91
Passifs d'impôts différés	22, 60	1	1
Autres passifs	30, 61	45	42
Capitaux propres	31, 62	3 752	5 460
Capital souscrit		180	180
Réserves en capital		721	721
Bénéfices non distribués		2 548	4 359
Obligation AT1		407	300
Autres réserves		-129	-121

Intérêts minoritaires		25	21
Total		46 853	47 814

État des variations des capitaux propres

Millions €	Capital souscrit capital	Réserves en capital	Bénéfices non distribués	Obligation AT1	Autres réserves					Total	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
					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 1^{er} janvier 2025	180	721	4 359	300	-61	-4	-39	-30	13	5 439	21	5 460
Total du résultat global de l'exercice	0	0	178	0	3	0	27	16	-54	170	-1	169
Résultat net consolidé	0	0	178	0	0	0	0	0	0	178	0	178
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	3	0	27	16	-54	-8	-1	-9
Règlements en faveur des intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	-1 941	0	0	0	0	0	0	-1 941	0	-1 941
Coupon AT1	0	0	-68	0	0	0	0	0	0	-68	0	-68
Hausse de l'obligation AT1	0	0	0	407	0	0	0	0	0	407	0	407
Baisse de l'obligation AT1	0	0	0	-300	0	0	0	0	0	-300	0	-300
Variation des participations dans des filiales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20	5	25
Capitaux propres au 31 décembre 2025	180	721	2 548	407	-58	-4	-12	-14	-41	3 727	25	3 752

Millions €	Capital souscrit capital	Réserves en capital	Bénéfices non distribués	Obligation AT1	Autres réserves					Total	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
					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 1^{er} janvier 2024	180	721	2 128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3 195	105	3 300
Total du résultat global de l'exercice	0	0	2 274	0	25	0	-21	-8	17	2 287	6	2 293
Résultat net consolidé	0	0	2 274	0	0	0	0	0	0	2 274	0	2 274
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	25	0	-21	-8	17	13	6	19
Règlements en faveur des intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coupon AT1	0	0	-33	0	0	0	0	0	0	-33	0	-33
Hausse de l'obligation AT1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baisse de l'obligation AT1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des participations dans des filiales	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	-91	-96
Autres variations	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	3	-2
Capitaux propres au 31 décembre 2024	180	721	4 359	300	-61	-4	-39	-30	13	5 439	21	5 460

État des flux de trésorerie

Millions €	Flux de trésorerie 1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	Flux de trésorerie 1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Résultat net consolidé	178	2 274
Dotations et reprises aux provisions pour pertes	320	-373
Amortissement, dépréciation et réévaluations des actifs non courants	15	15
Autres variations non monétaires	-230	-126
Charges/produits d'intérêts	-934	-1 060
Charge/produit d'impôts	119	82
Gains/pertes sur cession d'actifs non courants	0	0
Autres ajustements	-144	-47
Résultat net consolidé ajusté	-676	1 511
Variation des actifs financiers (ac) (hors trésorerie)	-2 280	-418
Variation des actifs financiers (fvoci)	-453	-346
Variation des actifs financiers (fvpl)	160	-123
Variations des actifs non courants détenus en vue de la vente	138	97
Variation des autres actifs	15	-19

Variation des actifs financiers (ac) (hors capital subordonné)	1 767	35
Variation des passifs financiers (fvpl)	-13	-26
Variation des provisions	-41	-77
Variation des autres passifs	-62	15
Impôts versés/remboursés	-119	-137
Intérêts perçus	2 089	2 292
Intérêts versés	-1 075	-1 276
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-550	1 528
Produits de la cession d'instruments de capitaux propres et de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	0	0
Produit de la cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	2
Palements liés à l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-15	-18
Effets des modifications affectant le périmètre de consolidation	144	-98
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	129	-114
Dividendes payés et paiements de coupons AT1	-2 009	-33
Variation des passifs subordonnés	44	253
Variation liée aux autres activités de financement	109	-6
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-1 856	214
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1^{er} janvier	2 605	977
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-550	1 528
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	129	-114
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	-1 856	214
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31 décembre	328	2 605

Notes

Principes de comptabilisation

La société Aareal Bank AG est une société de capitaux cotée de droit allemand, ayant son siège social situé 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 par Atlantic BidCo GmbH, qui est elle-même une filiale d'Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

En sa qualité de société anonyme, Aareal Bank AG établit ses états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) applicables au sein de l'Union européenne (UE) à la date de clôture, en lien avec les 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 24 février 2026 ; ces états 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'évaluation 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 selon le 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 matérialité. 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 d'IAS 12.74 soient respectés, il est procédé à une compensation entre impôts différés actifs et passifs. Pour autant que les critères d'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 comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif (actifs financiers (ac) et (fvoci) ainsi que passifs financiers (ac)). 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 des relations de couverture sont inclus dans le produit net d'intérêts. Les intérêts provenant des instruments dérivés de couverture sont inclus dans les intérêts provenant d'instruments financiers (ac et fvoci), tandis que les intérêts provenant des relations de couverture économique sont inclus dans les intérêts provenant d'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 Produit net d'intérêts. 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 comptabilisés lorsqu'ils se fondent sur un droit correspondant.

Les produits et charges de commissions comprennent les produits provenant de la fourniture de services dans le cadre de l'activité courante. Il s'agit principalement de financements, de processus de paiement sectoriels, de solutions numériques de dépôt locatif et d'offres d'investissement.

Un 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 actif peut être mesuré de manière fiable.

Un 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.

Aareal Bank fournit des informations sur les risques concernant les instruments financiers à la fois dans son Rapport sur les risques et dans les Notes annexes. Pour des informations sur les risques de crédit, veuillez consulter la présentation du risque de défaut de crédit lié aux opérations au bilan et hors bilan dans le cadre du Rapport sur les risques dans le Rapport de gestion et à la Note 67 sur les risques de crédit. D'autres analyses de scénarios de provisions pour pertes sont exposées à la Note 34. Les informations concernant les sensibilités aux taux d'intérêt (partie sur les risques de taux d'intérêt) sont présentées dans le Rapport sur les risques dans le cadre du Rapport de gestion, dans lequel les risques liés aux prix de marché sont également exposés. Le calcul de la capacité à supporter le risque (qui fait également partie du Rapport sur les risques) agrège les contributions individuelles des différents types de risques au risque global, tandis que la section sur les risques de liquidité du Rapport sur les risques (dans le cadre du Rapport de gestion) fournit des informations sur la manière dont nous gérons les risques de liquidité liés aux instruments financiers. La Note 73 sur les instruments financiers dérivés détaille les flux de trésorerie de ces instruments, tandis que les passifs financiers non dérivés sont présentés dans la Note 75 « Échéances des passifs financiers ».

(2) Estimations et jugements de la Direction

Lors de l'établissement des états financiers consolidés d'Aareal Bank, la Direction est en droit de se fonder sur des estimations et des hypothèses s'agissant l'évaluation des actifs et des passifs. Toutes les estimations et hypothèses requises aux fins de la comptabilisation et de l'évaluation en application des normes IFRS sont effectuées conformément à la norme respective, revues en permanence et sur la base de l'expérience passée et d'autres facteurs, notamment les détails de la planification et les prévisions d'événements futurs qui sont probables, sur la base des informations actuelles, et qui semblent raisonnables dans les circonstances données.

En particulier, les éléments suivants sont soumis à l'incertitude attachée à l'évaluation et aux jugements formulés par la Direction :

- l'affectation aux Stages et la détermination des provisions pour pertes dans le cadre des exigences en matière de dépréciation prescrites par IFRS 9 (cf. paragraphe sur les Provisions pour pertes de la Note (10) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers) ;
- la définition des modèles économiques et le classement des instruments financiers conformément à IFRS 9 (cf. paragraphe sur le Classement de la Note (10) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers) ;
- la détermination des justes valeurs, y compris l'évaluation de l'existence d'un marché actif ou inactif (cf. Note (9) Détermination de la juste valeur) ;
- le calcul des provisions (cf. Note (29) Provisions et Note (58) Provisions) ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition (cf. Note (19) Immobilisations incorporelles et Note (50) Immobilisations incorporelles) ;
- l'évaluation des biens (cf. Note (23) Autres actifs et Note (54) Autres actifs) ;
- l'évaluation des actifs et passifs d'impôts (cf. Note (21) Actifs et passifs d'impôts et Note (59) Passifs d'impôts) ;
- la comptabilisation et l'évaluation des impôts différés (cf. Note (22) Actifs d'impôts différés/passifs d'impôts différés et Note (53) Actifs d'impôts différés et Note (60) Passifs d'impôts différés).

En cas d'incertitude significative attachée à l'évaluation, les hypothèses retenues sont plus amplement expliquées dans les notes annexes aux postes correspondants.

(3) Changements 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 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.

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

Jusqu'au 31 décembre 2025, 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 :

Nouvelle Normes d'information financière internationales Normes/interprétations en matière d'information financière	Date de diffusion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
IFRS 18	Présentation et informations à fournir dans États financiers	Avril 2024	Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2027
IFRS 19	Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir	Mai 2024	Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2027

Normes d'information financière internationales révisées		Date de diffusion	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
IFRS 9	Modifications apportées au	Mai 2024	Mai 2025	Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2026

IFRS 7	Classement et évaluation des instruments financiers	Juillet 2024	Juillet 2025	Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2026
IFRS 9 IFRS 7	Améliorations annuelles Volume 11	Décembre 2024	Juin 2025	Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2026
IFRS 19	Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles	Août 2025		Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2027
IAS 21	Modifications apportées aux filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir	Novembre 2025		Exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2027
	Modifications apportées aux effets des variations des taux de change : Conversion dans une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste			

• IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers

La nouvelle norme remplacera l'actuelle IAS 1. 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, notamment 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 les sociétés 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 n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir

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.

• 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. En outre, la modification couvre le règlement des passifs par le biais de systèmes de paiement électronique.

• 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 à IFRS 9 et IFRS 7 afin de clarifier la comptabilisation des contrats d'achat d'électricité provenant d'énergies renouvelables. Les ajustements d'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 d'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.

• IFRS 19 Amendements aux filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir

Les modifications apportées à IFRS 19 prévoient un allègement pour les filiales au regard de diverses annonces récentes de l'IASB et tiennent compte des amendements IFRS qui entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2027, c'est-à-dire lorsque IFRS 19 sera applicable pour la première fois.

• IAS 21 Modifications apportées aux effets des variations des taux de change : conversion dans une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste

Les modifications comprennent des exigences sur la manière dont les entreprises doivent convertir les états financiers d'une monnaie de présentation qui est celle d'une économie non hyperinflationniste en une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste.

Le Groupe Aareal Bank n'a exercé aucune option visant l'application anticipée de ces normes pour l'exercice 2025. Il sera toutefois tenu de les 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.

(4) Consolidation

Règles de consolidation

Les états financiers consolidés incluent la société mère, Aareal Bank AG et les filiales incluses dans la structure d'information comme une seule unité économique. 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 les 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 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 selon la méthode de la 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 (49).

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 2025, le périmètre de consolidation regroupe 44 sociétés (2024 : 52), dont Aareal Bank AG ainsi que 40 filiales (2024 : 47), aucun partenariat (2024 : 0) et trois entreprises associées (2024 : quatre).

Deux sociétés ont représenté des sorties majeures du périmètre de consolidation au cours de la période sous revue ; une société a été ajoutée.

Dans le cadre de la cession de ses activités hôtelières italiennes à un investisseur externe, Aareal Bank a cédé 100 % de ses actions dans les deux filiales italiennes La Sessola S.r.l. et La Sessola Service S.r.l. en avril 2025. Le prix de cession s'est élevé à 132 millions €.

Aareal Bank a procédé à une saisie aux États-Unis en acquérant un bien immobilier américain ; le bien immobilier de RSP Owner LLC a été évalué à 65 millions € lors de l'acquisition.

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

La note (93) « Liste des participations » offre un aperçu des sociétés du Groupe.

(5) 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 net(te)s résultant d'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.

(6) Comptabilisation des produits

Le Groupe Aareal Bank comptabilise les produits des deux segments. Le produit ou les autres produits sont comptabilisés lorsque l'obligation de prestation est satisfaite, autrement dit les services ont été fournis, c'est-à-dire le client a obtenu le contrôle.

La comptabilisation des produits de l'activité bancaire se rapporte essentiellement à la fourniture de prêts, l'administration de prêts syndiqués, les processus de paiement ou les solutions de dépôt de location 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 provenant de l'activité de prêt surviennent principalement sur une période de temps donnée, tandis que les commissions provenant d'autres activités bancaires surviennent principalement à un moment donné. 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 aux 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.

(7) 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 IFRS 16, un preneur doit comptabiliser un passif 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. La Banque fait valoir la dispense pratique prévue par IFRS 16 en ce qui concerne les contrats de location à court terme et les contrats de location concernant des actifs à faible valeur. 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 de la part du bailleur,
- les coûts directs initiaux, et
- les obligations de mise hors service des actifs.

Ces composantes sont réévaluées au coût amorti. Les actifs 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 preneur. Si une part substantielle des risques et avantages incombe au bailleur, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Lorsqu'une part importante des 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 dans l'état de la position financière 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/charges net(te)s d'exploitation.

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 IFRS 9.

(8) État consolidé des flux de trésorerie

L'état 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 sous revue. L'état consolidé des flux de trésorerie est établi à partir du montant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie en début d'exercice. Ce montant se compose de l'encaisse, des soldes auprès des banques centrales ainsi que des titres de créance du secteur public et des lettres de change éligibles en vue du refinancement auprès des banques centrales.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation sont calculés selon la méthode indirecte, autrement dit le résultat d'exploitation est ajusté pour tenir compte des composantes du résultat hors trésorerie et les variations de trésorerie des actifs et passifs utilisés dans les activités d'exploitation sont incluses.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'investissement comprennent les produits et paiements au titre des immobilisations corporelles, incorporelles, des instruments de capitaux propres et des investissements (« effets des modifications affectant le périmètre de consolidation »). Les « effets des modifications affectant le périmètre de consolidation » comprennent également les acquisitions et les cessions de saisies.

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.

(9) Détermination de la juste valeur

La détermination de la juste valeur est régie par IFRS 13 et s'applique aux instruments financiers et actifs et passifs non financiers. 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 ou, 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. Le Contrôle des risques examine en permanence les évaluations et les contributions et procède aux mises à jour nécessaires. Cela inclut également l'examen et l'affectation des instruments financiers dans la hiérarchie des justes valeurs. Les méthodologies d'évaluation sont régulièrement validées par des équipes transverses.

Hiérarchie des justes valeurs

Conformément à 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.

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 sur la base de l'hypothèse selon laquelle une transaction régulière existait au moment de la conclusion de la transaction. 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 pour lesquels il n'existe aucun prix de marché actuel sur un marché actif, les passifs sur les marchés de capitaux (y compris les passifs subordonnés) et les prêts liés à des billets à ordre (créances et dettes) sont évalués en analysant les paiements futurs au moyen de la méthode de la valeur productive capitalisée, dont les paramètres reposent, dans la mesure du possible, sur des données de marché observables. Cette méthode inclut 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. Les créances et passifs sur le marché monétaire sont également évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

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. Dans la mesure où les dérivés font partie d'accords de collatéral 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 au collatéral, il n'est pas nécessaire de procéder à des ajustements des évaluations pour tenir compte d'un éventuel risque de crédit (CVA et DVA) de contrepartie ou risque de crédit propre potentiel aux fins du principe de matérialité. 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 du collatéral en espèces en utilisant la courbe des swaps de taux d'intérêt au jour le jour (courbe OIS).

Le coût amorti fournit une estimation adéquate de la juste valeur des fonds de trésorerie, des autres créances sur prêts, des dépôts de la Division logement et des passifs résultant d'autres opérations en raison de la nature à court terme de ces éléments.

(10) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers

En vertu d'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. Cette méthode ne s'applique pas aux garanties financières ni aux engagements de prêt irrévocables.

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.

Lorsque les risques et avantages ne sont ni transférés ni conservés, l'actif financier n'est décomptabilisé qu'à concurrence de la valeur de son implication continue. La valeur de l'implication continue correspond à la mesure dans laquelle la Société continue d'être 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 »).

La qualité et la solvabilité du crédit de l'emprunteur (modifications motivées par le crédit) ou l'octroi de conditions plus favorables dans un contrat existant ou l'ajustement du cadre de financement en raison de l'évolution des besoins de financement du client (modifications motivées par le marché) peuvent être à l'origine des modifications.

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

Le montant des gains ou pertes net(te)s de modification résultant de modifications non significatives est calculé comme la différence des valeurs comptables brutes avant et après modification. Les gains ou pertes net(te)s de modification résultant de modifications induites par le marché sont comptabilisé(e)s en Produit net d'intérêts, tandis que les modifications induites par le crédit sont comptabilisées en provision pour pertes. Par la suite, la valeur comptable modifiée de la créance est amortie sur la durée résiduelle de la créance et comptabilisée en résultat net d'intérêts.

En cas de modification significative, l'ancien actif doit être décomptabilisé et un nouvel actif doit être comptabilisé à la juste valeur. Dans le cas de modifications dictées par le marché, la différence entre la valeur comptable brute et la juste valeur est comptabilisée comme un gain ou une perte nette de décomptabilisation après utilisation de la provision pour pertes existante. 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 vers Stage 2. Les modifications induites par le crédit classé Stage 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 Classement), 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 certifiés 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 classement subjectif fait référence au modèle économique, c'est-à-dire à l'objectif qu'une entreprise poursuit pour un groupe d'actifs donnés. La définition des modèles économiques et l'affectation des instruments financiers et des portefeuilles à ces modèles économiques constituent des jugements clés.

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 »). Cela concerne une partie de l'activité titres (réserve de liquidité).

L'évaluation ultérieure à la juste valeur, les variations de juste valeur étant comptabilisées par le biais du compte de résultat (fvpl), doit être effectuée si l'instrument financier n'est pas conforme aux SPPI ou ne peut être attribué à l'un des deux modèles économiques mentionnés ci-dessus. C'est le cas par exemple lorsque l'intention est de vendre des prêts à court terme en raison de covenants de syndication.

Provisions 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 cette fin, 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 irrévocables au titre de prêts et les garanties financières sont affectés à différents Stages lors de la comptabilisation initiale et 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.

Stage 1 : tous les instruments financiers sans seuil de déclenchement de dépréciation sont affectés à ce Stage 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 de la contrepartie n'augmente pas de manière significative, l'instrument financier doit également rester au Stage 1 pour une évaluation ultérieure. Les provisions pour pertes sont comptabilisées à hauteur des pertes attendues de défauts survenant au cours des 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.

Stage 2 : tous les instruments financiers pour lesquels le risque de crédit a augmenté de manière significative depuis la comptabilisation initiale sont affectés à ce Stage. La détermination du niveau d'importance significative constitue un jugement clé. 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'affectation au Stage 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 Stage 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.

Stage 3 : ce niveau 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 en Stage 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 Stage 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.

Aareal Bank détermine généralement les pertes de crédit attendues à l'aide de modèles dans lesquels, selon les Stages, des paramètres annuels ou pluriannuels sont utilisés. Le calcul de la perte attendue en Stage 1 et de la perte de crédit attendue sur la durée de vie en Stage 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 actuelles spécifiques au pays et attendues, telles que le PIB, les taux d'intérêt à long terme, l'évolution des prix immobiliers 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 aux fins de l'interprétation des informations prospectives. Ces différents scénarios pondérés en fonction de leurs probabilités tiennent compte des incertitudes géopolitiques et des estimations 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).

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 (Stage 2). Il en va de même pour les financements pour lesquels une mesure de tolérance a été accordée.

Les calculs des provisions pour pertes reposant sur 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 (34) Provision pour pertes.

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

La perte attendue en Stage 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 pour pertes est calculé comme la différence entre la valeur comptable brute de celui-ci et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus de la réalisation du collatéral fourni, actualisés sur la base du taux d'intérêt effectif applicable lors de la comptabilisation initiale de cet actif. Pour les instruments financiers à taux variable, la dernière fixation du taux d'intérêt est retenue. Le collatéral est généralement fourni 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. La valeur nette comptable de l'actif correspond donc à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus du collatéral fourni.

Selon les critères de défaut de la Banque, un débiteur est en défaut si :

- la Banque considère qu'il est peu probable que le débiteur règle intégralement ses dettes sans que la Banque ait recours à des mesures telles que la réalisation du collatéral et/ou
- un passif important du débiteur est en souffrance depuis plus de 90 jours.

Les critères suivants indiquent que le critère a. est rempli et qu'il est peu probable que le débiteur règle son passif :

- renonciation aux paiements d'intérêts convenus contractuellement ;
- ajustements spécifiques pour risque de crédit ;

- cession du passif contre une perte économique significative induite par le crédit ;
- restructuration liée à une crise, lorsque celle-ci est susceptible d'entraîner une réduction du passif du débiteur par le biais d'une renonciation ou d'une restructuration importante ;
- déclaration d'insolvabilité du débiteur ou mesures comparables prises à l'encontre du débiteur, empêchant ou retardant le remboursement ;
- autres indications suggérant qu'il est peu probable que le passif soit réglé.

Lors de l'évaluation des critères, la Banque inclut d'autres indicateurs financiers, tels que la capacité de service de la dette. Néanmoins, l'évaluation est soumise à l'incertitude attachée aux estimations.

La période de recouvrement commence dès que les critères de défaut ne s'appliquent plus. Lorsqu'un débiteur a rempli son taux d'intérêt et sa capacité de service de la dette pendant au moins trois mois et que les critères de défaut ne s'appliquent plus durant cette période, le débiteur est réputé ne plus être en défaut. En cas d'aménagements contractuels dus à des difficultés financières, le délai est porté à 12 mois et d'autres critères doivent être remplis. Dans certains cas, des durées plus longues s'appliquent à des fins réglementaires, ce qui signifie qu'il peut y avoir des différences entre le classement comptable et le classement réglementaire.

Les provisions pour pertes au titre des titres de créance évalués au coût amorti sont comptabilisées dans le poste « Provisions pour perte (ac) », pour les titres de créance évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dans le poste « Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci) » et pour les engagements de prêt et les garanties financières en provisions. Les instruments de dette déclarés en POCI sont comptabilisés sur une base nette, c'est-à-dire sans 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 radiée. Il n'est procédé à aucune radiation directe.

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

Dans la mesure où les créances font l'objet d'une couverture via le Transfert Significatif de Risque (TRS), les charges de provisions pour pertes sont diminuées des éventuelles demandes de remboursement. La prime de couverture est comptabilisée en charges de commissions.

La Banque n'utilise pas la possibilité de comptabiliser certains instruments financiers comme présentant un risque de défaut faible.

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 net(te)s résultant d'opérations évaluées à la juste valeur.

La comptabilité de couverture, conformément à 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 instruments dérivés utilisés à des 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 le classement 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 ajustements de la valeur comptable de l'opération sous-jacente. Ces ajustements 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 couverture, sont comparées. 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 (38) et (74).

(11) 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 ».

(12) 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.

(13) Créances sur les marchés monétaires et de capitaux

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

(14) Instruments de capitaux propres

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

(15) Créances résultant d'autres opérations

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

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

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 net(te)s résultant de la comptabilité de couverture », de même que les effets de l'évaluation des transactions.

(17) Valeur de marché positive des autres instruments dérivés / Valeur de marché négative des autres instruments dérivés

Les instruments financiers dérivés qui ne font pas partie des relations de couverture reconnues sont comptabilisés au sein du Groupe Aareal Bank en valeurs de marché positives ou négatives 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 net(te)s résultant d'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 net(te)s résultant d'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 Produit net d'intérêts. Les effets de l'évaluation de ces instruments dérivés sont comptabilisés au poste « Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl) », de même que les effets de l'évaluation des transactions.

(18) 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.

(19) 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 provisions pour dépréciation.

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, si la production du logiciel développé en interne est susceptible de générer un avantage économique et si les coûts peuvent être déterminés de manière fiable. 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 d'une entité et la juste valeur de la participation du Groupe 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 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 de trésorerie à laquelle est rattaché l'actif considéré. Une unité génératrice de trésorerie 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 de trésorerie 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 de trésorerie 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.

(20) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent les terrains et immeubles occupés par leur propriétaire ainsi que les mobiliers et équipements de bureau et les actifs 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 charges administratives, tandis que ceux relatifs à l'hôtel exploité par le propriétaire sont comptabilisés dans les autres produits/charges d'exploitation net(te)s.

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 référer aux explications données dans les Notes relatives aux autres actifs pour la méthode de comptabilisation devant être appliquée aux terrains et bâtiments qui ne sont pas occupés par leur propriétaire. Les mobiliers et équipements de bureau sont amortis selon une méthode linéaire, sur les périodes suivantes :

	Période d'amortissement
Autres immobilisations corporelles	
Équipement 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 dans 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 net(te)s).

Les coûts liés à l'acquisition d'actifs de faible valeur d'un montant inférieur 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.

(21) 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), qui ont été mises en œuvre par l'UE en 2022. L'Allemagne a annoncé l'adoption 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 ont été 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 AG 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 au sens de l'article 4 (3), p. 3 de la MinStG : il s'agit d'Atlantic LuxCo S.à r.l. ; Atlantic Bid-Co GmbH est l'entité responsable du groupe (« Gruppenträger ») en Allemagne conformément à l'article 3 (3) phrase 2 de la MinStG. En dehors des coûts de mise en œuvre importants dus à la charge de déclaration supplémentaire que cela implique, aucun effet fiscal significatif ou impôt additionnel n'est anticipé puisque le taux d'imposition effectif (tous les ajustements fiscaux étant pris en compte) est supérieur à 15 % dans tous les pays dans lesquels la Banque exerce ses activités. Dans la mesure du possible, Aareal Bank 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 l'article 274 (3) du HGB, 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.

(22) 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 actifs et passifs d'impôts différés font l'objet d'une compensation conformément à 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.

(23) 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 IAS 2 et sont donc sujets à l'incertitude liée aux estimations.

Les biens sont généralement évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF), sur la base de rapports d'évaluation. Dans le cadre de la méthode DCF, les futurs flux de trésorerie attendus d'un bien immobilier sont prévus sur une période donnée, puis actualisés à la date d'évaluation en tant que valeur actualisée. Les incertitudes d'estimation découlent de l'environnement macroéconomique, des flux de trésorerie attendus, des caractéristiques propres au bien et des taux de capitalisation en tant que paramètres clés d'évaluation. La sensibilité est présentée à la Note (54) Autres actifs. Pour la fourchette des profits et pertes potentiels du prochain exercice, il convient de se référer au montant du risque immobilier dans le calcul de la capacité de prise de risque présenté dans le Rapport sur les risques dans le cadre du Rapport de gestion.

(24) Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux

Ce poste comprend les passifs sur les 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 sur les marchés monétaires et de capitaux sont classés dans la catégorie d'évaluation « ac ».

(25) Dépôts de la Division logement

Ce poste comprend les dépôts à vue et les dépôts à terme, y compris les intérêts différés. Les dépôts de la Division logement sont classés dans la catégorie d'évaluation « ac ».

(26) Passifs résultant d'autres opérations

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

(27) 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 ».

(28) 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 douze prochains mois. Conformément à 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 IFRS 9 « Instruments financiers ». Les produits et charges d'un groupe destiné à être cédé (par exemple, une activité cédée) sont déclarés séparément dans le compte de résultat afin d'assurer la transparence de l'information.

(29) 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 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 IAS 19. En ce qui concerne la comptabilisation des obligations de retraite, 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 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 l'engagement net des régimes à prestations définies (provision) ou l'actif net des régimes 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. La base des données est constituée d'obligations d'entreprise enregistrées par Bloomberg dont la note de crédit est au minimum « AA » et qui sont libellés dans la même devise que l'obligation de retraite sous-jacente. La méthode GlobalRate:Link a été affinée au cours de l'exercice de référence, à compter du 31 juillet 2025, et élargie pour inclure les obligations d'entreprise remboursables par anticipation dont la durée résiduelle est d'un an maximum. L'ajustement de la méthode entraîne un changement d'estimation comptable conformément à IAS 8.39. L'effet de conversion s'élève à environ +25 points de base au 31 décembre 2025 et s'est traduit par une réduction de l'obligation de retraite au niveau du Groupe d'environ 12,1 millions €. 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 d'IFRS 2. Il convient de se référer à nos commentaires figurant dans la Note (84) 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.

(30) 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.

(31) Capitaux propres

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.

(32) 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 déterminé à l'aide de la méthode de la dépréciation selon IFRS 9 et le montant initial qui, à l'ajout, correspond à la prime, 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

(33) Produit net d'intérêts

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Produits d'intérêts sur actifs financiers (ac et fvoci)	2 129	-2 618
Créances sur prêts	1 896	2 291
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux	233	327
Produit d'intérêts des instruments financiers (à la juste valeur par le biais du compte de résultat - fvpl)	45	65
Créances sur prêts	20	37
Autres instruments dérivés	25	28
Gains sur modification induites par le marché	1	2
Total des intérêts et produits assimilés	2 175	2 685
Charges d'intérêts au titre des passifs financiers (ac)	-956	-1 372
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux	-809	-1 201
Dépôts de la Division logement	-106	-145
Passifs résultant d'autres opérations	-2	-2
Passifs subordonnés	-39	-24
Charges d'intérêts au titre des instruments financiers (fvpl)	-285	-251
Autres instruments dérivés	-285	-251
Pertes sur modifications induites par le marché	0	-2
Total des intérêts et charges assimilées	-1 241	-1 625
Total	934	1 060

Comme prévu, le produit net d'intérêts a diminué en glissement annuel, à 934 millions € (2024 : 1 060 millions €), principalement en raison de la baisse des taux d'intérêt. Toutefois, historiquement, le produit net d'intérêts se maintient à un niveau élevé, grâce à une augmentation en glissement annuel de la taille du portefeuille de crédit, à des marges saines et à des volumes moyens de dépôts élevés.

(34) Provisions pour pertes

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Ajouts	459	444
Reprises	-118	-99
Sommes récupérées au titre de prêts et avances antérieurement sortis du bilan	-6	-4
Provisions pour pertes – autres éléments	-10	-1

Gain ou perte net(te) sur modification induite par le crédit	-11	30
Total	314	370

La provision pour pertes s'est élevée à 314 millions € (2024 : 370 millions €), en grande partie imputable aux nouveaux défauts de paiement individuels des expositions aux financements immobiliers aux États-Unis, auxquels s'ajoutent des charges de 55 millions € au titre de la provision pour pertes supplémentaire comptabilisée pour les expositions classées Stage 1 et Stage 2 (management overlay).

Les provisions pour pertes reposant sur des modèles (Stages 1 et 2), d'un montant total de 146 millions €, ont été déterminées sur la base des prévisions de défaut à l'aide d'une procédure de notation renforcée, pour laquelle nous prévoyons également une approbation réglementaire finale au premier semestre 2026.

La mise en œuvre technique du nouveau modèle de notation permet de déterminer les notes de crédit en s'appuyant sur le modèle de notation renforcé. À la date d'évaluation, des développements supplémentaires sur la base des dernières observations dans un contexte de hausse des taux d'intérêt ont été pris en compte. Il s'agit d'un changement d'estimations comptables selon IAS 8.39. Ces nouveaux développements se sont traduits par une augmentation des provisions pour pertes reposant sur des modèles d'environ 45 millions €.

En outre, un ajustement post-modèle (management overlay) de 55 millions € a été comptabilisé. Cet overlay tient compte des risques de migration plus élevés dans le portefeuille de crédit en 2025 par rapport à la moyenne à long terme, tirés notamment par le portefeuille américain. L'année 2025 a marqué une année exceptionnelle compte tenu de la volatilité de l'environnement externe et de plusieurs évolutions inhabituelles du portefeuille de crédit, notamment dans l'activité américaine. Compte tenu de ces circonstances et de la volatilité géopolitique existante, notamment dans le portefeuille américain, un overlay a été quantifié sur la base des observations de défauts de crédit au cours de l'exercice de référence, en utilisant le portefeuille de crédit de financement de l'immobilier commercial comme population globale. Une part importante de l'ajustement post-modèle comptabilisé est imputable au portefeuille américain.

La méthode pour déterminer la provision pour pertes est décrite dans le chapitre « Méthodes comptables » : Note (10) Comptabilisation et évaluation des instruments financiers.

La comptabilisation des provisions pour pertes et la valeur du collatéral utilisé reposent sur l'évaluation de sept scénarios macroéconomiques différents auxquels sont attribuées des pondérations différentes. Parmi ces scénarios, le plus probable est appelé scénario « de référence » et est plus amplement décrit dans le chapitre « Environnement macroéconomique ». Les scénarios défavorables destinés à tenir compte des périodes de ralentissement sur les marchés financiers et de l'escalade des tensions géopolitiques et des conflits commerciaux ont une pondération cumulée de 28 %.

Un scénario dit « stressé » (basé sur le stress test de la BCE de cette année) avec une probabilité de 10 % est inclus dans les calculs, de même qu'un scénario ESG avec une probabilité de 10 %.

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

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « positif » (pondération de 16 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	1,1	2,1	2,1
États-Unis	2,0	3,1	3,6	2,8
Royaume-Uni	1,4	1,1	1,7	2,1
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,3	6,1	5,9
États-Unis	4,3	4,3	3,8	3,7
Royaume-Uni	4,4	4,6	4,4	4,1
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,3	3,6	3,6
États-Unis	4,3	4,3	4,5	4,6
Royaume-Uni	4,6	4,7	4,5	4,1
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	100 %	102 %	103 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « de référence » (pondération de 36 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	0,9	1,6	1,7
États-Unis	2,0	2,5	2,4	2,3
Royaume-Uni	1,4	1,0	1,4	1,5
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,4	6,3	6,1
États-Unis	4,3	4,4	4,2	4,2
Royaume-Uni	4,4	4,6	4,6	4,4
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,2	3,3	3,3
États-Unis	4,3	4,1	4,2	4,2
Royaume-Uni	4,6	4,5	4,1	3,8
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	100 %	101 %	103 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « défavorable 1 » (pondération de 12 %)				

Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	0,0	1,1	2,5
États-Unis	2,0	0,8	2,0	3,0
Royaume-Uni	1,4	0,4	0,8	2,2
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,6	6,7	6,3
États-Unis	4,3	4,7	4,7	4,3
Royaume-Uni	4,4	4,7	5,0	4,7
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,0	2,8	2,9
États-Unis	4,3	3,3	3,2	3,6
Royaume-Uni	4,6	4,2	3,6	3,2
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	103 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « défavorable 2 » (pondération de 8 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	0,4	1,1	1,3
États-Unis	2,0	1,4	2,4	2,8
Royaume-Uni	1,4	0,6	0,8	1,0
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,5	6,6	6,5
États-Unis	4,3	4,7	4,4	4,2
Royaume-Uni	4,4	4,7	5,0	5,1
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,7	3,2	3,0
États-Unis	4,3	4,4	4,0	4,1
Royaume-Uni	4,6	4,9	4,1	3,6
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « défavorable 3 » (pondération de 8 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	-0,6	0,5	2,3
États-Unis	2,0	-1,0	-0,5	2,8
Royaume-Uni	1,4	0,0	0,6	1,7
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,8	7,0	6,6
États-Unis	4,3	5,3	6,0	5,8
Royaume-Uni	4,4	4,8	5,2	5,0
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,4	3,2	3,3
États-Unis	4,3	4,3	4,0	4,0
Royaume-Uni	4,6	4,6	4,0	3,6
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	98 %	98 %	100 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « ESG » (pondération de 10 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				
Zone euro	1,4	0,8	1,2	1,0
États-Unis	2,0	2,1	0,4	-0,4
Royaume-Uni	1,4	0,9	1,2	1,1
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	6,5	6,4	6,3
États-Unis	4,3	4,5	4,7	5,1
Royaume-Uni	4,4	4,6	4,6	4,6
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	3,2	3,4	3,7
États-Unis	4,3	4,1	4,3	4,7
Royaume-Uni	4,6	4,5	4,3	4,2
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	100 %	100 %	100 %

%	2025	2026	2027	2028
Scénario « stressé » (pondération de 10 %)				
Produit intérieur brut (en termes réels, variation en glissement annuel, en %)				

Zone euro	1,4	-2,3	-4,0	0,0
États-Unis	2,0	-5,1	-2,5	4,3
Royaume-Uni	1,4	-4,5	-4,5	-1,3
Chômage (%)				
Zone euro	6,4	8,1	10,6	11,9
États-Unis	4,3	8,9	10,0	8,6
Royaume-Uni	4,4	7,2	9,6	10,2
Taux d'intérêt à long terme (emprunts d'État à 10 ans) (%)				
Zone euro	3,2	4,6	4,5	4,3
États-Unis	4,3	5,7	5,7	5,7
Royaume-Uni	4,6	6,0	5,9	5,7
Évolution des prix de l'immobilier pondérée par le portefeuille (base 2025 = 100 %)	100 %	90 %	83 %	82 %

L'évolution des prix immobiliers pondérée par le portefeuille comprend la part respective du portefeuille pour les exercices analysés, en utilisant 2025 comme année de référence et année de base pour déterminer les variations relatives des tendances des prix immobiliers dans chaque scénario.

Les provisions pour pertes classées Stage 1 et 2 de l'activité de financement immobilier 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 du Stage dit quantitatif vers le Stage 2 sur la base du modèle dit de dégradation attendue, mais n'inclut pas de critères qualitatifs s'agissant d'une hausse significative du risque de crédit.

Provisions pour pertes classées Stages 1 et 2 de l'activité de financement immobilier déterminées à l'aide de modèles

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Pondéré en fonction du scénario (montant comptabilisé)	143	152
Scénario « positif » (100 %)	117	104
Scénario « de référence » (100 %)	127	111
Scénario « défavorable 1 » (100 %)	129	115
Scénario « défavorable 2 » (100 %)	133	118
Scénario « défavorable 3 » (100 %)	158	113
Scénario « ESG » (100 %)	156	0
Scénario « stressé » (100 %)	237	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 défaut à la date de clôture, les provisions pour pertes auraient respectivement diminué d'environ 6 millions € ou augmenté d'environ 20 millions €.

Veuillez également consulter les explications fournies en Note (67).

(35) Produit net des commissions

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Produit des commissions au titre des services basés sur des logiciels	11	11
activités bancaires et autres activités	43	36
Total des produits des commissions	54	47
Charges liées aux commissions au titre des services achetés	0	0
activités bancaires et autres activités	-50	-51
Total des charges liées aux commissions	-50	-51
Total	4	-4

Les produits et charges de commissions se compensent quasiment au cours de l'exercice, conduisant à des produits nets de commissions légèrement positifs de 4 millions € (2024 : -4 millions €). Les charges de commissions ont été principalement affectées par le partenariat stratégique avec Aareon et First Financial Software GmbH, ainsi que par le paiement des primes découlant de l'opération SRT.

Le montant net des produits et charges de commissions résultant d'actifs et de passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'élève à 7 millions € (2024 : 2 millions €).

(36) Gains ou pertes net(te)s de décomptabilisation

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Gains ou pertes net(te)s lié(e)s à la décomptabilisation d'actifs financiers (ac)		
Créances sur prêts	27	29
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux	0	2
Autres actifs financiers (ac)	0	0
Gains ou pertes net(te)s liés à la décomptabilisation de passifs financiers (ac)		
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux	1	0
Gains ou pertes net(te)s lié(e)s à la décomptabilisation d'actifs financiers (fvoci)		

Créances sur prêts (fvoci)	0	0
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux	0	0
Total	28	31

Le gain net de décomptabilisation de 28 millions € (2024 : 31 millions €) est presque exclusivement attribuable aux effets positifs induits par le marché des remboursements anticipés de prêts, ce qui avait également été le facteur d'influence presque exclusif l'exercice précédent.

(37) Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Gains ou pertes net(te)s résultant de créances sur prêts	-1	-19
Gains ou pertes net(te)s résultant de créances sur les marchés monétaires et de capitaux	0	0
Gains ou pertes net(te)s résultant d'autres instruments dérivés	1	-26
Conversion des devises	-5	1
Total	-5	-44

Les gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers à la fvpl, de -5 millions € (2024 : -44 millions €), sont principalement attribuables à la conversion des actifs et passifs financiers (principalement par rapport au dollar américain). L'exercice précédent, ce chiffre était dû à des effets négatifs d'évaluation des pertes d'évaluation 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.

(38) Gains ou pertes net(te)s résultant de la comptabilité de couverture

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Partie inefficace des couvertures de juste valeur	-12	3
Partie inefficace des couvertures des participations nettes	0	0
Total	-12	3

Veuillez également consulter les explications fournies dans les Notes (10) et (74).

(39) Gains ou pertes net(te)s résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Au cours de l'exercice, un gain net résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 4 million € (2024 : 1 million €) a été comptabilisé ; ce résultat est également conforme aux résultats au prorata des entreprises associées.

(40) Charges administratives

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Charges de personnel	186	225
Rémunérations et salaires	160	197
Cotisations sociales	20	19
Retraites	6	9
Autres charges administratives	142	136
Amortissement et dépréciation d'immobilisations corporelles et d'immobilisations incorporelles	19	16
Total	347	377

Les charges administratives ont reculé, passant de 377 millions € l'exercice précédent à 347 millions € l'exercice sous revue, preuve de notre maîtrise efficace des coûts et de la poursuite de l'impact positif des mesures d'efficacité que nous avons mises en place. Ces mesures d'efficacité ainsi que les investissements dans l'infrastructure informatique et d'autres effets non récurrents importants se sont élevés à près de 30 millions € en 2025 (2024 : près de 34 millions €).

Les charges de personnel comprennent les cotisations au titre des régimes à cotisations définies à hauteur de 8 millions € (2024 : 7 millions €).

Le total des honoraires facturés par les commissaires aux comptes des états financiers consolidés au cours de l'exercice 2025 est présenté dans le poste « Autres charges administratives » et se décompose comme suit :

Milliers €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Honoraires d'audit	4 434	3 523
Autres services de certification	576	640
Services de conseil fiscal	0	0
Autres services	152	4
Total	5 162	4 167

Les honoraires pour les services d'audit comprennent l'audit des états financiers annuels d'Aareal Bank AG et de ses filiales, l'audit des états financiers consolidés, l'examen du rapport financier semestriel ainsi que les services fournis dans le cadre d'un audit des états financiers réalisé par la BaFin. Les autres services d'assurance se rapportent à l'audit conformément à la Loi allemande sur le commerce des valeurs mobilières, à la lettre de confort, à l'examen de l'État de durabilité et à d'autres services d'assurance convenus contractuellement. D'autres services ont été fournis en lien avec le conseil en gouvernance d'entreprise, les questions réglementaires et la formation.

(41) Autres produits/charges net(te)s d'exploitation

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Produit des actifs immobiliers	30	51
Produit des reprises de provisions	1	3
Produit des biens et services	0	0
Autres charges d'exploitation	37	49
Total des autres produits d'exploitation	68	103
Charges liées aux actifs immobiliers	-43	-81
Charges liées aux impôts autres que l'IS	-11	-10
Autres charges d'exploitation	-10	-18
Total des autres charges d'exploitation	-64	-109
Total	4	-6

Les autres produits et charges net(te)s d'exploitation s'élèvent à 4 millions € (2024 : -6 millions €). Ce chiffre inclut les produits non récurrents résultant de la cession de nos anciennes activités hôtelières en Italie ainsi que les autres produits/charges net(te)s d'exploitation (et les éventuelles dépréciations) de nos saisies ainsi que d'autres filiales et autres entités.

(42) Impôt sur les sociétés

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Impôt sur les sociétés au titre de l'exercice	116	137
Impôts différés	2	-55
Total	118	82

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

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Bénéfice d'exploitation (avant IS)	296	294
Taux d'imposition prévu	31,8 %	31,3 %
Impôt théorique sur les sociétés	94	92
Rapprochement avec l'IS déclaré		
Différence entre taux d'imposition étrangers	4	-1
Impôt imputable aux revenus exonérés	-34	-17
Impôt imputable aux charges non déductibles	7	16
Modification de la comptabilisation et de l'évaluation des impôts différés	41	-10
Impôts des exercices antérieurs	3	2
Effet de la variation des taux d'imposition	3	0
Produits des intérêts minoritaires	0	0
Autres effets fiscaux	0	0
IS déclaré	118	82
Taux effectif d'impôt	40 %	28 %

La Loi allemande pour un programme de soutien fiscal immédiat à l'investissement visant à renforcer l'Allemagne en tant que pays d'activité (dite « Loi de relance de la croissance ») prévoit certaines évolutions fiscales : le taux actuel d'impôt sur les sociétés de 15 % (qui continuera à s'appliquer jusqu'à la période d'évaluation 2027) sera abaissé d'un point de pourcentage par période d'évaluation, à compter de 2028. Cela signifie que le taux d'imposition sera de 10 % à partir de la période d'imposition 2032 (article 23 (1) de la loi allemande sur l'impôt sur les sociétés (modifiée)).

Pour déterminer les effets de cette évolution sur l'évaluation des actifs et passifs d'impôts différés, la Banque a procédé à une « planification » conformément à IAS 12.47, en estimant le calendrier des reprises des différences temporelles individuelles. La Banque a déterminé un taux d'impôt pour les actifs et passifs d'impôts différés non courants et courants, puis a pondéré ces deux taux d'impôt en fonction de leur part dans le total des actifs d'impôts différés. Cette analyse a conduit à un taux d'impôt différé pondéré de 30,6 % (2024 : 31,3 %). La modification du taux d'imposition a un effet de 4,5 millions €, comprenant une charge de 2,9 millions € comptabilisée en résultat et une charge de 1,6 million € dans les autres éléments du résultat global. Le taux d'imposition pondéré sera analysé annuellement et ajusté si nécessaire.

(43) Résultat net des activités cédées (Aareon) (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 €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Produit net d'intérêts	0	-44
Provisions pour pertes	0	0
Produit net des commissions	0	280
Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)	0	0
Charges administratives	0	237
Autres charges et produits d'exploitation net(te)s	0	2 101
Résultat d'exploitation	0	2 100
Impôt sur les sociétés	0	38
Résultat net des activités cédées	0	2 062

Le poste « Résultat net des activités cédées » présenté pour l'exercice précédent (2 062 millions €) concerne la cession du sous-groupe Aareon.

Notes annexes à l'État de la situation financière

(44) Actifs financiers (ac)

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Liquidités (ac)	328	2 605
Liquidités	0	0
Solde auprès des banques centrales	328	2 605
Créances sur prêts (ac)	33 839	32 611
Prêts immobiliers	33 651	32 391
Prêts au secteur public	162	198
Autres créances sur prêts	26	22
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	4 876	5 142
Créances sur les marchés monétaires	1 055	1 523
Prêts liés à des billets à ordre	1 060	1 111
Obligations	2 761	2 508
Créances résultant d'autres opérations (ac)	68	70
Créances clients	10	8
Autres créances financières	58	62
Total	39 111	40 428

(45) Provisions pour pertes (ac)**31 décembre 2025**

Millions €	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Créances résultant d'autres opérations (ac)	Provisions pour pertes totales (ac)
Solde au 1^{er} janvier	40	149	210	3	402
Ajouts	36	115	302	1	454
Utilisation	0	0	-206	0	-206
Reprises	-27	-71	-15	0	-113
Transfert vers Stage 1	6	-6	0	0	0
Transfert vers Stage 2	-5	10	-5	0	0
Transfert vers Stage 3	0	-42	42	0	0
Effet des taux d'intérêt	0	0	27	0	27
Ajustements liés aux devises	-1	-13	-25	-1	-40
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0	0
Transferts	0	0	-95	0	-95
Solde au 31 décembre	49	142	235	3	429

La provision pour pertes au titre des actifs financiers évalués au coût amorti correspond aux créances sur prêts, aux créances sur les marchés monétaires et de capitaux ainsi qu'aux créances résultant 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 2024

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

(46) Actifs financiers (fvoci)

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	5 370	4 822
Prêts liés à des billets à ordre	0	0

Obligations	5 370	4 822
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	1
Titres de capitaux propres et autres titres à revenu variable	0	0
Autres placements	1	1
Divers	0	0
Total	5 371	4 823

(47) Actifs financiers (fvpl)

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Créances sur prêts (fvpl)	324	381
Prêts immobiliers	324	381
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	6	5
Parts de fonds	6	5
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	452	673
Valeur de marché positive des couvertures à la juste valeur	421	673
Valeur de marché positive des couvertures nettes d'investissements	31	0
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	837	471
Valeur de marché positive des dérivés de couverture économiques	565	153
Valeur de marché positive des dérivés divers	272	318
Total	1 619	1 530

Les créances sur prêts (fvpl) incluent 210 millions € affectés au modèle économique résiduel, tandis que 114 millions € ne remplissent pas le critère SPPI.

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

Au total, 69 millions € d'actifs non courants détenus en vue de la vente concernent deux prêts immobiliers aux États-Unis, destinés à être cédés en 2026 afin de réduire le portefeuille de prêts non performants. 59 millions € concernent notre immobilier d'exploitation qui devrait également être cédé courant 2026. Le projet de vente de l'immobilier d'exploitation traduit l'évolution des besoins en matière d'espace et la volonté d'adopter des modes d'usage modernes. L'immeuble est comptabilisé à sa valeur comptable à la date de clôture, sa juste valeur diminuée des coûts de vente étant supérieure à la valeur comptable. En conséquence de quoi, aucune dépréciation n'a été comptabilisée. Dans l'ensemble, les cessions devaient permettre de réaliser un montant substantiel de réserves latentes. Par rapport à l'exercice précédent, ce poste a diminué principalement en raison de la cession de nos anciennes activités hôtelières en Italie au deuxième trimestre 2025.

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

Aareal Bank détient des participations dans trois entreprises associées (2024 : quatre) et ne détient aucune coentreprise (2024 : néant). Ces participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le montant total des valeurs comptables des participations s'élève à 74 millions € (2024 : 75 millions €).

(50) Immobilisations incorporelles

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Écarts d'acquisition	9	9
Logiciels exclusifs	30	31
Autres actifs incorporels	5	5
Total	44	45

Les écarts d'acquisition sont intégralement imputables au segment Solutions bancaires et numériques.

Dans le cadre de nos processus réguliers, les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre de chaque année dans le cadre d'un test de dépréciation pour chaque unité génératrice de trésorerie (« UGT »). Un test de dépréciation est réalisé à la date de clôture lorsqu'un besoin significatif de modification des paramètres pertinents survient à la fin de l'exercice. Suite à la cession d'Aareon l'année dernière, le segment Banque et Solutions numériques est la seule UGT qui affiche un écart d'acquisition. 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 les coûts 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 12,16 % après impôts pour le segment Solutions bancaires et numériques. Le facteur d'actualisation du segment est calculé sur la base d'un taux d'intérêt sans risque sous-jacent de 3,25 %, plus une prime de risque de marché de 6,7 %, multipliée par un facteur bêta de 1,33. 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. Il n'existe aucune perte de valeur même si, toutes choses égales par ailleurs, une des hypothèses significatives susvisées devait changer de manière significative (comme une augmentation de 1 % du facteur d'actualisation adapté au risque ou une diminution 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. En cas d'identification d'une potentielle réduction de valeur (fait générateur), un test de dépréciation est réalisé sur l'UGT d'actifs concernée, dans le respect d'IAS 36 et des principes applicables aux immobilisations incorporelles. Si l'actif a perdu de la valeur, la durée de

vie utile résiduelle sera adaptée en conséquence, si nécessaire. 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 €	2025				2024			
	Écarts d'acquisition	Logiciels exclusifs	Autres incorporels incorporelles	Total	Écarts d'acquisition	Logiciels exclusifs	Autres incorporels incorporelles	Total
Coût								
Solde au 1 ^{er} janvier	13	86	37	136	532	219	224	975
Ajouts	0	7	2	9	0	19	2	21
Transferts	0	0	0	0	-617	-182	-229	-1 028
Sorties	0	0	-1	-1	0	-1	-7	-8
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0	98	30	47	175
Écarts de conversion	0	0	0	0	0	1	0	1
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	13	93	38	144	13	86	37	136
Amortissements et dépréciations								
Solde au 1 ^{er} janvier	-4	-55	-32	-91	-46	-113	-96	-255
Amortissements et dépréciations	0	-8	-2	-10	0	-21	-18	-39
dont : dépréciations	0	0	0	0	0	0	0	0
Réévaluations	0	0	0	0	0	0	0	0
Transferts	0	0	0	0	43	93	78	214
Sorties	0	0	1	1	0	1	6	7
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0	-1	-14	-2	-17
Écarts de conversion	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	-4	-63	-33	-100	-4	-55	-32	-91
Valeur comptable au 1 ^{er} janvier	9	31	5	45	486	106	128	720
Valeur comptable au 31 décembre	9	30	5	44	9	31	5	45

(51) Immobilisations corporelles

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Terrains, bâtiments et constructions en cours	15	70
Mobilier et matériel de bureau	8	9
Total	23	79

Les immobilisations corporelles ont évolué comme suit :

Millions €	2025			2024		
	Terrains et bâtiments et construction en cours	Mobilier et matériel de bureau	Total	Terrains et bâtiments et construction en cours	Mobilier et matériel de bureau	Total
Coût						
Solde au 1 ^{er} janvier	134	38	172	185	80	265
Ajouts	9	2	11	13	14	27
Transferts	-113	0	-113	-56	-49	-105
Sorties	-8	-2	-10	-9	-8	-17
Changements de périmètre de consolidation	3	0	3	0	1	1
Écarts de conversion	-1	0	-1	1	0	1
Autres	0	0	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	24	38	62	134	38	172
Amortissements et dépréciations						
Solde au 1 ^{er} janvier	-64	-29	-93	-89	-57	-146
Amortissements et dépréciations	-6	-3	-9	-10	-9	-19
dont : dépréciations	0	0	0	0	0	0
Réévaluations	0	0	0	0	0	0
Transferts	53	0	53	34	33	67
Sorties	7	2	9	1	4	5
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0	0	0

Écarts de conversion	1	0	1	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0
Solde au 31 décembre	-9	-30	-39	-64	-29	-93
Valeur comptable au 1^{er} janvier	70	9	79	96	23	119
Valeur comptable au 31 décembre	15	8	23	70	9	79

(52) Actifs d'impôts

Les actifs d'impôts d'un montant total de 39 millions € au 31 décembre 2025 (2024 : 40 millions €) comprennent 12 millions € (2024 : 13 millions €) dont la réalisation est attendue après une période de plus de douze mois.

(53) Actifs d'impôts différés

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 376 millions € (2024 : 356 millions €).

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

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Actifs financiers (ac)	75	115
Actifs financiers (fvoci)	32	41
Actifs financiers (fvpl)	20	17
Actifs non courants détenus en vue de la vente – Activités abandonnées	0	0
Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	0	0
Immeubles de placement	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	0	0
Autres actifs	3	3
Passifs financiers (ac)	7	4
Passifs financiers (fvpl)	264	243
Obligations incluses dans les groupes destinés à être cédés et dans les activités abandonnées	0	0
Provisions	52	66
Autres passifs	1	1
Report en avant de pertes fiscales	138	140
Actifs d'impôts différés	592	630

Le Groupe a enregistré un montant d'impôts différés au titre du report en avant de déficits fiscaux de 138 millions € au 31 décembre 2025 (31 décembre 2024 : 140 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, 41 millions € sont imputables à des établissements stables à l'étranger (2024 : 37 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 de la période de planification (à savoir les cinq à sept prochaines années), sur lesquels les pertes fiscales non utilisées et les différences temporelles déductibles peuvent être imputés. Pour déterminer le montant de l'impôt différé tel qu'il doit être comptabilisé, la Direction générale utilise des informations sur la rentabilité historique ainsi que des informations sur les bénéfices prévisionnels fondés sur les plans d'affaires approuvés. Ce processus comprend également l'examen de la question de savoir si la gestion en cours et l'orientation actuelle du modèle économique conduiront effectivement à l'atteinte des résultats prévus, et si les ajustements nécessaires sont effectués. Dans ce contexte, Aareal Capital Corporation, New York, filiale de la Banque active sur le marché américain, a fondamentalement revu sa planification et envisage désormais de réduire les volumes de prêts. La Direction générale a révisé les projections des futurs bénéfices imposables sur cette base ; elle a calculé et comptabilisé des impôts différés sur les reports de pertes pour un montant de 97 millions € (2024 : 103 millions €). Au regard de cette planification, la Direction générale juge probable que les bénéfices imposables prévus seront réalisés à l'avenir, ce qui permettra de compenser ces pertes.

Les actifs d'impôts différés non comptabilisés ou non soumis à des ajustements d'évaluation s'élèvent à 26 millions € (2024 : 68 millions €). Aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre du report en avant illimité de déficits fiscaux d'un montant de 120 millions € (2024 : 272 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 29 millions € (2024 : 69 millions €) ont été comptabilisés directement en capitaux propres, en Autres réserves.

(54) Autres actifs

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Biens immobiliers	568	550
Actifs contractuels	0	0
Divers	89	90
Total	657	640

Le portefeuille immobilier a été réduit de deux immeubles au total à la fin de l'exercice de référence. Au cours de l'exercice, deux biens immobiliers liés à une exposition à des prêts italiens et un autre à une exposition à des prêts espagnols ont été cédés, tandis qu'un autre attaché à une exposition à des prêts américains a été ajouté.

Deux immeubles américains d'une valeur comptable de 49 millions € et 38 millions €, respectivement, ont été dépréciés, reflétant la baisse des prévisions de bénéfices futurs en raison du retard de la reprise économique. Les charges de dépréciation se sont élevées à environ 9 millions € et 1 million €, respectivement.

Outre les conditions économiques générales et les spécificités des biens immobiliers, l'évaluation dépend notamment des taux de capitalisation et donc de l'évolution

des taux d'intérêt. En supposant que les biens soient achevés, une augmentation de 1 % du taux de capitalisation conduirait à une réduction imputée de la valeur comptable du portefeuille immobilier d'environ 13 %. Toutefois, cela n'a d'effet que lorsque la valeur comptable correspond à la valeur de marché.

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

Les valeurs comptables des immeubles américains ont également été diminuées en raison des fluctuations des taux de change.

(55) Passifs financiers (ac)

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	27 169	26 557
Passifs sur les marchés monétaires	6 738	5 439
Prêts liés à des billets à ordre	2 342	2 617
Hypothèques Pfandbriefe	12 843	12 385
Pfandbriefe du secteur public	728	1 011
Autres titres de créance	4 515	5 104
Autres passifs financiers	3	1
Dépôts de la Division logement (ac)	13 213	12 216
Dépôts à vue	9 095	8 365
Dépôts à terme	4 118	3 851
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	60	72
Dettes fournisseurs	22	21
Autres passifs	38	51
Passifs subordonnés (ac)	723	641
Total	41 165	39 486

La variation des passifs subordonnés d'un montant de 82 millions € (2024 : 285 millions €) se décompose en 82 millions € (2024 : 283 millions €) liés aux paiements en espèces du principal et 0 millions € (2024 : 2 millions €) relatifs aux variations non monétaires de la juste valeur et aux variations des intérêts courus.

(56) Passifs financiers (fvpl)

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	988	1 057
Valeur de marché négative des couvertures de juste valeur	988	1 022
Valeur de marché négative des couvertures de flux de trésorerie	0	0
Valeur de marché négative des couvertures de participations nettes	0	35
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	717	1 509
Valeur de marché négative des instruments dérivés de couverture	62	667
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés	655	842
Total	1 705	2 566

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

Aareal Bank ne détient aucun passif non courant détenu en vue de la vente suite à la cession de ses activités hôtelières en Italie.

(58) Provisions

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Provisions pour retraite et obligations similaires	4	8
Provisions pour activité de prêt non comptabilisée	18	19
Autres provisions	130	132
Total	152	159

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 résultent principalement des régimes de retraite en vigueur au sein des sociétés Aareal Bank AG et Westdeutsche Immobilien Servicing GmbH (anciennement WestImmo). Elles sont classées en tant que régimes à prestations définies en vertu d'IAS 19. À ces régimes s'ajoutent des régimes à cotisations définies conformes à IAS 19, qui ne font pas partie des obligations de retraite.

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 à Aareal Pensionsverein e. V. sur une base annuelle, qui acquiert à son tour des parts supplémentaires du 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 d'IAS 19 qui peuvent être compensés avec les obligations du fiduciaire au titre des prestations.

Description succincte des principaux régimes de retraite

DePfa Bank Betriebsvereinbarung du 14 décembre 1999 (BV 97)

Le régime BV 97 s'applique aux collaborateurs ayant rejoint la société depuis le 1^{er} janvier 1997. Les prestations suivantes sont accordées après une période de carence de cinq années ouvrant droit à pension : pension de vieillesse après l'âge légal de la retraite (également après une invalidité antérieure), pension de retraite anticipée, pension d'invalidité jusqu'à l'âge légal de la retraite, 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 pension de vieillesse avant d'avoir atteint l'âge légal de la retraite 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

Sur les quatre membres actifs du Directoire, trois perçoivent des prestations sur la base d'engagements individuels. Ces engagements individuels impliquent le versement d'une cotisation annuelle fixe de l'employeur qui est créditée sur le compte personnel de prestations. 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 générés 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 forme de paiement unique. Un versement de pension 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 1^{er} 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 Hypothekbank 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 Hypothekbank 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 Hypothekbank 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 1^{er} décembre 1991.

Les prestations mensuelles pour les salariés qui ont commencé leur service avant le 1^{er} 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 1^{er} octobre 1995

Le régime de retraite daté du 1^{er} 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. 2025	31 déc. 2024
Méthode de calcul	Méthode des unités de crédit projetées	Méthode des unités de crédit projetées
Base de calcul	Tables de mortalité « Richttafeln 2018G » par K. Heubeck	Tables de mortalité « Richttafeln 2018G » par K. Heubeck
Hypothèses actuarielles (%)		
Taux d'intérêt retenu pour la valorisation	4,24	3,44
Évolution des salaires	2,25	2,25
Augmentation des retraites	1,70	1,72
Taux d'inflation	2,25	2,25
Taux de rotation du personnel	3,00	3,00

Évolution des passifs nets de retraite :

Millions €	Valeur actualisée des obligations de retraite	Juste valeur des actifs du régime	Passif net au titre des retraites
Solde au 1^{er} janvier 2025	377	-369	8
Charge de retraite	17	-12	5
Coût des services rendus	5	0	5
Coût net des intérêts	12	-12	0
Paielements	-11	8	-3
Prestations de retraite versées	-15	14	-1
Cotisations de l'employeur	0	-2	-2
Cotisations versées par les bénéficiaires des régimes à prestations définies	4	-4	0
Réévaluations	-43	37	-6
résultant des ajustements liés à l'expérience	-1	0	-1
résultant de changements dans les hypothèses financières	-42	0	-42
résultant de changements dans les hypothèses démographiques	0	0	0
Différence entre le rendement réel et le rendement calculé à partir d'un taux d'intérêt interne (actifs du régime)	0	37	37
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0
Solde au 31 décembre 2025	340	-336	4

Millions €	Valeur actualisée des obligations de retraite	Juste valeur des actifs du régime	Passif net de retraite
Solde au 1^{er} janvier 2024	416	-340	76
Charge de retraite	18	-11	7
Coût des services rendus	6	0	6
Coût net des intérêts	12	-11	1
Paielements	-11	-5	-16
Prestations de retraite versées	-15	3	-12

Cotisations de l'employeur	0	-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	0	2
résultant de changements dans les hypothèses financières	-17	0	-17
résultant de changements dans les hypothèses démographiques	0	0	0
Différence entre le rendement réel et le rendement calculé à partir d'un taux d'intérêt interne (actifs du régime)	0	-15	-15
Changements de périmètre de consolidation	-31	2	-29
Solde au 31 décembre 2024	377	-369	8

La duration pondérée des passifs au titre des retraites et obligations similaires est de 14,6 ans au 31 décembre 2025 (2024 : 15,7 ans). L'obligation nette de retraite est relativement faible en raison du niveau élevé de financement et de l'alignement des actifs du régime avec les obligations de retraite.

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

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Jusqu'à un an	16	14
Entre 1 an et 5 ans	66	66
Entre 5 ans et 10 ans	95	92
Total	177	172

Des cotisations au régime d'un montant de 3 millions € (2025 : 5 millions €) devraient être versées au cours de l'exercice 2026.

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 calculés à partir de la description qualitative du régime. Les calculs ci-dessous analysent la sensibilité :

		Obligation au titre des régimes à prestations définies 2025	Variation	Obligation au titre des régimes à prestation définies en 2024	Variation
		Millions €	%	Millions €	%
Valeur actualisée des obligations		340		377	
Taux d'intérêt retenu pour la valorisation	Augmentation de 1,0 point de pourcentage	298	-12	326	-14
	Diminution de 1,0 point de pourcentage	394	16	442	17
Évolution des salaires	Augmentation de 0,5 point de pourcentage	344	1	382	1
	Diminution de 0,5 point de pourcentage	336	-1	-373	-1
Augmentation des retraites	Augmentation de 0,25 point de pourcentage	343	1	381	1
	Diminution de 0,25 point de pourcentage	337	-1	-373	-1
Espérance de vie	Augmentation de 1 an	354	4	394	5
	Diminution d'un an	326	-4	360	-5

L'analyse de sensibilité décrite prend en compte, dans chaque cas, le changement d'une hypothèse, alors que les autres hypothèses demeurent inchangées par rapport au calcul initial, à savoir 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. 2025	31 déc. 2024
Liquidités	0	0
Fonds d'investissement, y compris les dérivés	314	344
Réassurance	23	25
Total	337	369

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 1^{er} janvier 2025	125	3	4	132
Ajouts	65	0	1	66
Utilisation	-45	0	-3	-48
Reprises	-15	-1	0	-16
Effet	-1	0	0	-1
Reclassements	0	0	0	0
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0
Fluctuations de taux de change	-3	0	0	-3
Valeur comptable au 31 décembre 2025	126	2	2	130

Millions €	Provisions pour charges de personnel et hors personnel non liées au personnel	Provisions pour risques juridiques et fiscaux	Autres provisions	Total
Valeur comptable au 1^{er} 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	0
Reclassements	-44	0	-7	-51
Changements de périmètre de consolidation	0	0	0	0
Fluctuations de taux de change	1	0	0	1
Valeur comptable au 31 décembre 2024	125	3	4	132

Le poste Autres provisions, à 130 millions €, comprend un montant de 48 millions € qu'il est prévu d'extourner à l'issue d'une période de plus de douze mois (2024 : 40 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 98 millions € (2024 : 100 millions €) et des provisions pour charges d'exploitation non liées au personnel de 29 millions € (2024 : 24 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 comprennent 22 millions € de provisions pour indemnités de départ et retraite partielle (2024 : 28 millions €), lesquelles incluent des provisions pour restructuration d'un même montant (2024 : 27 millions €). Celles-ci se prolongent jusqu'en 2027 et seront principalement engagées en 2026. Les provisions liées aux charges d'exploitation non liées au personnel comprennent essentiellement des provisions pour conseils professionnels et juridiques.

(59) Passifs d'impôts

Les passifs d'impôts, d'un montant total de 33 millions € au 31 décembre 2025 (2024 : 91 millions €), comprennent 0 million € (2024 : 5 millions €) dont la réalisation est attendue après une période de plus de douze mois.

(60) Passifs d'impôts différés

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 376 millions € (2024 : 356 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'impôt différé n'est à constater.

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

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Actifs financiers (ac)	109	141
Actifs financiers (fvoci)	5	5
Actifs financiers (fvpl)	1	0
Immobilisations incorporelles	11	12
Immobilisations corporelles	0	0
Autres actifs	9	3
Passifs financiers (ac)	236	188
Provisions	6	8
Autres passifs	0	0
Passifs d'impôts différés	377	357

(61) Autres passifs

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Passifs au titre des contrats de location	18	12
Produits constatés d'avance	2	1
Passifs liés à des impôts autres que l'impôt sur les sociétés	21	24
Passifs contractuels	0	0

Divers	4	5
Total	45	42

(62) Capitaux propres

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Capital souscrit	180	180
Réserves en capital	721	721
Bénéfices non distribués	2 548	4 359
Obligation AT1	407	300
Autres réserves		
Réserve provenant de la réévaluation des régimes à prestations définies	-58	-61
Réserve provenant de l'évaluation des instruments de capitaux propres (fvoci)	-4	-4
Réserve provenant de l'évaluation des titres de créance (fvoci)	-12	-39
Réserve provenant des écarts de taux de change	-14	-30
Réserves de change	-41	13
Intérêts minoritaires	25	21
Total	3 752	5 460

Les capitaux propres comprennent le résultat net consolidé positif pour 2025. La baisse en glissement annuel s'explique par le fait qu'en 2024, le résultat net consolidé a été fortement influencé par le gain exceptionnel sur la cession d'Aareon et la distribution de dividendes qui en a découlé.

Capital souscrit

Le capital souscrit d'Aareal Bank AG s'élevait à 180 millions € à la date de clôture (2024 : 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.

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. Cela étant, 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 est 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 est 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 obligé, conformément à leurs conditions respectives, le porteur a acheté 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 peut 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 n'est effectuée que dans la mesure où (i) les détenteurs d'obligations convertibles émises par la Société (ou par 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 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, 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

Les bénéfices non distribués comprennent la réserve légale (en vertu de l'article 150 de l'AktG) de 5 millions € (2024 : 5 millions €) et d'autres bénéfices non distribués pour un montant de 2 543 millions € (2024 : 4 354 millions €).

Obligation additionnelle de catégorie 1 (obligation AT1)

Le 13 novembre 2014, Aareal Bank a émis des obligations additionnelles d'un montant nominal total de 300 millions €, d'une valeur nominale de 200 000 € et assorties d'un coupon initial de 7,625 % par an (Obligations AT1 – ISIN DE000A1TNDK2), sur la base de l'autorisation accordée par l'Assemblée générale du 21 mai 2014. Les obligations sont classées en fonds propres additionnels de catégorie 1 à des fins réglementaires.

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 la part 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 sous certaines conditions à une augmentation du principal et du montant de remboursement de chaque obligation 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 exclu 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.

Aareal Bank a résilié les obligations AT1 (ISIN DE000A1TNDK2) le 20 février 2025, avec effet au 30 avril 2025, et a remboursé l'intégralité des obligations à la date d'effet.

Le 22 janvier 2025, Aareal Bank a émis des obligations pour un montant nominal total de 425 millions USD d'une valeur nominale de 200 000 USD assorties d'un coupon initial de 9,875 % par an (Obligations AT1 – ISIN XS2971584813), sur la base de l'autorisation accordée par l'Assemblée générale du 10 août 2023. Les obligations sont classées en fonds propres additionnels de catégorie 1 à des fins réglementaires et sont assorties d'une première date de remboursement anticipé fixée le 31 juillet 2030. À moins que les obligations ne soient résiliées à la fin du 31 juillet 2030, le montant des intérêts payables sur les obligations pour chaque nouvelle période d'intérêt doit être déterminé à partir de la somme d'un taux de référence (taux CMT à 5 ans, exprimé en points de pourcentage par an) et d'un spread fixe de 5,068 % par an. L'objectif des obligations est d'optimiser plus encore la structure de capital d'Aareal Bank. Ces titres constituent des obligations non garanties et subordonnées de la part de l'émetteur.

En cas de survenance d'un événement déclencheur (si le ratio CET1 tombe en dessous d'un seuil de 5,125 %), le montant nominal (d'origine) des obligations sera soit déprécié, soit converti en instruments de fonds propres ordinaires de catégorie 1. En cas de dépréciation, le montant de remboursement des obligations sera réduit en fonction du ratio de dépréciation (sur le nominal actuel), sauf si les obligations sont dépréciées (en totalité) sur leur durée de vie. Une insuffisance en dessous du seuil doit être présumée si le ratio de fonds propres de base de catégorie 1 visé à l'article 92, paragraphe 1, point a), du CRR tombe en dessous du seuil de 5,125 % défini ci-dessus, sur une base individuelle et/ou sur une base (partiellement) consolidée. Les obligations ne participeront à une dépréciation ou à une conversion en instruments de fonds propres ordinaires de catégorie 1 que dans la mesure nécessaire à ramener le ratio de fonds propres de base de catégorie 1 à 5,125 % sur une base individuelle et/ou (partiellement) consolidée. Une fois une réduction effectuée, il est possible de procéder sous certaines conditions à une augmentation du principal (et donc du

montant de remboursement) de chaque obligation au cours de chaque exercice d'Aareal Bank suivant pareille réduction jusqu'à atteindre le montant en principal initial.

Les obligations ne sont assorties d'aucune date d'échéance prévue. À moins qu'un événement spécial ne se produise conférant à la Banque un droit de remboursement anticipé (c'est-à-dire un remboursement au gré de l'émetteur, un remboursement après la survenance d'un événement réglementaire ou fiscal ou un remboursement en raison du faible montant nominal restant dû), les obligations ne seront dues au titre du remboursement anticipé qu'en cas de dissolution, d'insolvabilité ou de liquidation d'Aareal Bank et conformément aux exigences applicables des conditions générales des obligations. Le remboursement anticipé conformément aux événements particuliers susvisés est soumis à des délais prédéfinis ; dans le cas contraire, il y a lieu de respecter les conditions de remboursement des obligations. Il existe par ailleurs la possibilité de rachat anticipé, sous réserve également des conditions de rachat spéciales. Le remboursement ou le rachat est soumis à l'approbation de l'autorité de tutelle compétente et à l'obligation de justifier d'un capital réglementaire suffisant (hors obligations devant être remboursées ou rachetées). Le remboursement est effectué au montant nominal d'origine ou au montant nominal actuel (dans le cas d'une dépréciation pour laquelle aucune augmentation n'a eu lieu).

Distributions

L'Assemblée générale annuelle du 7 mars 2025 a décidé que 1 941 312 740,00 € sur le bénéfice net non distribué total (Bilanzgewinn) de 2 440 400 000,00 € au titre de l'exercice 2024, déterminé conformément au droit commercial allemand, seront distribués à titre de dividendes et que le montant résiduel de 499 087 260,00 € sera reporté à nouveau. La distribution a été faite peu de temps après.

Le Directoire propose à l'Assemblée générale annuelle de reporter les bénéfices non distribués nets d'un montant de 418 030 000,00 € pour l'exercice 2025, ainsi que le prévoit le Code de commerce allemand (HGB).

Par ailleurs, le 31 juillet 2026, le Directoire statuera sur une distribution en lien avec les instruments AT1, conformément aux conditions et clauses des obligations.

Notes annexes aux instruments financiers

(63) Gains/Pertes net(te)s des instruments financiers par catégorie

Le tableau suivant présente les gains ou pertes net(te)s des instruments financiers conformément aux catégories de classement et d'évaluation des actifs et passifs financiers (à partir desquelles les résultats sont générés) :

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Gains ou pertes net(te)s résultant d'actifs financiers (ac)	-295	-329
Gains ou pertes net(te)s résultant de passifs financiers (ac)	1	0
Gains ou pertes net(te)s résultant d'actifs financiers (fvoci) comptabilisés en autres éléments du résultat global	40	-30
Gains ou pertes net(te)s résultant d'actifs financiers (fvoci) transférés au compte de résultat	0	1
Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments de capitaux propres (fvoci)	0	0
Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)	-5	-44
Gains ou pertes net(te)s résultant de contrats de garantie financière et d'engagements de prêts	-1	-13

Les résultats nets comprennent les gains et pertes de valorisation, les gains et pertes réalisé(e)s 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) résultant d'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 un même poste, et se monte à -12 millions € (2024 : 3 millions €) pour l'exercice sous revue. En outre, la variation des réserves provenant des écarts de taux de change s'élève à 25 millions € (2024 : -11 millions €).

(64) Hiérarchie des justes valeurs conformément à 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 dans IFRS 13.72 et suivants. Cette présentation est établie pour chaque catégorie d'instruments financiers.

31 décembre 2025

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur niveau 1	Juste valeur niveau 2	Juste valeur niveau 3
Actifs financiers (fvoci)	5 371	4 755	615	1
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	5 370	4 755	615	0
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	0	0	1
Actifs financiers (fvpl)	1 619	1	1 289	329
Créances sur prêts (fvpl)	324	0	0	324
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	6	1	0	5
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	452	0	452	0
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	837	0	837	0
Passifs financiers (fvpl)	1 705	0	1 705	0
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	988	0	988	0
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	717	0	717	0

À la fin de l'exercice, 75 millions € (2024 : 0 million €) d'actifs financiers (fvoci) (créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)) ont été transférés du Niveau 1 au Niveau 2 ; des actifs financiers (fvoci) de 21 millions € ont été transférés du Niveau 2 au Niveau 1 (2024 : 22 millions €).

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

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 €	2025	2024
Juste valeur au 1^{er} janvier	381	255
Changement dans l'évaluation	42	-3
Modifications du portefeuille		
Ajouts	9	148
Décomptabilisation	108	19
Intérêts différés	0	0
Juste valeur au 31 décembre	324	381

Les créances détenues dans le portefeuille de la Banque ont contribué à hauteur de 36 millions € aux gains ou pertes net(te)s résultant des créances sur prêts (fvpl) (2024 : -18 millions €). Le gain ou la perte net(te) résultant de créances sur prêts (fvpl) est comptabilisé dans le gain ou la perte net(te) résultant d'instruments financiers (fvpl).

En ce qui concerne les créances sur prêts (fvpl), les majorations pour risques spécifiques à la contrepartie et à la transaction représentent le paramètre significatif non observable sur le marché. Les majorations pertinentes se sont élevées en moyenne à environ 630 pb. En ce qui concerne les prêts non défaillants, une augmentation/diminution de 1 % entraînerait une diminution/augmentation de la juste valeur de 4 millions € (2024 : 4 millions €). Aucun reclassement n'a été effectué au cours de l'exercice sous revue.

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 dans IFRS 13, § 72 et suivants, par catégories de valorisation :

31 décembre 2025

Millions €	Juste valeur totale	Juste valeur niveau 1	Juste valeur niveau 2	Juste valeur niveau 3
Actifs financiers (ac)	38 931	2 052	3 056	33 823
Liquidités (ac)	328	0	328	0
Créances sur prêts (ac)	33 790	0	0	33 790
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	4 750	2 052	2 695	3
Créances résultant d'autres opérations (ac)	63	0	33	30
Passifs financiers (ac)	41 151	12 686	28 330	135
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	27 123	12 686	14 341	96
Dépôts de la Division logement (ac)	13 213	0	13 213	0
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	61	0	22	39
Passifs subordonnés (ac)	754	0	754	0

31 décembre 2024

Millions €	Total de la juste valeur	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	0	2 605	0
Créances sur prêts (ac)	32 516	0	0	32 516
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	4 973	1 920	3 053	0
Créances résultant d'autres opérations (ac)	65	0	33	32
Passifs financiers (ac)	39 252	9 538	29 647	67
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	26 315	9 538	16 756	21
Dépôts de la Division logement (ac)	12 216	0	12 216	0
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	71	0	25	46

Passifs subordonnés (ac)	650	0	650	0
--------------------------	-----	---	-----	---

(65) 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. 2025 Valeur comptable	31 déc. 2025 Juste valeur	31 déc. 2024 Valeur comptable	31 déc. 2024 Juste valeur
Actifs financiers (ac)	38 682	38 931	40 025	40 159
Liquidités (ac)	328	328	2 605	2 605
Créances sur prêts (ac)	33 414	33 790	32 213	32 516
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	4 875	4 750	5 141	4 973
Créances résultant d'autres opérations (ac)	65	63	66	65
Actifs financiers (fvoci)	5 371	5 371	4 823	4 823
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	5 370	5 370	4 822	4 822
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	1	1	1
Actifs financiers (fvpl)	1 619	1 619	1 530	1 530
Créances sur prêts (fvpl)	324	324	381	381
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvpl)	6	6	5	5
Valeur de marché positive des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	452	452	673	673
Valeur de marché positive des autres instruments dérivés (fvpl)	837	837	471	471
Passifs financiers (ac)	41 165	41 151	39 486	39 252
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	27 169	27 123	26 557	26 315
Dépôts de la Division logement (ac)	13 213	13 213	12 216	12 216
Passifs résultant d'autres opérations (ac)	60	61	72	71
Passifs subordonnés (ac)	723	754	641	650
Passifs financiers (fvpl)	1 705	1 705	2 566	2 566
Valeur de marché négative des instruments dérivés désignés comme instruments de couverture (fvpl)	988	988	1 057	1 057
Valeur de marché négative des autres instruments dérivés (fvpl)	717	717	1 509	1 509

(66) Instruments financiers n'ayant pas encore basculé 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 :

2025

Millions €	Actifs financiers non dérivés	Passifs financiers non dérivés	Actifs financiers dérivés	Passifs financiers dérivés
EURIBOR1)	8 652	254	19 914	24 967
SEK STIBOR1)	182	171	582	634
DKK CIBOR1)	292	0	229	392
Total	9 126	425	20 725	25 993

1) date de prise d'effet de cessation non encore annoncée

2024

Millions €	Actifs financiers comptabilisés	Actifs financiers passifs financiers2)	Passifs financiers comptabilisés	Passifs financiers dérivés
EURIBOR1)	6 786	169	22 656	26 205
SEK STIBOR1)	315	6	726	965
DKK CIBOR1)	252	0	315	475
NZD BKBM	8	0	0	0
Total	7 361	175	23 697	27 645

1) date d'effet de la cessation non annoncée à la clôture de l'exercice 2024

2) dont obligation AT1

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 collatéral 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.

(67) 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 Stages de provisions pour pertes. La définition des différents Stages ainsi que la méthodologie de détermination des provisions pour pertes sont décrites à la Note (10) 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 Stage et séparément par groupe de produits.

Provisions pour pertes (ac)

2025

Millions €	Solde au 1 ^{er} janvier	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert vers Stage 1	Transfert vers Stage 2	Transfert vers Stage 3	Effet des intérêts	Ajustements des effets de change	Transferts	Solde au 31 déc.
Stage 1	40	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	49
Créances sur prêts (ac)	39	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	48
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 2	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Créances sur prêts (ac)	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stage 3	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Créances sur prêts (ac)	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Créances résultant d'autres opérations (ac)	3	1	0	0	0	0	0	0	-1	0	3
Total	402	454	-206	-113	0	0	0	27	-40	-95	429

2024

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

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 liées aux activités de prêt non comptabilisées

2025

Millions €	Provisions	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert	Transfert	Transfert	Effet	Ajustements	Provisions
------------	------------	--------	-------------	----------	-----------	-----------	-----------	-------	-------------	------------

	au 1 ^{er} janvier				vers Stage 1	vers Stage 2	vers Stage 3	des intérêts	des effets de change	au 31 décembre
Stage 1	1	6	0	-1	0	0	0	0	0	6
Stage 2	7	1	0	-3	0	0	0	0	0	5
Stage 3	11	0	0	-2	0	0	0	0	-2	7
Total	19	7	0	-6	0	0	0	0	-2	18

2024

Millions €	Provisions au 1 ^{er} janvier	Ajouts	Utilisation	Reprises	Transfert vers Stage 1	Transfert vers Stage 2	Transfert vers Stage 3	Effet des intérêts	Ajustements des effets de change	Provisions au 31 décembre
Stage 1	2	1	0	-1	0	-1	0	0	0	1
Stage 2	3	4	0	-2	0	1	0	0	1	7
Stage 3	0	10	0	0	0	0	0	0	1	11
Total	5	15	0	-3	0	0	0	0	2	19

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 2025. Des actifs de 65 millions € (2024 : 121 millions €) ont été acquis dans le cadre de la réalisation du collatéral.

Aareal Bank a mis en œuvre avec succès son premier Transfert Significatif de Risque (TRS) en octobre 2025. Cette opération purement synthétique porte sur un portefeuille largement diversifié de prêts immobiliers commerciaux européens non dépréciés d'un montant total de 2,0 milliards d'euros, ce qui constitue une section transversale du portefeuille de prêts de la Banque. Une partie définie du risque de crédit a été transférée dans le cadre d'une solution structurée en deux tranches au moyen d'une obligation adossée à un crédit financé et d'une garantie financière non financée. L'opération couvre environ 7 % de l'exposition au risque de crédit du portefeuille de 2,0 milliards d'euros. La Banque verse en contrepartie une prime qui est comptabilisée en charges de commissions.

Qualité de crédit des créances financières résultant d'autres opérations

Les créances financières résultant d'autres opérations sont également soumises à un risque de crédit. Sur les créances résultant d'autres opérations d'un montant de 68 millions € (2024 : 70 millions €), 62 millions € (2024 : 65 millions €) n'étaient ni impayés ni dépréciés, 2 millions € (2024 : 1 million €) étaient impayés mais non dépréciés et 4 millions € (2024 : 4 millions €) étaient dépréciés.

(68) 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)**2025**

Millions €	Valeur comptable brute 1 ^{er} janvier	Ajouts	Cessions	Transfert à la Stage 1	Transfert à la Stage 2	Transfert à la Stage 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)	32 771	6 554	-4 274	0	0	0	-161	12	-1 063	33 839
Stage 1	26 453	6 454	-2 994	923	-1 757	-49	0	0	-565	28 465
Stage 2	5 223	81	-842	-896	1 924	-643	-56	1	-349	4 443
Stage 3	1 095	19	-438	-27	-167	692	-105	11	-149	931
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	5 154	1 215	-1 396	0	0	0	0	0	-97	4 876
Stage 1	5 154	1 215	-1 396	0	-421	0	0	0	-76	4 476
Stage 2	0	0	0	0	421	0	0	0	-21	400
Créances résultant d'autres opérations (ac)	70	12	-9	0	0	0	0	0	-5	68
Total	37 995	7 781	-5 679	0	0	0	-161	12	-1 165	38 783

2024

Millions €	Valeur comptable brute au 1 ^{er} janvier	Ajouts	Cessions cessions	Transfert à la Stage 1	Transfert à la Stage 2	Transfert à la Stage 3	Dépréciations et reprises de dépréciations	Gains ou pertes modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances sur prêts (ac)¹⁾	32 318	5 393	-5 289	0	0	0	-330	-30	709	32 771
Stage 1	25 352	5 287	-3 505	1 342	-2 392	-109	0	0	478	26 453
Stage 2	5 496	79	-1 264	-1 342	2 658	-549	-78	0	223	5 223
Stage 3	1 470	27	-520	0	-266	658	-252	-30	8	1 095
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)¹⁾	5 878	1 326	-782	0	0	0	0	0	-51	6 371
Stage 1	5 869	1 326	-781	8	0	0	0	0	-51	6 371
Stage 2	9	0	-1	-8	0	0	0	0	0	0

Créances résultant d'autres opérations (ac)	117	80	-68	0	0	0	0	0	-59	70
Total	38 313	6 799	-6 139	0	0	0	-330	-30	599	39 212
1) Dont actifs non courants détenus en vue de la vente										

Actifs financiers (fvoci)**2025**

Millions €	Valeur comptable brute au 1 ^{er} janvier	Ajouts	Cessions	Transfert vers Stage 1	Transfert vers Stage 2	Transfert vers Stage 3	Dépréciations et reprises de dépréciation	Gains ou perte de modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 822	1 021	-506	0	0	0	0	0	33	5 370
Stage 1	4 787	1 021	-476	35	-287	0	0	0	32	5 112
Stage 2	35	0	-30	-35	287	0	0	0	1	258
Instruments de capitaux propres (fvoci)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Total	4 823	1 021	-506	0	0	0	0	0	33	5 371

2024

Millions €	Valeur comptable brute au 1 ^{er} janvier	Ajouts	Cessions	Transfert à la Stage 1	Transfert à la Stage 2	Transfert à la Stage 3	Dépréciations et reprises de dépréciations	Gains ou pertes modification nets	Devises et autres variations	Valeur comptable brute au 31 déc.
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4 401	1 060	-706	0	0	0	0	0	67	4 822
Stage 1	4 255	1 060	-706	146	-33	0	0	0	65	4 787
Stage 2	146	0	0	-146	33	0	0	0	2	35
Instruments de capitaux propres (fvoci)	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Total	4 403	1 060	-707	0	0	0	0	0	67	4 823

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. Le collatéral reçu est présenté 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 résultant de 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 (2024 : 10 millions €).

(69) 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 net(te) de modification est comptabilisé(e) en Produit net d'intérêts ou en 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 €	2025			2024		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Coût amorti avant modification	0	276	469	309	111	371
Gains ou pertes net(te)s de modification	0	1	11	0	0	-30
Coût amorti après modification	0	277	480	309	111	341

Au cours de l'exercice 2025, 117 millions € de créances résultant des activités de prêt ont été reclassés du Stage 2 ou du Stage 3 vers le Stage 1, après avoir été reclassés depuis leur classement initial en créances de Stage 2 ou de Stage 3 (2024 : néant).

(70) 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 à 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 2025

Millions €	Valeur comptable brute des passifs financiers comptabilisés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette déclarée dans l'état de situation financière	Passifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Collatéral reçues	Montant net résiduel
Dérivés	1 294	0	1 294	1 219	480	0
Prises en pension	0	0	0	0	0	0
Total	1 294	0	1 294	1 219	480	0

31 décembre 2024

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

Passifs financiers

31 décembre 2025

Millions €	Valeur comptable brute des passifs dérivés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur comptable nette déclarée dans l'État des situation financière	Actifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Collatéral fournies	Montant net résiduel
Dérivés	1 698	0	1 698	1 219	887	0
Pensions de titres 1)	1 453	0	1 453	1 453	743	0
Total	3 151	0	3 151	2 672	1 630	0

1) Des titres propres pour un montant de 1 072 millions € non inscrits au bilan ont été donnés en collatéral, en plus du collatéral indiqué dans le tableau.

31 décembre 2024

Millions €	Valeur comptable brute des passifs dérivés	Valeur comptable brute des montants compensés	Valeur nette comptable déclarée dans l'État des situation financière	Actifs financiers qui n'ont pas fait l'objet d'une compensation	Collatéral fournies	Montant net résiduel
Dérivés	2 570	0	2 570	1 055	1 891	0
Pensions de titres 1)	965	0	965	965	675	0
Total	3 535	0	3 535	2 020	2 566	0

1) Des titres propres pour un montant de 610 millions € non inscrits au bilan ont été donnés en collatéral, en plus du collatéral indiqué dans le tableau.

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 collatéral (Annexe sur le soutien du crédit du contrat-cadre de l'ISDA et Annexe sur le collatéral du contrat-cadre allemand sur les opérations sur produits financiers dérivés) en vertu desquels les parties contractantes conviennent de la constitution d'un collatéral mutuel 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 pension de titres (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. Ce n'était pas le cas à la date de clôture.

(71) Actifs donnés ou acceptés en collatéral

Actifs donnés en collatéral

Le Groupe Aareal Bank a apporté des actifs financiers à titre de collatéral pour répondre de ses passifs ou dettes éventuelles. Le tableau ci-dessous montre la valeur comptable et la juste valeur du collatéral apporté ainsi que les postes de l'état de la situation financière dans lesquels elles sont comptabilisées.

Millions €	31 déc. 2025 Valeur comptable	31 déc. 2025 Juste valeur	31 déc. 2024 Valeur comptable	31 déc. 2024 Juste valeur
------------	----------------------------------	------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Créances sur prêts (ac)	314	320	303	303
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	1 357	1 354	1 667	1 665
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	257	257	315	315
Créances résultant d'autres opérations (ac)	34	34	34	34
Total	1 962	1 965	2 319	2 317

L'acheteur de protection dans le cadre d'une opération de mise en pension de titres a le droit de vendre ou de redonner en garantie l'un des actifs financiers donnés en collatéral. Il existe une obligation de paiement irrévocable et entièrement garantie par du collatéral d'un montant de 34 millions € (2024 : 34 millions €) résultant de la taxe bancaire. Cette obligation figure dans les Créances résultant d'autres opérations (ac). En outre, les opérations de pension de titres conclues ont été garanties par des titres propres rachetés d'un volume nominal de 1 072 millions €.

Actifs acceptés en collatéral

Le Groupe Aareal Bank accepte des actifs financiers en collatéral dans le cadre d'opérations de pension de titres. Ces actifs peuvent être vendus ou nantis sans que le détenteur du collatéral ne soit défaillant. Aucun titre à revenu fixe n'a été accepté en collatéral au titre d'opérations de pension de titres à la date de clôture (2024 : 0 million €).

Le collatéral est donné et accepté essentiellement sur la base de contrats normalisés de pension de titres et de la constitution de collatéral pour les opérations à terme.

(72) 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 collatéral 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 pension de titres d'une valeur comptable de 1 453 millions € (2024 : 965 millions €) et d'une juste valeur de 1 455 millions € (2024 : 897 millions €) étaient en cours à la date de clôture. Elles sont comptabilisées en passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac). Dans le cadre de ces opérations, des titres d'une valeur comptable de 467 millions € (comptabilisés en créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac) et (fvoci)) et des prêts d'une valeur comptable de 272 millions € (comptabilisés en créances sur prêts (ac)) ont été donnés en collatéral.

En outre, les passifs financiers dérivés d'une valeur comptable de 1 698 millions € (2024 : 2 570 millions €) à la date de clôture ont été comptabilisés en tant que passifs financiers (fvpl). Du collatéral d'une valeur comptable de 887 millions € a été donné en garantie pour ces transactions (déclarées en tant que créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)).

Des opérations d'open market d'un montant nominal et d'une juste valeur de 1 001 millions € ont également été exécutées. Du collatéral sous forme d'un portefeuille de titres et de prêts de billets à ordre d'un montant d'environ 5 milliards € a été donné au titre de ces opérations.

(73) 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 €	31 déc. 2025			31 déc. 2024		
	Montant nominal	Juste valeur		Montant nominal	Juste valeur	
		Positive	Negative		Positive	Negative
Produits dérivés liés à des couvertures de juste valeur	38 749	421	988	40 300	673	1 023
Risque de taux	38 634	413	988	40 179	670	1 023
Contrats d'échange de produits de taux	38 634	413	988	40 179	670	1 023
Risque de taux et de change	115	8	0	121	3	0
Swaps de change croisés	115	8	0	121	3	0
Couverture des participations nettes	483	31	0	882	0	34
Risque de change	483	31	0	882	0	34
Swaps de change croisés	483	31	0	882	0	34
Autres instruments dérivés	62 720	837	717	49 634	471	1 509
Risque de taux	44 860	247	595	34 866	325	842
Contrats d'échange de produits de taux	33 548	230	578	24 929	293	810
Caps, Floors	11 312	16	16	9 937	29	29
Autres	0	1	1	0	3	3
Risque de taux et de change	17 860	590	122	14 768	146	667
Opérations de change au comptant et à terme	2 513	3	12	2 018	11	1
Swaps de change croisés	15 347	587	110	12 750	135	666
Total	101 952	1 289	1 705	90 816	1 144	2 566

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

Millions €	Juste valeur au 31 déc. 2025		Juste valeur au 31 déc. 2024	
	Positive	Negative	Positive	Negative
Banques et autorités centrales OCDE	1 256	1 677	1 107	2 518

Sociétés et personnes physiques	33	28	37	48
Total	1 289	1 705	1 144	2 566

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 2025

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					
Contrats d'échange de produits de taux					
Rentrées de trésorerie	467	1 150	3 390	1 768	6 775
Sorties de trésorerie	534	1 176	3 712	1 874	7 296
Caps, Floors					
Rentrées de trésorerie	2	4	14	0	20
Sorties de trésorerie	2	4	14	0	20
Risque de taux et de change					
Opérations de change au comptant et à terme					
Rentrées de trésorerie	2 135	423	0	0	2 558
Sorties de trésorerie	2 143	421	0	0	2 564
Swaps de change croisés					
Rentrées de trésorerie	626	4 634	11 289	6	16 555
Sorties de trésorerie	647	4 608	11 105	0	16 360
Total rentrées de trésorerie	3 230	6 211	14 693	1 774	25 908
Total sorties de trésorerie	3 326	6 209	14 831	1 874	26 240

31 décembre 2024

Millions €	Jusqu'à 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Risque de taux					
Contrats d'échange de produits de taux					
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	0	36
Sorties de trésorerie	8	11	17	0	36
Risque de taux et de change					
Opérations de change au comptant et à terme					
Rentrées de trésorerie	2 058	0	0	0	2 058
Sorties de trésorerie	2 050	0	0	0	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	0	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

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.

(74) 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

Millions €	Valeur brute 31 déc. 2025	Valeur nominale brute 31 déc. 2025	Variation de juste valeur 1er janv. - 31 déc. 2025	Valeur brute 31 déc. 2024	Valeur nominale brute 31 déc. 2024	Variation de juste valeur 1er janv. - 31 déc. 2024
Couvertures de juste valeur						
Risque de taux d'intérêt						
Swaps de taux d'intérêt	413	15 862	-208	670	21 269	-91
Risque de taux et de change						
Swaps de change croisés	8	115	-1	3	121	5

Couverture des participations nettes						
Risque de change						
Swaps de change croisés	31	456	0	0	0	0
Opérations de change au comptant et à terme	0	0	0	0	0	0
Total	452	16 433	-209	673	21 390	-86

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

Millions €	Valeur brute 31 déc. 2025	Valeur nominale brute 31 déc. 2025	Variation de juste valeur 1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	Valeur brute 31 déc. 2024	Montant brute 31 déc. 2024	Variation de juste valeur 1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024
Couvertures de juste valeur						
Risque de taux d'intérêt						
Swaps de taux d'intérêt	988	22 772	50	1 023	18 910	-208
Couverture des participations nettes						
Risque de change						
Swaps de devises	0	27	0	34	882	0
Total	988	22 799	50	1 057	19 792	-208

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

31 décembre 2025

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	2 481	5 861	24 622	5 670	38 634
Risques de taux et de change					
Swaps de change croisés	0	0	115	0	115
Couverture des participations nettes					
Risque de change					
Swaps de change croisés	308	175	0	0	483
Total des montants nominaux	2 789	6 036	24 737	5 670	39 232

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 d'un à six mois pour les devises suivantes : DKK, EUR et SEK. Un montant de 14,9 milliards € sur un total de 39,2 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 encore été prise. Aareal Bank estime que les modifications apportées par la réforme IBOR ne nécessitent pas l'arrêt des relations de couverture.

31 décembre 2024

Millions €	Jusqu'à 3 mois	3 mois à 1 an	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	0	0	120	0	120
Couverture des participations nettes					
Risque de change					
Swaps de change croisés	359	75	448	0	882
Total des montants nominaux	2 777	4 826	27 109	6 470	41 182

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 31 déc. 2025	Ajustements de couverture cumulés 31 déc. 2025	Variation des justes valeurs couvertes 1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	Solde des ajustements de couverture 31 déc. 2025
Risque de taux				

Créances sur prêts (ac)	7 646	6	33	-15
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	2 373	47	-39	57
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	5 322	-90	-19	0
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	22 077	-600	-210	-168
Passifs subordonnés (ac)	721	-2	-3	0
Risque de taux et de change				
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	120	5	1	0

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	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024	31 déc. 2024
Risque de taux				
Créances sur prêts (ac)	9 607	-87	104	-16
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	2 429	90	0	85
Créances sur les marchés monétaires et de capitaux (fvoci)	4, 724	-77	58	0
Passifs sur les 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 sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	125	4	-6	0

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 € (2024 : -44 millions €) à la fin de l'exercice sous revue. Le solde de la réserve de couverture (net) s'inscrit à -31 millions € (2024 : -75 millions €) à la fin de l'exercice.

Gains ou pertes net(te)s 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 catégories de risques :

Millions €	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. – 31 déc. 2024
Risques de taux	-12	4
Risques de taux et de change	0	0
Total	-12	4

Couverture des participations nettes
La part inefficace des couvertures en devises des participations nettes dans les activités à l'étranger est nulle (2024 : nulle) et comptabilisée en « Gains ou pertes net(te)s résultant de la comptabilité de couverture ». À 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.

Les raisons de l'inefficacité, tous types de risque et de couverture confondus, comprennent des différences dans la durée des transactions ou les dates de paiement, ou des divergences dans les conventions de marché pour les opérations sous-jacentes et les couvertures associées qui affectent les paramètres d'évaluation pertinents (par exemple, actualisation à l'aide d'un taux OIS).

L'inefficacité résulte des différentes variations de juste valeur des dérivés de couverture et de leurs opérations sous-jacentes, qui sont présentées dans les tableaux ci-dessus. Veuillez également consulter les explications fournies aux Notes (10) et (38).

(75) 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 2025

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 sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	832	3 343	4 370	15 368	6 748	30 661
Dépôts de la Division logement (ac)	9 133	3 765	231	85	0	13 214
Passifs subordonnés (ac)	0	11	94	285	638	1 028
Passifs financiers résultant d'autres opérations (ac)	59	0	1	0	0	60
Passifs au titre des contrats de location	0	1	4	8	6	19
Garanties financières	144	0	0	0	2	146
Engagements au titre de prêts	1 211	0	0	0	0	1 211

Échéances au 31 décembre 2024

Millions €	Dépôts à vue	Jusqu'à 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Passifs sur les marchés monétaires et de capitaux (ac)	487	2 766	3 497	16 319	6 762	29 831

Dépôts de la Division logement (ac)	8 481	3 500	217	18	0	12 216
Passifs subordonnés (ac)	0	1	50	336	516	903
Passifs financiers résultant d'autres opérations (ac)	64	0	8	0	0	72
Passifs au titre des contrats de location	0	1	4	8	0	13
Garanties financières	147	0	0	0	2	149
Engagements au titre de prêts	1 334	0	0	0	0	1 334

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.

Informations sectorielles

(76) Secteurs opérationnels d'Aareal Bank

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

Conformément à l'« approche de gestion » prévue dans 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 opérationnels dans le cadre 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 Banque et Solutions numériques, la Banque génère également des dépôts résultant de la Division logement, ce qui constitue une source de financement stratégique supplémentaire importante. Elle fait également appel aux dépôts institutionnels sur le marché monétaire et aux dépôts des particuliers via un modèle de trust.

Sur le segment **Banque et solutions 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 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 opérationnel 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 13,5 %, en application de Bâle IV (pleine transition).

(77) Résultats sectoriels1)

Millions €	Segment Financement immobilier		Solutions bancaires et numériques		Consolidation/Rapprochement		Groupe Aareal Bank	
	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024
Produit net d'intérêts	688	791	246	269	0	0	934	1 060
Provisions pour pertes	-314	-370	0	0	0	0	-314	-370
Produit net des commissions	6	1	-2	-5	0	0	4	-4
Gains ou pertes net(te)s de décomptabilisation	28	31	0	0	0	0	28	31
Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)	-5	-43	0	-1	0	0	-5	-44
Gains ou pertes net(te)s résultant de la comptabilité de couverture	-12	3	0	0	0	0	-12	3
Gains ou pertes net(te)s résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	0	0	4	1	0	0	4	1
Charges administratives	-247	-278	-100	-99	0	0	-347	-377
Autres charges/produits d'exploitation net(te)s	5	-5	-1	-1	0	0	4	-6
Résultat d'exploitation (des activités poursuivies)	149	130	147	164	0	0	296	294

Impôt sur les sociétés	-73	-30	-45	-52	0	0	-118	-82
Résultat net (des activités poursuivies)	76	100	102	112	0	0	178	212
Résultat net des activités cédées	0	0	0	0	0	2 062	0	2 062
Résultat net consolidé	76	100	102	112	0	2 062	178	2 274
Part du résultat net consolidé revenant aux :								
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
Actionnaires d'Aareal Bank AG	76	100	102	112	0	2 062	178	2 274
Résultat net consolidé	76	100	102	112	0	2 062	178	2 274
Capitaux propres imputés ²⁾	2 151	1 659	381	411	635	946	3 167	3 016
Rendement des capitaux propres (RoE) après impôts (%) ³⁾	1,9	4,0	25,1	27,4	0	0	4,3	5,9
Effectif (moyenne)	773	800	401	401	0	0	1 174	1 201
Actifs par secteur d'activité	32 743	32 775	14 110	13 712	0	1 327	46 853	47 814
1) Présentation selon la structure prescrite par IFRS 5.								
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 conformément à Bâle IV (pleine transition) de 13,5 %.								
3) L'affectation du résultat repose sur l'hypothèse que les intérêts dus sur l'obligation ATI sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.								

Les produits des commissions au titre des contrats avec les clients (produits au sens d'IFRS 15) sont ventilés entre segments comme suit :

Millions €	Segment Financement immobilier		Solutions bancaires et numériques		Consolidation/Rapprochement		Groupe Aareal Bank	
	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025	1 ^{er} janv. - 31 déc. 2024
Services basés sur des logiciels	1	0	10	10	0	0	11	10
Activités bancaires et autres activités	18	12	25	25	0	0	43	37
Total	19	12	35	35	0	0	54	47

(78) Ventilation du résultat et des actifs non courants par marché géographique

La ventilation du produit par marché géographique est la suivante :

Millions €	2025	2024
Allemagne	696	797
Europe hors Allemagne	162	121
Amérique du Nord	94	112
Asie/Pacifique	9	13
Total	961	1 043

Le produit comprend le produit net d'intérêts (hors provisions pour pertes), le produit net de commissions, les gains ou pertes net(te)s sur décomptabilisation et les gains ou pertes net(te)s résultant d'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

(79) Actifs et passifs en devises

Actifs en devises

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
USD	11 236	11 374
GBP	6 535	6 404
CAD	1 162	921
SEK	644	858
CHF	249	260
DKK	327	466
Autres	777	1 062
Total	20 930	21 345

Passifs en devises

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
USD	11 254	11 385
GBP	6 493	6 358
CAD	1 157	915
SEK	641	854
CHF	247	257
DKK	325	466
Autres	772	1 057
Total	20 889	21 292

(80) 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 2025 ressortent à 150 millions € (2024 : 119 millions €).

(81) Contrats de location

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

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

Millions €	2025			2024		
	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 1 ^{er} janvier	7	2	9	25	5	30
Ajouts	9	0	9	6	10	16
Transferts	0	0	0	-37	-15	-52
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	-2	-1	-3	21	6	27
Sorties	-1	0	-1	-8	-4	-12
Changements de périmètre de consolidation	3	0	3	0	0	0
Écarts de conversion	-1	0	-1	0	0	0
Solde au 31 décembre	15	1	16	7	2	9

Les actifs 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 € (2024 : 5 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. 2025	31 déc. 2024
Charges d’intérêts au titre des passifs au titre des contrats de location	1	1
Charges au titre des contrats de location à court terme	2	1

Au cours de l’exercice 2025, aucun loyer variable significatif n’a été convenu (2024 : néant).

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 23 millions € (2024 : 14 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. 2025	31 déc. 2024
Jusqu’à un an	27	25
Supérieure à 1 an et inférieure ou égale à 5 ans	90	90
Supérieure à 5 ans	44	46
Total des paiements de loyer minimaux	161	161

(82) Passifs éventuels et engagements au titre de prêts

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Passifs éventuels	146	150
Engagements au titre de prêts	1 211	1 334

Dont : irrévocables	976	1 099
---------------------	-----	-------

Les passifs éventuels comprennent 33 millions € d'obligations de paiement irrévocables concernant la taxe bancaire, 13 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 1 million €. Ces éléments et les valeurs indiquées sous le poste des Engagements au titre de prêts représentent le risque maximum de défaillance auquel le Groupe Aareal Bank est exposé à la fin de l'exercice.

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 en fonction de leurs probabilités respectives de 33 millions € (2024 : 32 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 dans la fourchette haute à deux chiffres en 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 53 millions € (2024 : 54 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.

(83) 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 d'adéquation de fonds propres prévues par le Règlement sur les exigences de fonds propres (CRR), la Directive sur les exigences de fonds propres (CRD), la loi bancaire allemande (Kreditwesengesetz, KWG) et la réglementation allemande sur la Solvabilité (Solvabilitätsverordnung, SolvV). Aareal Bank est tenue de respecter l'exigence totale de fonds propres SREP (TSCR) de 10,75 % en 2026 (2025 : 11,00 %) en termes consolidés (au niveau d'Aareal Bank AG). Ce niveau inclut l'obligation de maintenir des fonds propres supplémentaires (coussin de fonds propres) pour les risques autres que le risque d'effet de levier excessif (exigences du Pilier 2, P2R) de 2,75 % (2025 : 3,00 %), lesquels doivent être maintenus sous la forme d'au moins 56,25 % de fonds propres de base de catégorie 1 (CET1) et de 75 % des capitaux propres de catégorie 1 (T1), respectivement. L'exigence globale de fonds propres (OCR) d'Aareal Bank en 2026 s'élève à 13,99 % (2025 : 14,16-14,24 %), résultant du TSCR majoré du coussin de conservation des fonds propres de 2,5 %, du coussin de fonds propres contracyclique actuellement applicable de 0,73 % (2025 : 0,65-0,73 %) et du coussin pour le risque systémique sectoriel de 0,01 % (2025 : 0,02-0,01 %). 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 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 (pleine transition)) comme étant un indicateur clé de gestion, sous réserve des 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 segments d'activités fait partie du processus général annuel de planification du Groupe.

(84) Informations en matière de rémunérations

Directoire et Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2025, la rémunération totale du Directoire, hors avantages des engagements de retraite, s'est élevée à 9 millions € (2024 : 12 millions €), dont 5 millions € (2024 : 7 millions €) au titre des 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 2025 (2024 : 2 millions €).

Le montant total des obligations de retraite envers les membres actifs et les anciens membres du Directoire s'est élevé à 48 millions € au 31 décembre 2025 (2024 : 52 millions €). Sur ce montant, 5 millions € (2024 : 5 millions €) ont concerné les membres du Directoire en activité à la fin de l'exercice et 43 millions € les anciens membres du Directoire et leurs ayants droit en cas de décès (2024 : 47 millions €).

La rémunération totale des membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025 s'est élevée à 2 millions € (2024 : 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 :

Milliers €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Avantages à court terme	7 048	7 804
Avantages postérieurs à l'emploi	493	1 327
Autres avantages à long terme	1 330	1 826
Indemnités de fin de contrat	0	5 359
Paielements fondés sur des actions	2 925	4 018
Total	11 796	20 334

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 10 millions € au 31 décembre 2025 (2024 : 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 décaissement est effectué par règlement 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 à 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 des dispositifs de paiement en actions à la date du bilan correspondent à la rémunération attribuée, actualisée à la date du bilan. 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)	2025	2024
Solde (en circulation) au 1^{er} janvier	618 739	624 735
Attribuées au cours de l'exercice	835 347	193 087
Expirées au cours de l'exercice	0	0
Exercées au cours de l'exercice	208 700	199 083
Solde (en circulation) au 31 décembre	1 245 386	618 739
Dont : exerçables	0	0

À la date de clôture, le montant total des actions virtuelles attribuées au cours de la période sous revue s'élève à 16 millions € (2024 : 9 millions €). Un dividende exceptionnel a été distribué au cours de l'exercice 2025 dont l'effet a conduit à une réduction arithmétique de la valeur de l'entreprise. Afin de neutraliser l'impact sur les paiements en actions, la valeur des actions virtuelles acquises a été ajustée par le biais d'une augmentation correspondante du nombre d'actions virtuelles. Par conséquent, la valeur économique totale de la rémunération accordée reste inchangée malgré le paiement exceptionnel du dividende.

Les actions virtuelles exercées au cours de la période sous revue ont été converties sur la base d'un cours moyen pondéré du titre Aareal Bank AG de 41,57 € (2024 : 36,30 €). 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 par le nombre d'actions réelles d'Aareal Bank au moment considéré. La valeur d'entreprise est déterminée à l'aide d'une évaluation d'Aareal Bank conformément à la norme IDW S1.

Impact sur la performance financière

La charge totale au titre des opérations de paiement fondé sur des actions est de 9 millions € au cours de l'exercice 2025 (2024 : 8 million €). L'obligation résultant des opérations de paiement fondé sur des actions au 31 décembre 2025 s'élève à 44 millions € (2024 : 41 millions €). Elle figure dans l'état de situation financière au poste « Provisions ».

(85) Informations relatives aux parties liées en vertu d'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. 2025	31 déc. 2024
Directoire	0,0	0,7
Conseil de surveillance	0,0	0,4
Autres parties liées	0,0	0,0
Autres entreprises liées	0,0	1,6
Total	0,0	2,7

Atlantic BidCo GmbH

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Directeur général	0,0	0,4
Autres parties liées	0,0	0,0
Autres entreprises liées	0,3	1,6
Total	0,3	2,0

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

Millions €	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Directeur général	0,0	0,0
Autres parties liées	0,0	0,0
Autres entreprises liées	0,9	1,2
Total	0,9	1,2

Aucune nouvelle transaction avec des parties liées ou des sociétés liées n'ont eu lieu au cours de la période sous revue. Le volume des transactions avec des parties liées ou des sociétés liées à Aareal Bank AG s'est élevé à 2 millions € au début de la période sous revue. Il s'agit d'une émission d'obligations subordonnées perpétuelles qui a été remboursée au cours de la période sous revue.

Une société liée à l'un des Dirigeants d'Atlantic BidCo GmbH détient un titre de créance d'Aareal Bank AG pour un montant de 0,3 million €. Le Dirigeant en question ayant acquis ce titre de créance avant sa prise de fonction au conseil d'administration, l'opération n'entre pas dans le cadre des opérations avec des parties liées réalisées au cours de l'exercice au sens d'IAS 24. Ces informations sont néanmoins communiquées pour des raisons de transparence.

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. rembourse à Aareal Bank AG les frais engagés avant et après le rachat. Depuis la prise de contrôle, ces frais se rapportent principalement à la préparation du bilan d'ouverture d'Atlantic Group, puis à la préparation d'autres états financiers consolidés. Les frais engagés au cours de l'exercice 2025 se sont élevés à 0,9 million € (2024 : 1,2 million €).

Il n'y a pas eu d'autres transactions significatives au sens d'IAS 24 au cours de la période sous revue.

(86) Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important postérieur à la date de clôture n'a eu un impact significatif sur la situation financière et la performance financière du Groupe Aareal Bank.

(87) 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.

(88) Informations communiquées en vertu de l'article 160 (1) n° 8 de la loi allemande sur les sociétés anonymes (AktG)

Conformément à la notification en vertu de l'article 20 (6) de l'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.

(89) Déclaration effectuée 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 2025.

(90) Effectifs

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

	31 déc. 2025	Moyenne 1 ^{er} janv. - 31 déc. 2025 ¹⁾	31 décembre 2024 ¹⁾	Moyenne 1 ^{er} janvier - 31 déc. 2024 ²⁾
Employés	1 130	1 136	1 158	1 159
Cadres	37	38	40	42
Total	1 167	1 174	1 198	1 201
dont : salariés à temps partiel	184	187	192	193

1) Ce montant ne tient pas compte des 64 salariés de l'activité hôtelière (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 : 213 salariés).

2) Ce montant ne tient pas compte des 57 salariés de l'activité hôtelière.

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

Conformément à 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 collatéral 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 avec des entités structurées établies par une société de biens immobiliers en location. Dans ce contexte, le Groupe accorde des financements aux entités structurées sous la forme de prêts ou de garanties. La société de biens immobiliers en location a été établie par des tiers en vue du financement de transactions particulières et revêt la forme juridique d'une société en commandite simple allemande dont le seul commandité est une SARL (GmbH et Co KG). Le tableau suivant (cf. « Autres ») montre un investissement stratégique réalisé par le Groupe dans une start-up européenne de Prop-Tech sponsorisée par un fonds de capital-risque, qui cible l'industrie immobilière. 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 du collatéral). 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 2025

Millions €	Biens immobiliers en location immobilière	Autres	Total
Actifs	14	4	18
Créances sur prêts	14	4	18
Expositions hors bilan	–	0	0
Engagements de prêts et garanties (valeur nominale)	–	0	0
Fourchette de taille des entités structurées	47 millions €	45 millions €	

31 décembre 2024

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

(92) 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) :

- Produit net d'intérêts avant provisions pour pertes
- Produit net des commissions
- Gains ou pertes net(te)s de décomptabilisation
- Gains ou pertes net(te)s résultant d'instruments financiers (fvpl)
- Gains ou pertes net(te)s résultant de la comptabilité de couverture
- Gains ou pertes net(te)s résultant des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ;
- Autres charges/produits d'exploitation net(te)s

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

Le nombre de salariés correspond au nombre de salariés exprimés 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.

2025

	Revenus Millions €	Résultat avant impôts Millions €	Impôts sur les résultats Millions €	Nombre de salariés Équivalents temps plein
Segment Financement immobilier structuré	710	149	73	878
Allemagne	430	210	61	772
France	29	24	6	10
Royaume-Uni	8	3	1	10
Irlande	3	3	0	1
Italie	123	78	5	25
Pologne	12	9	2	8
Suède	8	6	1	3
Singapour	8	5	0	8
Espagne	-1	-1	0	0
États-Unis	90	-188	-3	41
Consolidation	0	0	0	0
Segment Solutions bancaires et numériques	247	147	45	159
Allemagne	247	147	45	159
Consolidation	0	0	0	0

Total	957	296	118	1 037
--------------	------------	------------	------------	--------------

Aucune aide publique n'a été reçue au cours de l'exercice 2025 (2024 : néant).

Le rendement des actifs du Groupe Aareal Bank, qui est égal au bénéfice net divisé par le total des actifs, ressort à 0,29 % à la date de référence.

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	0	0
États-Unis	95	-140	-12	43
Consolidation	0	0	0	0
Segment Solutions bancaires et numériques	263	164	52	208
Allemagne	263	164	52	208
Consolidation	0	0	0	0
Total	1 041	294	82	1 110

(93) 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. Les parts du capital correspondent aux droits de vote.

31 décembre 2025

N°	Dénomination de la société	Siège Social	Participation %	Capitaux propres Millions €	Résultats Millions €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
	I. Filiales entièrement consolidées				
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapour	100,0	75,1 millions SGD	6,7 millions SGD 1)
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	238,9 millions USD	-200,2 millions USD 1)
4	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	1,6	0,0 1)
5	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	503,4 millions USD	-0,9 million USD 1)
6	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	665,0	1,2 3)
7	Apex Owner NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 millions USD	0,0 USD 1)
8	BauGrund Immobilien-Management GmbH (en liquidation)	Bonn	100,0	0,5	0,0 2)
9	BVG – Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Wiesbaden	100,0	0,3	0,0 3)
10	Cave Nuove S.p.A.	Rome	100,0	-16,3	8,7 1)
11	Chronos Beteiligungen GmbH (anciennement : Aareal Beteiligungen AG)	Francfort	100,0	225,5	0,0 3)
12	collect Artificial Intelligence GmbH	Hambourg	100,0	6,6	-0,4 3)
13	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	107,1	2,0 1)
14	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (en liquidation)	Bonn	100,0	-0,1	-1,0 1)
15	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,8	-0,2 1)
16	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	100,0	159,2 millions USD	-4,4 millions USD 1)
17	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD 1)
18	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	177,9 millions USD	0,0 USD 1)
19	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD 1)
20	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD 1)
21	Mercadea S.r.l.	Rome	100,0	16,1	0,3 1)
22	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD 1)
23	Met Tower Owner LLC	Wilmington	100,0	29,0 millions USD	-4,5 millions USD 1)

24	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	114,9 millions USD	3,1 millions USD 1)
25	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	62,2 millions USD	-9,5 millions USD 1)
26	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD 1)
27	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 3)
28	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 3)
29	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	20,5	0,0 3)
30	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 3)
31	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,9	-0,2 3)
32	RSP Owner LLC	Wilmington	100,0	76,5 millions USD	-16,5 millions USD 1)
33	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 millions USD	0,0 USD 1)
34	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	39,1	-0,3 1)

1) Chiffres provisoires au 31 décembre 2025 ;
2) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2024 ;
3) Accord de transfert des résultats/accord de contrôle et de transfert des bénéfices ;
4) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2023

N°	Dénomination de la société	Siège Social	Participation %	Capitaux propres Millions €	Résultats Millions €
35	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	21,9	-0,7 1)
36	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,2	0,0 1)
37	Tintoretto Rome S.r.l.	Rome	100,0	48,5	1,3 1)
38	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mayence	100,0	63,1	2,1 3)
39	146 Geary CALLC	Wilmington	100,0	20,1 millions USD	-0,1 million USD 1)
40	220 Post CALLC	Wilmington	100,0	48,9 millions USD	-0,2 million USD 1)
41	1015 15TH StreetDC LLC	Wilmington	100,0	50,9 millions USD	4,7 millions USD 1)
II. Partenariats					
	–	–	–	–	–
III. Sociétés mises en équivalence					
42	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Brême	48,4	0,2	0,0 4)
43	First Financial Software GmbH	Mayence	25,1	9,2	18,5 1)
44	Mount Street Group Limited	Londres	20,0	-4,7 millions GBP	2,2 millions GBP 2)
IV. Autres entreprises					
45	PropTech I Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	31,1	-2,4 2)

1) Chiffres provisoires au 31 décembre 2025 ;
2) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2024 ;
3) Accord de transfert des résultats/accord de contrôle et de transfert des bénéfices ;
4) Capitaux propres et résultats au 31 décembre 2023

(94) 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 Henning Giesecke Petra Heinemann-Specht Hans-Hermann Lotter Maximilian Rinke	Vice-président

Comité Technologie et Innovation

Marika Lulay	Présidente
Barbara Knoflach Denis Hall Sascha Schmitt José Sevilla Álvarez Markus Zywitza	Vice-président

Comité des risques

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

Conseil de surveillance

Jean Pierre Mustier, Président du Conseil de surveillance
Ancien PDG d’UniCredit S.p.A. et ancien Président de la Fédération bancaire de l’Union européenne

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

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

Petra Heinemann-Specht*, Vice-présidente du Conseil de surveillance (depuis le 19 mars 2025) 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.

Hans-Hermann Lotter, Vice-président du Conseil de Surveillance
Consultant indépendant en opérations de capital-investissement, fusions, reprises et restructurations

Marika Lulay, Présidente du Comité Technologie et Innovation
Ancienne Directrice Générale et ancienne Directrice Générale de GFT Technologies SE

Klaus Novatius* 1) Aareal Bank AG

Maximilian Rinke
Dirigeant de Centerbridge Partners L.P.

Sascha Schmitt* depuis le 7 mars 2025
Aareal Bank AG

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

Markus Zywitza* Aareal Bank AG

Membres retraités

Nicole Schäfer* jusqu’au 7 mars 2025
Aareal Bank AG

* Représentant du personnel membre du Conseil de surveillance d’Aareal Bank AG
1) Klaus Novatius a été Vice-président du Conseil de surveillance jusqu’au 19 mars 2025

Directoire

Dr Christian Ricken, Président du Directoire (CEO)		
Banque et Solutions numériques, Directeur d’exploitation/Directeur technologique, Affaires juridiques, Ressources humaines et Communications, Audit interne, Stratégie et développement de l’entreprise, CollectAI, plusForta		

<div>(Membre d'organes statutaires de surveillance ou d'organes comparables de sociétés au sens de l'article 267 (3) du HGB) EUWAX AG</div> <div>Nina Babic, membre du Directoire (CRO)</div> <div>Conformité et Risque non financier, Gestion du crédit, Affaires réglementaires, Contrôle du risque, États-Unis – Gestion du crédit, États-Unis – Prêts douteux, redressement</div> <div>(Membre d'organes statutaires de surveillance ou d'organes comparables de sociétés au sens de l'article 267 (3) du HGB)</div> <div>Aareal Capital Corporation (Groupe Aareal Bank) Volkswagen Financial Services AG</div> <div>Andrew Halford, membre du Directoire (CFO)</div> <div>Finance, Gestion de la performance, Trésorerie</div> <div>(Membre d'organes statutaires de surveillance ou d'organes comparables de sociétés au sens de l'article 267 (3) du HGB) RELX Group PLC</div> <div>Christof Winkelmann, Membre du Directoire (CMO)</div> <div>Juridique Crédit, Euro Hub, Marchés de prêts et Syndication, Financement immobilier spécial I et II, États-Unis – Origination, Aareal Bank Asia Ltd., Aareal Capital Corporation</div> <div>(Membre d'organes statutaires de surveillance ou d'organes comparables de sociétés au sens de l'article 267 (3) du HGB) Aareal Capital Corporation (Groupe Aareal Bank)</div>	<div>Vice-président du Conseil de surveillance</div> <div></div> <div>Membre du Directoire</div> <div>Membre du Conseil de surveillance</div> <div></div> <div>Membre du Directoire</div> <div></div> <div>Président du Directoire</div>	<div></div> <div></div> <div>depuis le 1^{er} août 2025</div> <div></div> <div>depuis le 8 octobre 2024</div> <div></div> <div>depuis le 24 avril 2025</div> <div></div>
--	--	--

Wiesbaden, le 24 février 2026

Le Directoire

Docteur Christian Ricken
Andrew Halford

Nina Babic
Christof Winkelmann

Rapport du Commissaire aux comptes

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

À Aareal Bank AG, Wiesbaden, Allemagne

Opinions d’Audit

Nous avons audité les états financiers consolidés d’Aareal Bank AG, Wiesbaden, et ses filiales (le Groupe), qui comprennent l’état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 et les Notes annexes aux états financiers consolidés, dont 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 allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

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 [Handelsgesetz-buch : 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 2025, et de ses performances financières pour l’exercice allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, 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 commercial 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 nos opinions

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 concernant 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2025. 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.

- Mesure des acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage

Pour des informations sur les méthodes comptables appliquées, veuillez vous reporter à la Note 23 - Autres actifs (section Méthodes comptables) et à la Note 54 - Autres actifs (section Notes annexes à l'État de la situation financière).

Risques liés aux états financiers

Les biens et terrains résultant d'expositions à des prêts antérieures, appelés acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage, sont comptabilisés dans « Autres actifs » au 31 décembre 2025 dans les états financiers consolidés d'Aareal Bank AG.

En fonction de l'état d'avancement des acquisitions de sauvetage et de la stratégie immobilière, conformément aux normes IFRS, il existe différents classements des acquisitions de sauvetage qui ont une influence significative sur l'évaluation ultérieure des acquisitions de sauvetage.

Les acquisitions réalisées dans le cadre de mesure de sauvetage sont détenues dans des sociétés immobilières et sont destinées à être cédées dans le cours normal des affaires. L'évaluation ultérieure est réalisée conformément à IAS 2, le montant le plus faible entre le coût et la valeur nette de réalisation étant retenu. Il s'agit soit de bureaux résidentiels, soit de commerces de détail, ainsi que de terrains destinés à des projets de promotion de ces types de biens. Au cours de l'exercice financier, la Banque a réalisé une nouvelle acquisition dans le cadre de mesures de sauvetage résultant d'un engagement de prêt aux États-Unis.

Dans le cadre de l'évaluation ultérieure, la Banque a examiné le caractère recouvrable 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 futurs flux de trésorerie (méthode DCF ou méthode de la valeur résiduelle pour les promotions immobilières).

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 capacité à recouvrer les valeurs comptables des dites acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage.

Pour les états financiers consolidés, il existe un risque que des évaluations ultérieures inappropriées soient mises en œuvre sur la base d'un classement erroné des acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage. Il existe également le risque que les méthodes de calcul sous-jacentes aux évaluations soient inappropriées ou que, en raison de l'exercice inapproprié du jugement résultant des hypothèses soumises à la dépréciation par incertitude des acquisitions dans le cadre de mesures de sauvetage, ne soient pas identifiées ou ne soient pas identifiées à hauteur d'un montant approprié.

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.

Sur la base de notre audit, nous avons dans un premier temps examiné le classement des acquisitions réalisées dans le cadre de mesures de sauvetage conformément aux normes IFRS et donc l'exactitude de l'évaluation ultérieure.

Nous avons également procédé à l'examen des contrôles et des processus de la Banque afin de vérifier la plausibilité des évaluations obtenues.

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 classées Stage 3

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

Risques liés aux états financiers

L'activité de crédit du Groupe 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 2025, le Groupe Aareal Bank comptabilise des dépréciations au titre des créances sur prêts de 429 millions €, dont 235 millions € sont liés aux provisions classées Stage 3.

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 de matérialité 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 respectif et les facteurs probables déterminés pour l'évolution de l'exposition et vérifié si les hypothèses sous-tendant les scénarios sont cohérentes avec les prévisions relatives à la situation macroéconomique générale utilisées par le Groupe Aareal Bank.

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, l'évaluation du collatéral. Lors de l'audit du caractère recouvrable du collatéral sous-jacent, 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 inexacts.

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 de l'information financière établie selon le principe de comptabilisation de la 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 responsable 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 de comptabilisation 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 d'autres dispositions légales en interdisent la divulgation au public.

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

Opinion d'audit

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 « documents ESEF ») figurant dans le fichier électronique Aareal Bank AG KA+KLB ESEF 2025-12-31.zip¹ (SHA256-Hashwert: 0fb1605928c98a0296d2233d7898f99d3fb82fed-996c1444fda181646862e795) mis à disposition et préparé à des fins de publication sont conformes à tous égards importants aux exigences de la section 328 (1) du HGB en matière de 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 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.

Fondement de l'opinion d'audit

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) 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)).

Responsabilités du Directoire et du Conseil de surveillance en ce qui concerne les documents ESEF

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.

Responsabilités du Commissaire aux comptes pour les documents ESEF

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 7 mars 2025 en qualité de commissaire aux comptes des états financiers consolidés. Nous avons été engagés par le Conseil de surveillance le 25 juin 2025. 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 avec les états financiers consolidés audités et le Rapport de gestion audité du Groupe ainsi que les 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.

Auditeur public allemand responsable de la mission

Le commissaire aux comptes allemand responsable de la mission est Rainer Thiede.

Francfort sur le Main, le 27 février 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Version originale en allemand signée par :)

Winner
Wirtschaftsprüfer
(Commissaire aux comptes allemand)

Thiede
Wirtschaftsprüfer
(Commissaire aux comptes allemand)

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 24 février 2026

Le Directoire

Docteur Christian Ricken
Andrew Halford

Nina Babic
Christof Winkelmann