



# Fixed Income Präsentation Vorläufige Ergebnisse 2020

24. Februar 2021

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Agenda

---

- (1) Vorstellung Aareal Bank
- (2) Geschäftsentwicklung in Zeiten von Covid-19
- (3) Portfolioqualität
- (4) Entwicklung Geschäftssegmente
- (5) Kapital, Refinanzierung und Liquidität
- (6) Ausblick 2021
- (7) Aareal Next Level – 360° Review
- (8) Fazit

➤ Anhang

# Vorstellung Aareal Bank

01

**Aareal**

# Aareal Bank Gruppe

## Die neue Aufstellung – DREI Segmente

# Aareal

YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.



# Aareal Bank Gruppe

Eine Bank – drei Segmente – drei Kontinente



● Strukturierte Immobilienfinanzierungen

● Consulting/Dienstleistungen Bank

● Aareon

**Aareal Bank, Strukturierte Immobilienfinanzierungen:** Dublin, Istanbul, London, Madrid, Moskau, New York, Paris, Rom, Singapur, Stockholm, Warschau, Wiesbaden | **Aareal Estate AG:** Wiesbaden

**Aareal Bank, Consulting/Dienstleistungen Bank:** Berlin, Essen, Wiesbaden | **Aareal First Financial Solutions AG:** Mainz | **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG:** Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Leipzig, Moskau, München | **plusForta GmbH:** Berlin, Düsseldorf

**Aareon:** Amsterdam, Augsburg, Berlin, Bochum, Coventry, Dortmund, Emmen, Enschede, Gorinchem, Grathem, Hamburg, Hattingen, Helsinki, Hückelhoven, Karlskrona, Kiel, Lund, Mainz, Meudon-la-Forêt, Mölndal, München, Nantes, Norrtälje, Orléans, Oslo, Paris, Piteå, Southampton, Stockholm, Stuttgart, Swansea, Toulouse, Utrecht, Wien

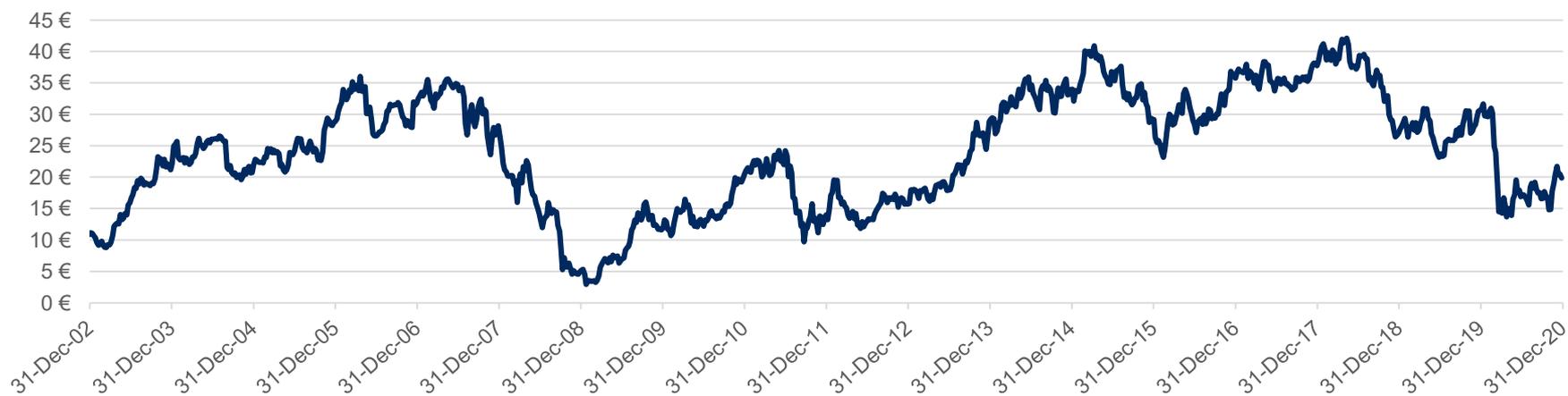
Internationale Immobilienfinanzierung in über 20 Ländern –  
Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik

# Aareal Bank auf einen Blick

## Aareal Bank AG

- Im SDAX gelistetes Unternehmen
- mit 59.857.221 ausstehenden Aktien
- 100% Streubesitz
- Rund ~2.982 Angestellte
- Bilanzsumme: 45,5 Mrd. €
- Flache Hierarchien

## Aktienkursentwicklung seit 01.01.2003



# Aareal Bank Ratings



<b>Issuer Default Rating <sup>1)</sup></b>	<b>BBB+</b>
<b>Short-term</b>	<b>F2</b>
<b>Deposit Rating <sup>1)</sup></b>	<b>A-</b>
<b>Senior Preferred <sup>1)</sup></b>	<b>A-</b>
<b>Senior non Preferred <sup>1)</sup></b>	<b>BBB+</b>
<b>Viability Rating <sup>1)</sup></b>	<b>bbb+</b>
<b>Subordinated Debt <sup>1)</sup></b>	<b>BBB-</b>
<b>Additional Tier 1 <sup>1)</sup></b>	<b>BB</b>

<b>Issuer Rating</b>	<b>A3</b>
<b>Short-term Issuer Rating</b>	<b>P-2</b>
<b>Bank Deposit Rating</b>	<b>A3</b>
<b>Baseline Credit Assessment</b>	<b>baa3</b>
<b>Mortgage Pfandbriefe</b>	<b>Aaa</b>

1) Bekanntmachung einer Rating Veränderung am 27.03.2020  
 Fitch hat das langfristige IDR der Aareal Bank AG auf 'BBB+' herabgestuft und das VR, das langfristige IDR und das DCR der Aareal Bank auf rating watch negative gesetzt

# Geschäftsentwicklung in Zeiten von Covid-19

02

**Aareal**

# Geschäftsentwicklung in Zeiten von Covid-19

## Management der Covid-19-Herausforderungen und konsequente Umsetzung strategischer Initiativen

### Robust und widerstandsfähig

- Gut diversifiziertes Geschäft
- Konservatives Risikoprofil
- Starke Kapitalbasis
- Solide Liquiditätsposition

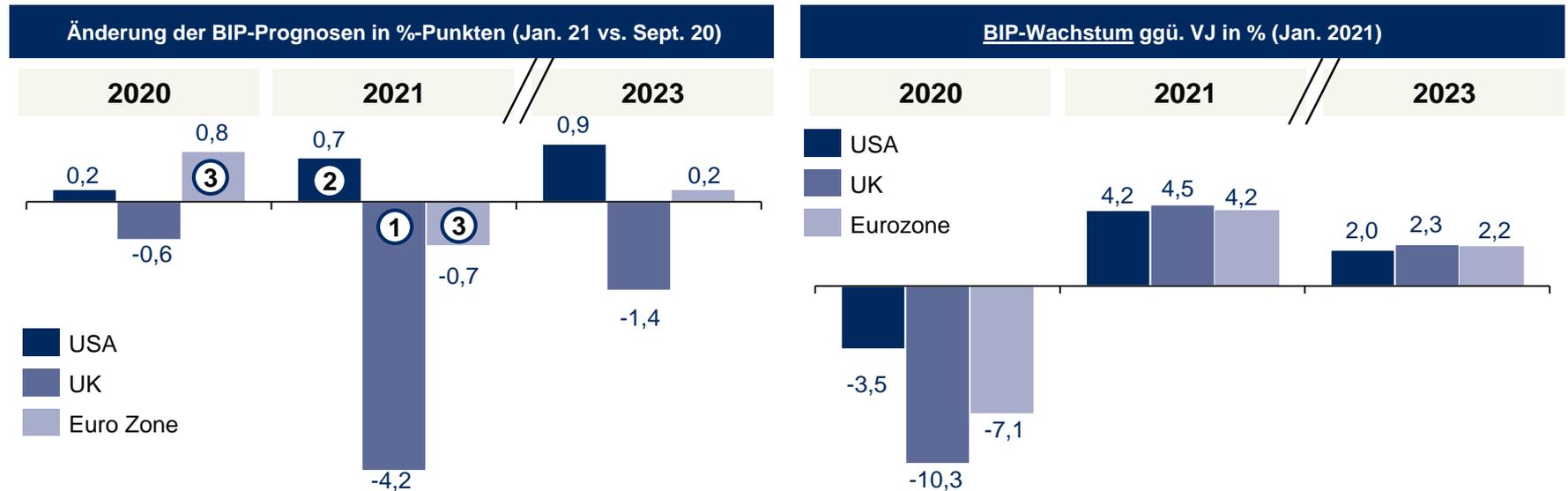
### Weiterhin auf Kurs

- Als verlässlicher Partner stehen wir mit unseren Kunden in engem Kontakt, um Lösungen zu finden und dort zu unterstützen, wo es nötig ist
- Umfassende Risikovorsorge und Wertanpassungen
- Konsequente Umsetzung strategischer Initiativen
- De-Risking hat sich ausgezahlt

### Verschlechterung des Umfelds in Q4

- Verschlechterung ist auf striktere Lockdowns zurückzuführen
  - Europäische Hotels aufgrund des Verbots touristischer Übernachtungen geschlossen, Geschäftsreisen sehr begrenzt
  - Einkaufszentren in den meisten Ländern ebenfalls geschlossen
  - Ganztägige oder nächtliche Ausgangssperren
- Auswirkung der Covid-19-Mutanten auf das erwartete Tempo der BIP-Erholung unklar

# Verschlechterung des Konjunkturausblicks, aber starke Signale für eine intakte „Swoosh“-förmige Erholung



- Die Erwartungen an die BIP-Entwicklung haben sich zwischen September 2020 und Januar 2021 signifikant verschlechtert, doch der Beginn der Impfkampagnen dürfte der BIP-Entwicklung ab Mitte 2021 starken Auftrieb verleihen.

① UK Erwartungen 2021 durch Brexit und Covid-19-Mutationen deutlich gesunken

② Erholung der US-Wirtschaft 2021 besser als erwartet

③ EU-Wirtschaft 2020/2021 weitgehend unverändert



Nach der umfangreichen Bildung von Risikovorsorge 2020 hat Aareal den Rücken frei, Chancen in einem veränderten Umfeld zu ergreifen

1) Quelle: Oxford Economics

# Abgesehen von coronabedingter, umfassender Risikovorsorge: starke operative Entwicklung

Hinweis: Alle Zahlen 2020 vorläufig und untestiert

## Aareal Bank Gruppe

### Finanzdaten der Gruppe

- 2020 Betriebsergebnis von -75 Mio. € von coronabedingter umfassender Risikovorsorge beeinflusst
- Veräußerungsgewinn von ~180 Mio. € aus Verkauf der Aareon-Minderheitsbeteiligung
- Dank einer starken Kapital-, Finanzierungs- und Liquiditätsausstattung ist 2021 für das Geschäftsjahr 2020 eine Gesamtdividende<sup>1)</sup> von 1,50 €/Akte beabsichtigt

### Segmente zeigen sich widerstandsfähig

- SPF:
  - Starkes Neugeschäft mit geringen LTVs und deutlich über Plan liegenden Margen
  - Portfolioanstieg auf oberes Ende der kommunizierten Bandbreite
  - Zinsüberschuss im Jahresverlauf 2020 gestiegen
- C/DL Bank:
  - Erwartungsgemäß stabile Einlagen der Immobilienwirtschaft
  - Provisionsüberschuss steigt ggü. 2019
- Aareon:
  - Starkes Wachstum im Digitalgeschäft hält an
  - Provisionsüberschuss steigt ggü. 2019
  - Coronabedingte Belastungen geringer als erwartet
  - Verkauf der Aareon-Minderheitsbeteiligung an Advent erfolgreich abgeschlossen

### Aareal Next Level

- Strategic Review:  
Bereits im Jahr 2023 soll – ohne Berücksichtigung möglicher Akquisitionen – ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von 300 Mio. € erwirtschaftet werden, sofern die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist.

1) Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 40 Cent je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie entscheiden.

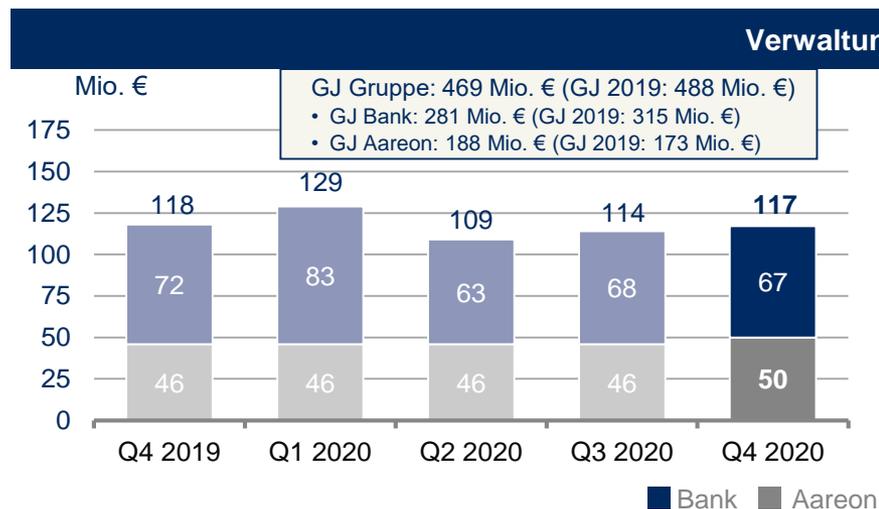
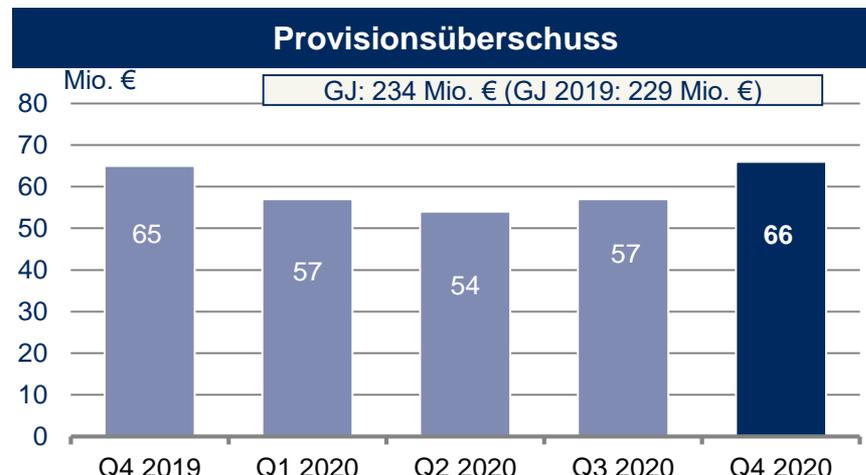
# Vorläufige Ergebnisse 2020

Vielversprechende Ertragsentwicklung und Kostendisziplin – coronabedingt umfassende Risikovorsorge

Mio. €	Q4/19	Q1/20	Q2/20	Q3/20	Q4/20	GJ/19	GJ 20	Kommentare zu 2020
Zinsüberschuss	130	123	122	128	139	533	512	Positive Entwicklung. Treiber: gewachsenes Portfolio, gute Margen, Beteiligung an TLTRO
Abgangsergebnis	22	7	9	3	9	64	28	In erwarteter Bandbreite, positive Einmaleffekte 2019
Risikovorsorge	35	58	48	61	177	90	344	Umfassende Risikovorsorge aufgrund von Covid-19
Provisionsüberschuss	65	57	54	57	66	229	234	Trotz coronabedingter Belastungen über Vorjahresniveau
Ergebnis aus Finanzinstrument fvpl und Hedge-Ergebnis	-4	11	-16	-2	-19	-3	-26	Einschließlich umfassender Risikovorsorge aufgrund von Covid-19
Verwaltungsaufwand	118	129	109	114	117	488	469	Trotz Wachstums bei Aareon deutlich unter Vorjahresniveau durch Covid-19-bezogene Minderausgaben
<i>Sonstiges</i>	2	0	-10	0	-1	3	-11	Einschließlich coronabedingter Wertanpassungen eigener Aktiva
<b>Betriebsergebnis (EBT)</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>-99</b>	<b>248</b>	<b>-75</b>	Vielversprechende Ertragsentwicklung und Kostendisziplin – coronabedingt umfassende Risikovorsorge
Ertragsteuern	20	4	-7	10	-13	85	-6	GJ-Steuerquote beeinflusst durch steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen
Minderheitsanteile / AT1	4	5	4	5	7	18	21	
<b>Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>-4</b>	<b>-93</b>	<b>145</b>	<b>-90</b>	
Ergebnis je Aktie (in €)	0,62	0,04	0,07	-0,05	-1,56	2,42	-1,50	

# Vorläufige Ergebnisse 2020

Positive Entwicklung von Zinsüberschuss und Provisionsüberschuss in 2020, Verwaltungsaufwand unterhalb Erwartung durch Covid-19-bezogener Effekte



- Verwaltungsaufwand im GJ 2020 dank Covid-19-Effekten deutlich unter Plan
  - Covid-19-bezogene Minderausgaben in 2020 (z. B. Reisekosten, deutlich niedrigere variable Vergütungen im Vergleich zu 2019) – Minderausgaben-Effekte nicht nachhaltig erwartet
  - Auflösung von Rückstellungen aus abgegrenzter aktienbasierter Vergütung, Angleichung von Aktionärsinteresse und Management-Vergütung
- Aareon mit steigenden Verwaltungskosten, die das Wachstumsprogramm widerspiegeln (188 Mio. € in 2020 vs. 173 Mio. € in 2019)
  - Fortsetzung in 2021 erwartet

# Portfolioqualität

03

# Portfolioqualität

## Update Immobilienumfeld

- Unsere Kunden stützen ihre Assets
- Immobilien sind weiterhin eine der gefragteste Investment-Anlageklassen
- Region Asien/Pazifik erholt sich gut und nähert sich dem Vorkrisenniveau an
- Erholung in den USA gewinnt an Dynamik
- Anhaltende Lockdown-Maßnahmen in Europa/Großbritannien, heterogene Ansätze zur Pandemiebekämpfung
- Anzahl der Impfungen steigt weltweit – auch wenn manche Länder effizienter vorgehen als andere
- Weiterhin keine nennenswerten Volumina an NPL-Transaktionen oder Zwangsversteigerungen zu verzeichnen
- Bautätigkeit unter historischem Durchschnitt
- Zinsen bleiben auf kurz- bis mittelfristige Sicht niedrig

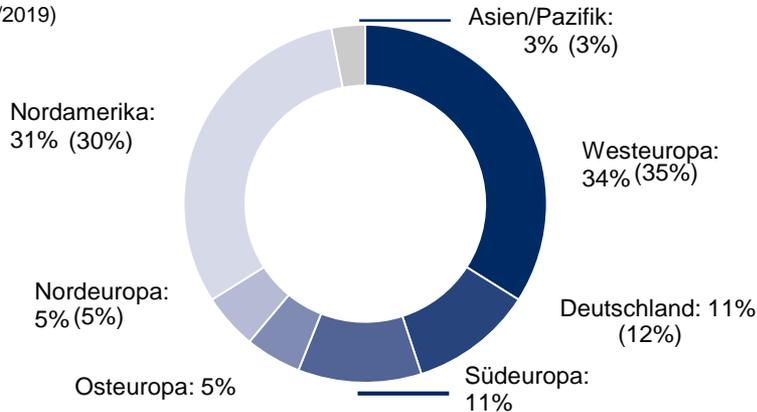


# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (CREF)

27,2 Mrd. € hoch diversifiziert

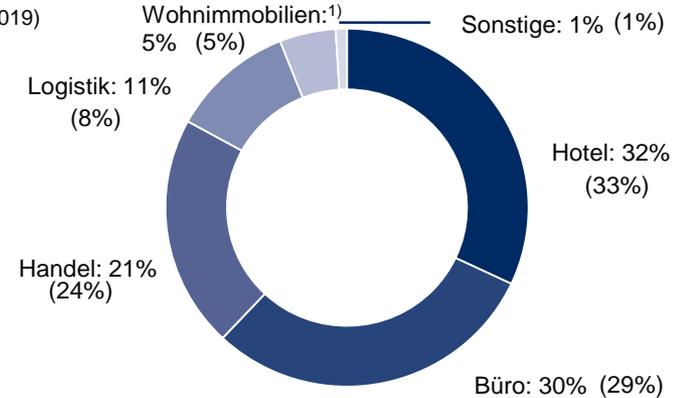
## Portfolio nach Regionen

(vs. 12/2019)

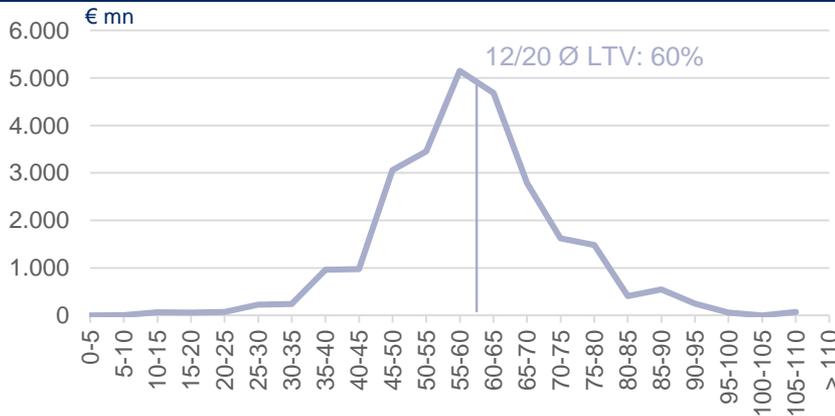


## Portfolio nach Objektarten

(vs. 12/2019)

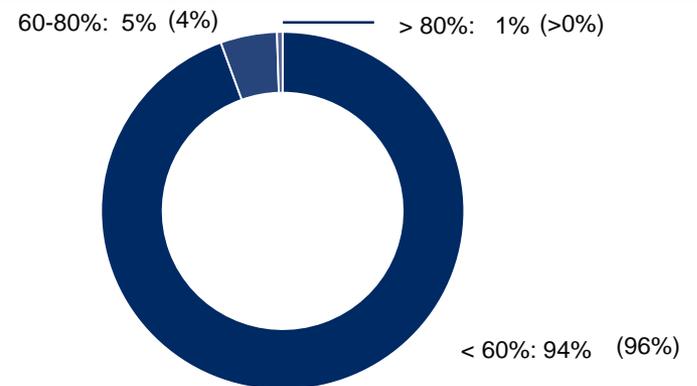


## LTV zum 12/20<sup>2)</sup>



## Portfolio nach LTV-Bandbreiten<sup>2)</sup>

(vs. 12/2019)



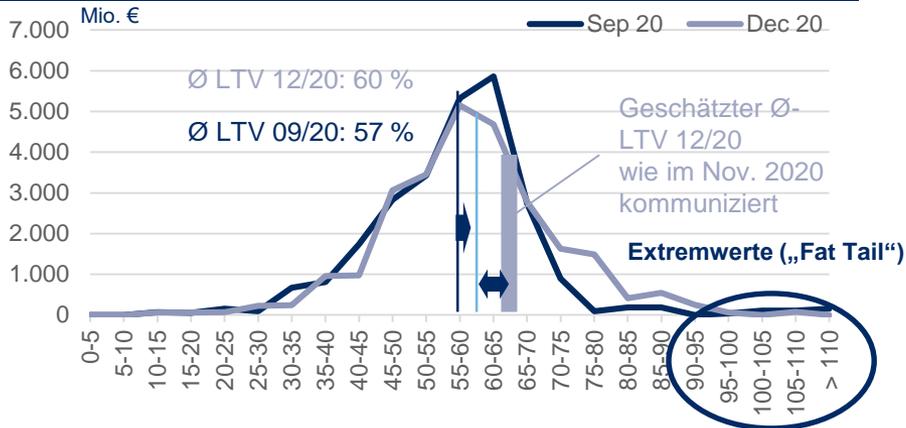
1) Inklusive Studentenwohnheime (nur in UK und Australien)

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure)

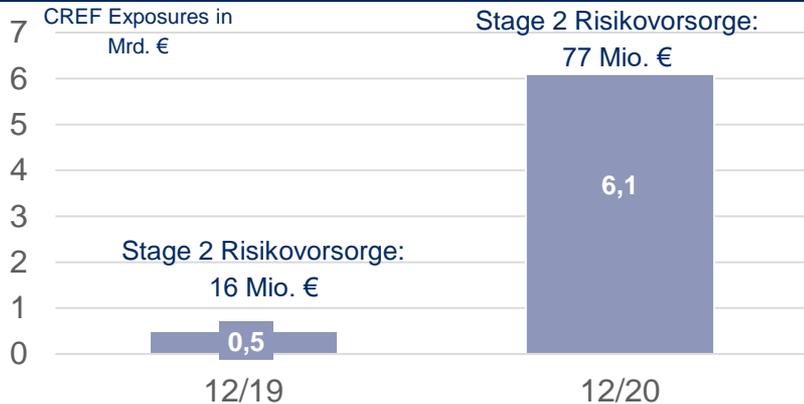
# Portfolioqualität

## LTV entwickelt sich besser als in Q3 erwartet

LTV-Entwicklung 09/20 und 12/20 ggü. Erwartungen<sup>1)</sup>



Deutlicher Anstieg bei Stage-2-Expoure (Mrd. €)



- Gesamt Durchschnitt-LTV stieg in Q4 2020 auf 60% an (vs. 57% in Q3), weniger ausgeprägt als erwartet; jedoch wenige, aber signifikante Ausreißer
- Der Umfang aktueller, unabhängiger Wertüberprüfungen innerhalb des von der Covid-19-Pandemie betroffenen Portfolios deckte dieses Portfolio mit rund 85% ab (Hotel, Retail, Student Housing)
- Extremwerte („Fat Tail“): Sämtliche Darlehen mit einem Beleihungsauslauf von > 100 % gelten nun als Stage 3. Zusätzlich wurde die Stage-3-Risikovorsorge für als ausfallgefährdet angesehene oder ausgefallene Engagements ausgebaut
- Liquiditätsunterstützung weiterhin moderat (Q2/2020: 160 Mio. €, Q3/2020: 27 Mio. €, Q4/2020: 79 Mio. € ) Betroffenes Volumen in Q4 stabil bei rund 7,0 Mrd. €
  - Aufgrund der Verlängerung und Verschärfung der globalen Lockdowns wurden sämtliche Darlehen mit Liquiditätsunterstützung (Stundungen/Liquiditäts-fazilitäten) als Stage 2 eingestuft (80% Hotels zugehörig) – somit Berücksichtigung von zukunftsgerichteten Verlusten für erhöhte Ausfallrisiken, die jedoch nicht eingetreten sind
  - Stage 2 Risikovorsorge auf 65 Mio. € netto angestiegen (Q4: 31 Mio. €) – Abflüsse durch Migration, z. B. von Stage 2 zu Stage 3, nicht berücksichtigt

1) Nur ordnungsgemäß bedientes CREF-Portfolio

# Portfolioqualität

Einkaufszentren in Großbritannien besonders stark von unterhalb der Erwartung liegender makroökonomischer Entwicklung in GB betroffen

## Einzelhandelsimmobilien-Portfolio Großbritannien

Fachmarktzentren: ~48%



Einkaufszentren:  
~52%

## Einzelhandelssektor Großbritannien

Stage 2:  
~1/3



Stage 1:  
~2/3

Stage 1:  
~1/5



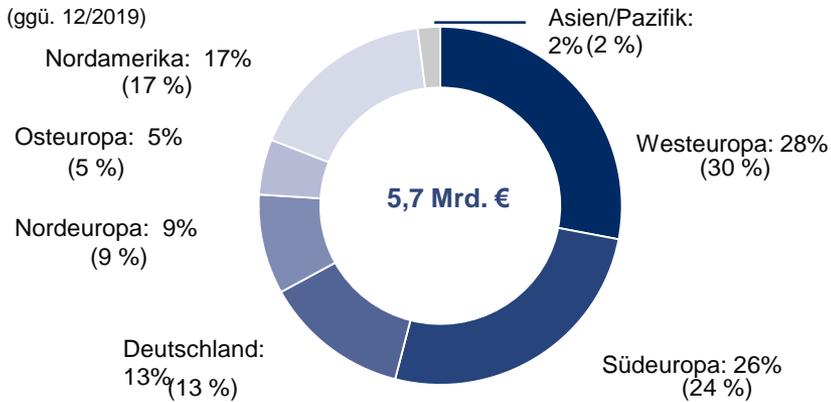
Stage 3:  
~4/5

- Beschleunigter Strukturwandel im Einzelhandelssektor in Großbritannien wirkt sich besonders auf Einkaufszentren aus
- Erhebliche Wertminderungen bei bestimmten Einkaufszentren
- Das Portfolio britischer Einzelhandelsimmobilien umfasst insgesamt 14 Kredite – darunter:
  - 6 Kredite (~30 Fachmarktzentren), die sich als widerstandsfähiger erwiesen haben
  - 8 Kredite für Einkaufszentren
    - Volumengewichteter Volumenrückgang der Werte > 40% im Vergleich zu 12/18 (davon > 30% Punkte in 2020)
    - 2 Einkaufszentren (~110 Mio. €) ordnungsgemäß bedient, mit aktuellen LTVs von max. 70 %
    - 6 Einkaufszentren (~440 Mio. €) notleidend (Stage 3/FVPL), Deckungsquote (ohne FVPL) ca. 45 %

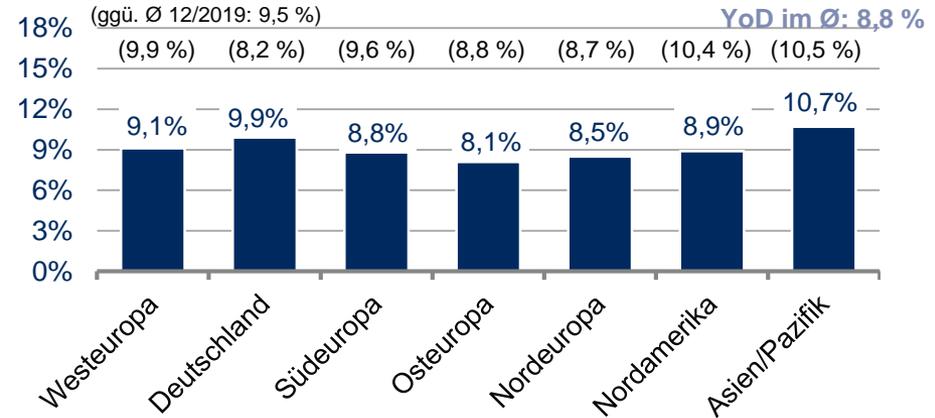
# Portfolioqualität:

## Update Einzelhandelsportfolio

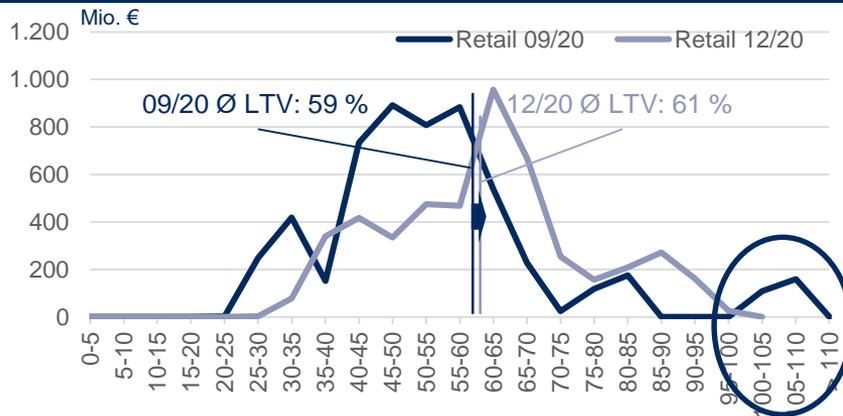
### Portfolio nach Regionen



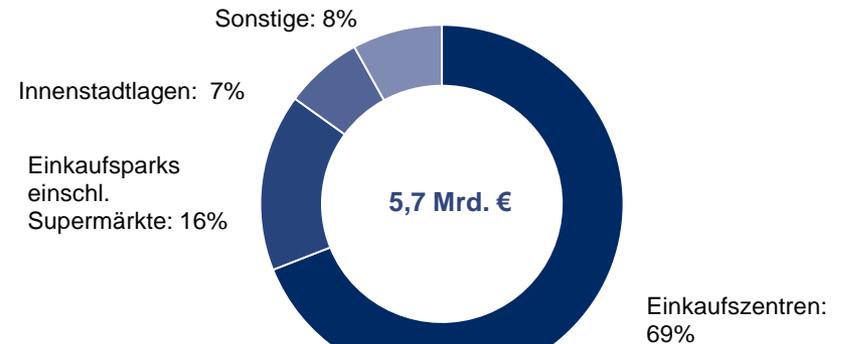
### Yield on Debt<sup>1)</sup>



### LTV-Entwicklung 09/20 und 12/20<sup>1)</sup>



### Portfolio nach Kategorien



1) Nur ordnungsgemäß bedientes CREF-Portfolio

# Asset Quality

## Update Retail-Umfeld

- Aareal hat ca. 94% seines Retail-Portfolios in 2020 neu bewertet, davon fast 100% der durch Corona betroffenen Engagements
- Erste Investoren ziehen wieder erste Retail-Transaktionen in Betracht, was ein Anzeichen langsam zurückkehrender Liquidität ist
- Zur Erinnerung: „Stein & Mörtel“ sind das Rückgrat eines Omnichannel-Systems
- Online-Retail wird nach Wiedereröffnung des stationären Handels wahrscheinlich einen leichten Rückgang verzeichnen
- Die Ersparnisse der privaten Haushalte in der EU im Jahr 2020 um EUR 600 Mrd. und in Großbritannien um £ 125 Mrd. gestiegen im Vergleich zum Vorkrisenniveau und ist auf eine gestiegene Sparrate zurückführbar
- Brexit in Kraft
- Bis jetzt führten nur 4% aller CVAs in Großbritannien zur Insolvenz, was auf eine stärker als erwartete Erholung dieser Einzelhändler hinweist

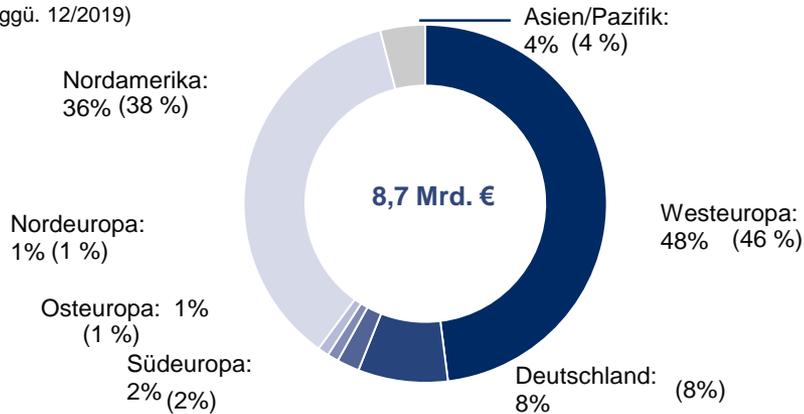


# Portfolioqualität: Hotelportfolio

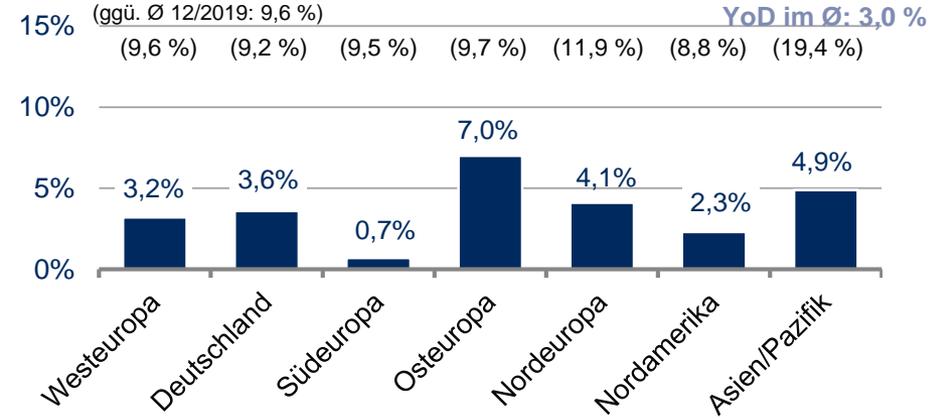
Hotelportfolio gut positioniert, um Covid-19-Krise meistern zu können

## Hotelportfolio nach Regionen

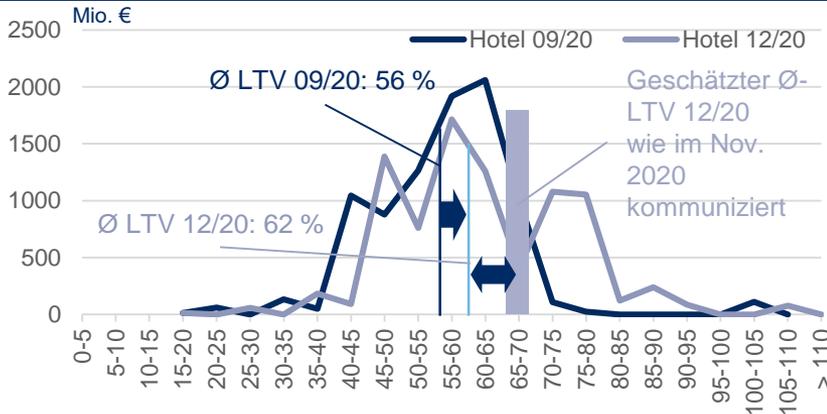
(ggü. 12/2019)



## Yield on Debt<sup>1)</sup>



## LTV-Entwicklung 09/20 und 12/20 ggü. Erwartungen<sup>1)</sup>



1) Nur ordnungsgemäß bedientes CREF-Portfolio

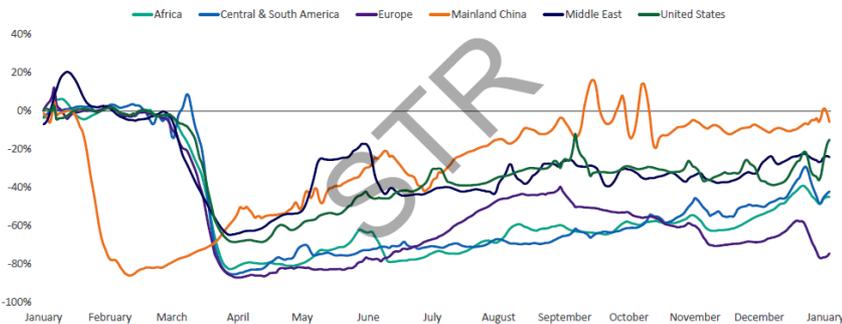
- Ca. 93% des Gesamtportfolios und fast 100% des durch Covid-19 betroffenen Portfolios neu bewertet
- Gesamter LTV-Anstieg im Portfolio auf 62% liegt unter der in Q3 erwarteten Bandbreite von 66-69%
- Von den größten 15 Darlehen (alle über 150 Mio. €) wurden nur fünf mit Liquiditätslinien gestützt
- In 2020 wurden für nur 34 % des Gesamtportfolios Liquiditätslinien im Gesamtvolumen von 129 Mio. € bereitgestellt (Q4: 5,3 Mio. €) und Tilgungsaussetzungen von 55 Mio. € (Q4: 6,5 Mio. €)
- Zusätzliches NPL-Volumen von EUR 145 Mio. €, welches durch einen LTV unter 100% nur wenig Risikovorsorge bedingt und welches von der Portfolioqualität zeugt
- Vorsorgliche Stage-2-Vorsorge zeigt das von Covid-19 Maßnahmen betroffene Portfolio (Liquiditätslinien, Waiver, usw. – belaufen sich auf ca. 80 % der gesamten Stage-2-Vorsorge)

# Portfolioqualität

## Erholung des internationalen Hotelmarkts hat bereits begonnen

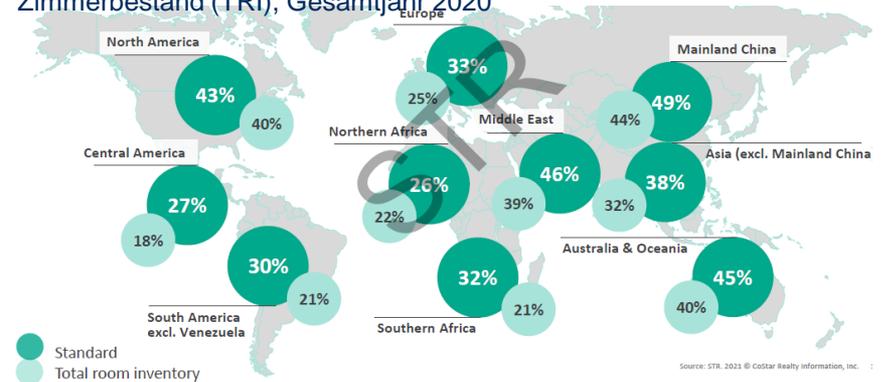
### China hat Vorkrisenniveau beinahe wieder erreicht

Gleitende 7-Tage-Veränderung der Belegungsquote (1.1.2020 - 3.1.2021)



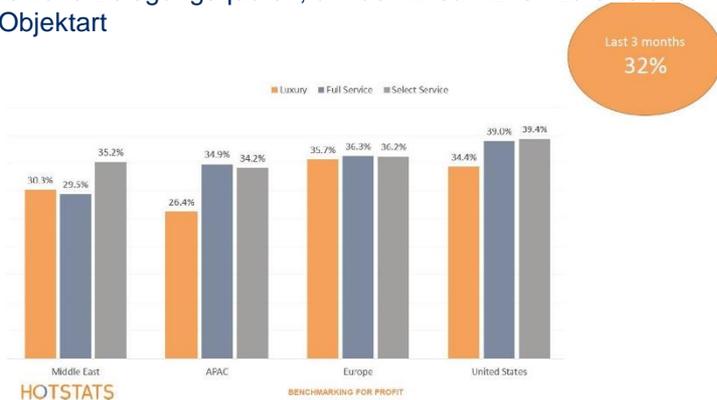
### Belegungsquote aller verfügbaren Zimmer je nach Region zwischen 18 % und 44 %

Tatsächliche Belegung, offene (Standard-)Hotels und gesamter Zimmerbestand (TRI), Gesamtjahr 2020



### Breaking even

Erforderliche Belegungsquoten, um den Break-Even zu erreichen – nach Objektart



### Die Malediven sind weiterer internationaler Zielmarkt, der sich stark erholt

Malediven: Gleitende 7-Tage-Veränderung der Belegungsquote (Standard, 1.1.2020 - 3.1.2021)



# Portfolioqualität

## Hotels, was ist in Zukunft zu erwarten?

- Es wird erwartet, dass sich die Umsätze bei Reduzierung der Corona-Maßnahmen erholen werden, wie es in Länder wie China bereits der Fall ist
- Längerfristige Buchungen nehmen langsam Tempo auf, induziert durch langfristig im Voraus geplante Kongresse und Meetings
- Hotels profitieren sofort von deutlich reduzierten Basis- und Volumenkosten der Geschäftstätigkeit
- Geringes Transaktionsvolumen führt zu einer Annäherung der Angebots- und Nachfragepreise, welches den Werten Auftrieb gibt
- Bestehende Beziehungen, auf dessen Basis der Hauptteil des Geschäftes während der Reisebeschränkung abgeschlossen worden ist, müssen durch persönliche Treffen erneuert und neue akquiriert werden
- Es wird erwartet, dass der Tourismus bereits zum Sommer hin merklich wachsen wird, was sich in soliden Buchungszahlen mit erhöhten Gesamtpreisen in Erwartung einer Lockerung der Reisebeschränkungen niederschlägt



# Blick in die Zukunft

## Wie geht es nun weiter?

### Transparenz

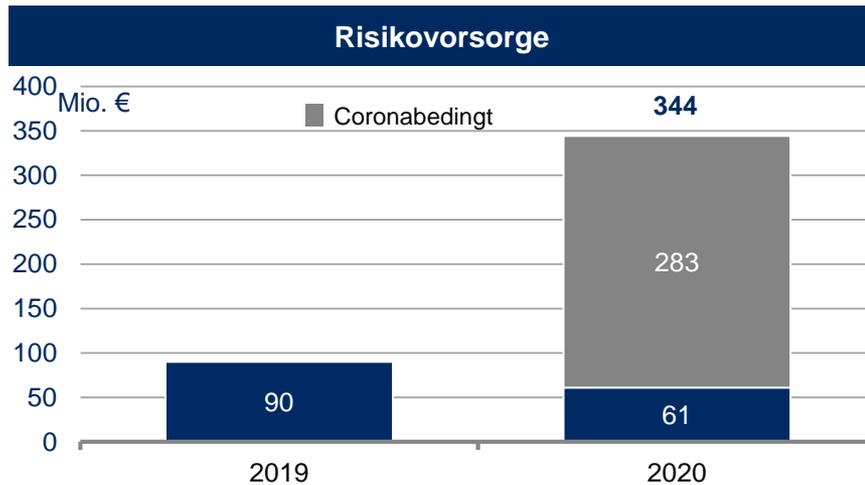
- Retail-Portfolio insgesamt bewertet und Rücklagen gebildet, wo es angemessen war. Großbritannien ist eine Ausnahme, nicht die Regel
- Hotelportfolio im Einklang mit den Annahmen; Markterholung schreitet voran
- Büroportfolio ohne nennenswerten Risikoanstieg und mit stabiler Performance
- Logistik begehrteste Assetklasse mit guter Performance und einer zu erwartenden, positiven Weiterentwicklung

### Deshalb, und wie in unserer Strategie detailliert beschrieben

- Wir werden unsere Kunden weiterhin bei ihren bestehenden Engagements unterstützen
- Wir sehen gute Chancen, bei attraktiven Risiko-/Renditeprofilen unsere Kundenbeziehungen zu vertiefen und mit ihnen durch unsere differenzierenden USPs zu wachsen
- Wir werden in der Lage sein, unseren Marktanteil und unsere Zinserträge zu steigern und legen damit einen weiteren Grundstein in unserer Strategie

# Risikovorsorge / Sonstige

## Umfassende Risikovorsorge aufgrund von Covid-19



### Auswirkungen von Covid-19 auf Bewertung der Aktiva

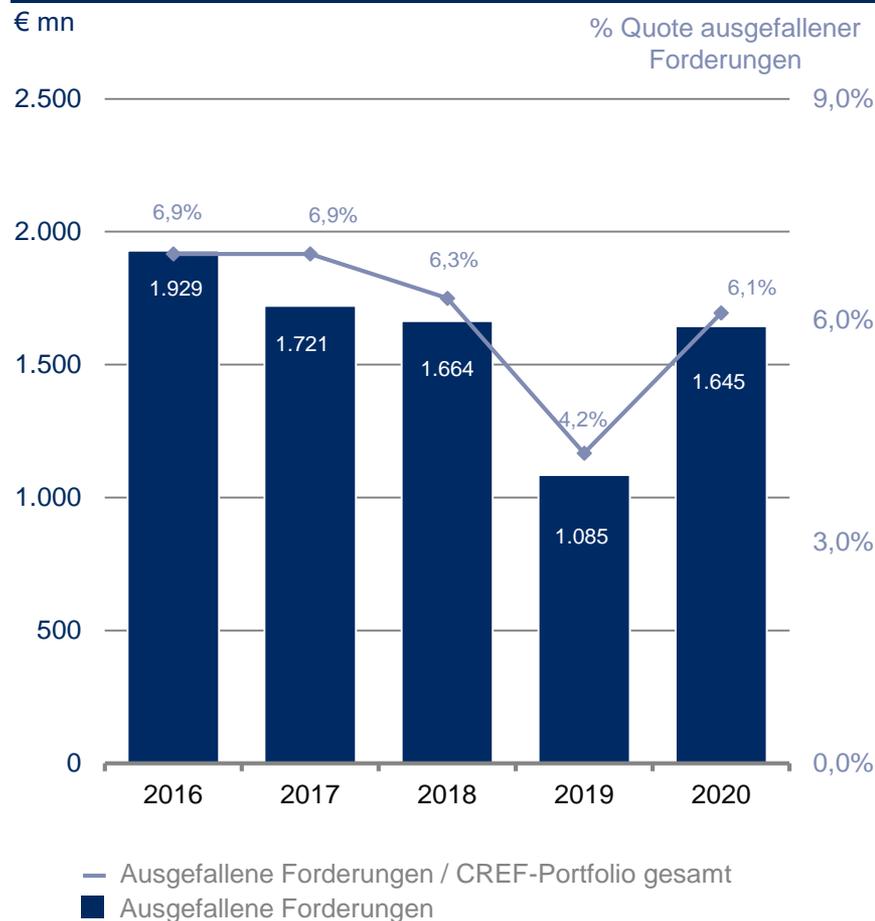


- Stage-3-Risikovorsorge in Q4 von 168 Mio. € (einschl. 15 Mio. € FVPL)
  - 110 Mio. € für britische Retail-NPL, davon entfallen 70 Mio. € auf drei neue Retail-NPLs
    - Klassifizierung als NPL aufgrund von im Zuge von Neubewertungen aufgetretenen Wertverlusten
  - 58 Mio. € entfallen auf andere NPLs, die ein herausforderndes Q4 darstellt (Durchschn. Q4 Risikovorsorge 2012-2019: ~40 Mio. €)
- Mit der Bildung vorausschauender, zusätzlicher Risikovorsorge in signifikantem Ausmaß hat die Bank die Verschärfung der Pandemie im Dezember/Januar umfassend berücksichtigt

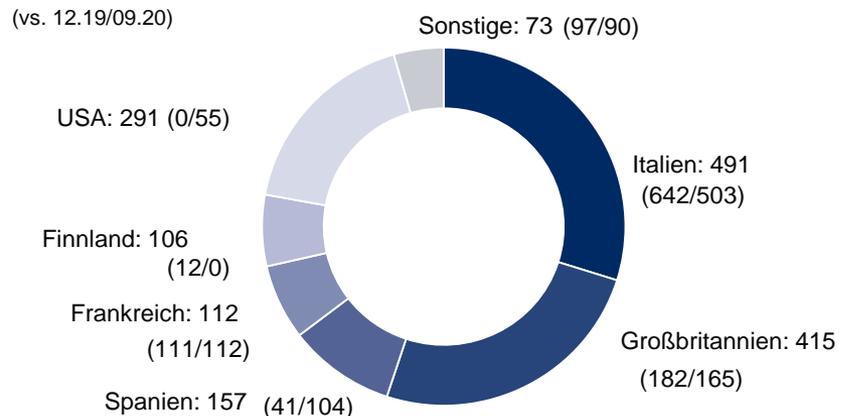
# Ausgefallene Forderungen

NPL-Portfolio durch Covid-19-bedingten Wirtschaftsabschwung belastet

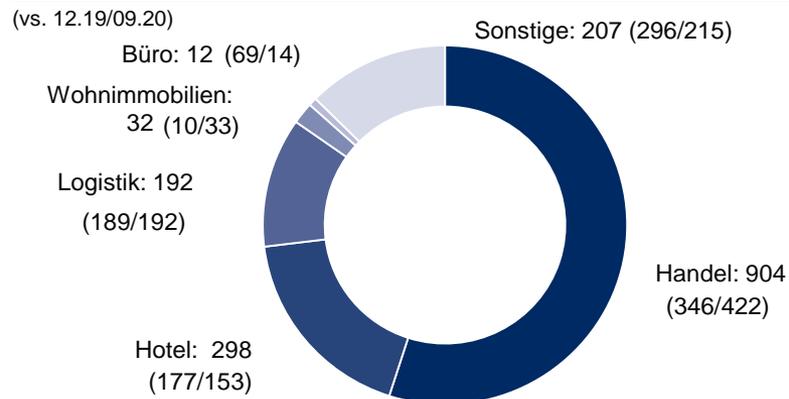
## Entwicklung ausgefallene Forderungen



## Ausgefallene Forderungen nach Ländern (Mio. €)



## Ausgefallene Forderungen nach Assetklassen (Mio. €)



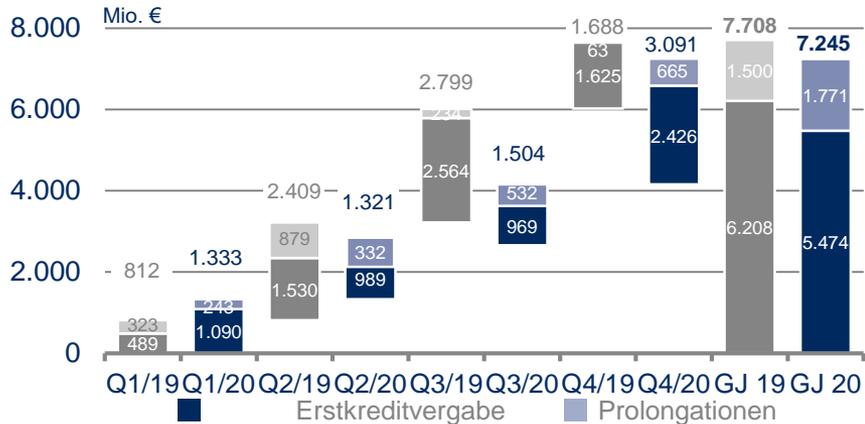
# Geschäftsentwicklung Segmente

04

# Segment: Strukturierte Immobilienfinanzierungen

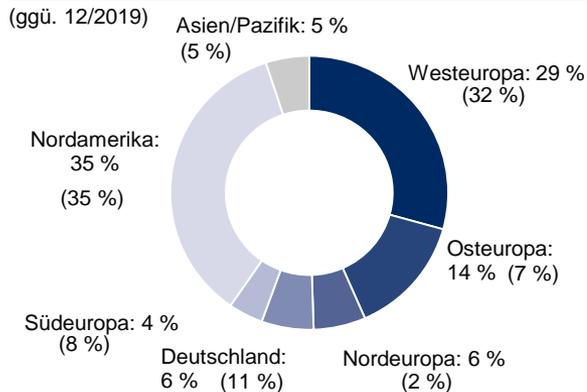
Neugeschäft mit geringen LTVs und deutlich über Plan liegenden Margen

## Neugeschäft nach Quartalen

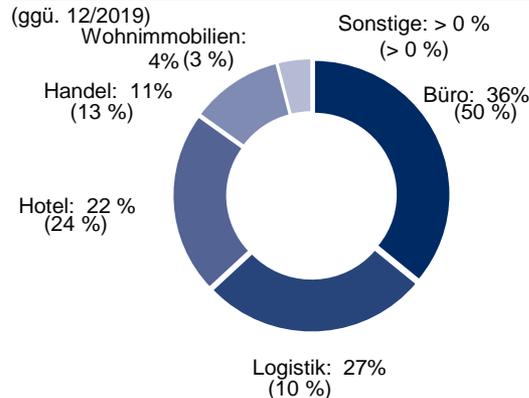


- Erstkreditvergabe:
  - GJ-Marge mit ~220 BP über Plan (180-190 BP)
  - Starker Ø GJ-LTV von 58 % (Q4: 56%)
  - Logistikportfolio deutlich erhöht auf 34%
- Trotz Währungseffekten: Portfolio im 2 HJ 2020 gewachsen von 26,3 Mrd. € auf 27,8 Mrd. € an das obere Ende der prognostizierten Spanne
- Ziel: Weiteres Portfoliowachstum in Richtung ~30 Mrd. € per Jahresende 2022; TLTRO-Bonusgewährung somit wahrscheinlich
- Nutzung von Marktchancen über den gesamten Zyklus hinweg durch unsere Expertise und unsere USPs

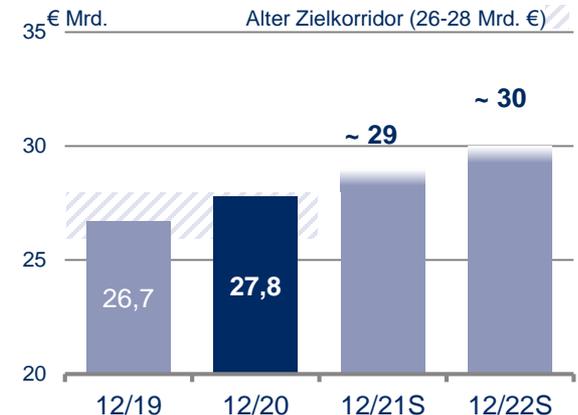
## Neugeschäft nach Regionen



## Neugeschäft nach Objektarten



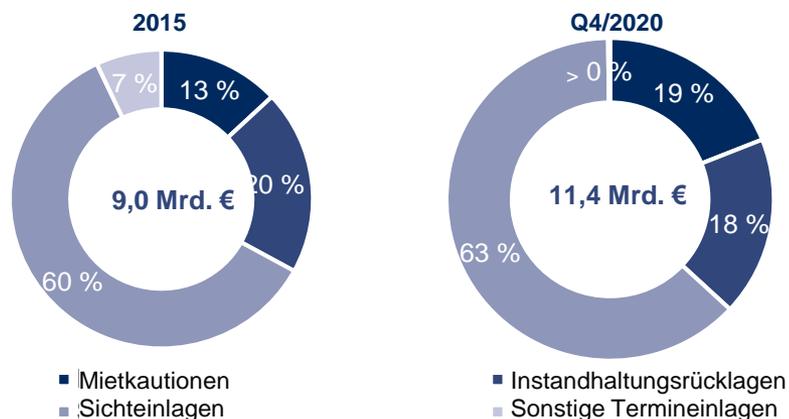
## Entwicklung Immobilienfinanzierungsportfolio



# Segment: Consulting/Dienstleistungen Bank

Einlagen aus Wohnungswirtschaft erweisen sich als stabil,  
Provisionsüberschuss weiter gesteigert

## Aufteilung der Einlagen nach Typ



- Stabiles Einlagenvolumen auf hohem Niveau
- Einlagengeschäft nicht von Spread-Ausweitung im Senior Lending betroffen
- Einlagenstruktur weiter verbessert, Mietkautionen steigen auf über 2 Mrd. €
- Zinsüberschuss trotz Covid-19 deutlich verbessert – in erster Linie dank angepasster Modellierung und Verrechnungspreisen, was den Wert der Einlagen aus der Wohnungswirtschaft als stabile Refinanzierungsquelle widerspiegelt
- Aufgrund höherer kurzfristiger Zinssätze und Covid-19-bezogener Kostenersparnisse im Segment-Betriebsergebnis nun sogar besser als die angepasste Guidance von ~-10 Mio. € (ursprüngliche Guidance ~-20 Mio. €)
- Erschließung weiterer Geschäftsmöglichkeiten, z.B. durch Joint Venture mit ista („objego“)
- Zusätzlich Einführung mehrerer neuer, digitaler Produkte:
  - Aareal Meter
  - Aareal Aval
  - Aareal Exchange & Payment Platform
  - Aareal Connected Payments

Mio. €	GJ 19	GJ 20
Zinsüberschuss	-15	39
Provisionsüberschuss	23	26
Verwaltungsaufwand	73	68
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-65</b>	<b>-3</b>

# Segment: Aareon

Wachstumsperspektive trotz Covid 19 bestätigt

Adj. EBITDA besser als erwartet

GuV Aareon-Segment – Industrieformat <sup>1)</sup>	GJ 19	GJ 20	Δ GJ 20/19
Mio. €			
Umsatzerlöse	252	258	2 %
▪ Davon ERP-Umsätze	201	197	-2 %
▪ Davon Digital-Umsätze	51	61	19 %
Kosten <sup>2)</sup>	-191	-205	7 %
▪ Davon Materialaufwendungen	-44	-45	3 %
<b>EBITDA</b>	<b>61</b>	<b>53</b>	<b>-13 %</b>
Neue Produkte / anorganisch <sup>3)</sup>	-2	-8	> 100 %
Einmaleffekte	0	-1	> 100 %
<b>Adj. EBITDA</b>	<b>64</b>	<b>62</b>	<b>-3 %</b>
<b>EBITDA</b>	<b>61</b>	<b>53</b>	<b>-13 %</b>
Abschreibungen / Finanzergebnis	-24	-26	8 %
<b>EBT / Betriebsergebnis</b>	<b>37</b>	<b>27</b>	<b>-27 %</b>

- Umsatzerlöse um 2% ggü. VJ angestiegen, hauptsächlich beeinflusst durch Wachstum im Digitalgeschäft und Herausforderungen bei der Bereitstellung von Consulting-Services aufgrund von Covid-19 (-6% ggü. VJ)
- Digital-Umsätze im Vorjahresvergleich um 19% gewachsen, basierend auf der höheren Durchdringung mit bestehenden digitalen Produkten und CalCon
- ERP-Umsätze um 2% ggü. VJ gesunken (ERP-Wachstum exkl. Consulting +3% ggü. VJ dank starker Jahresendumsätze im Lizenzgeschäft, z.B. bei Wodis Yuneo)
- Consulting Utilization-Rate: ~63% (VJ-Benchmark: 70%), immer noch relativ hoch dank digitalem Green Consulting – vereinfacht im Lockdown die Prozesse und stößt bei Kunden auf gute Resonanz
- Fortführung der Investments zur Unterstützung der Aareon-Wachstumsstrategie und des branchentypischen Fokus auf das Backend – getrieben durch eine größere Anzahl an FTEs sowie zusätzliche Investments
- Adj. EBITDA für GJ 20 höher als erwartet und praktisch stabil: Belastungen aufgrund von Covid-19 beliefen sich auf -7 Mio. € (Erwartung: -10 Mio. €)
- Angesichts der jüngsten Lockdown-Beschlüsse geht Aareon davon aus, dass coronabedingte Belastungen auch 2021 auftreten werden – wenn auch weniger ausgeprägt als 2020
- Der Anteil wiederkehrender Umsatzerlöse (LTM) von 67% (2019: 64%) ist auf einem hohen Niveau und über die Quartale kontinuierlich angestiegen.

1) Kalkulation bezieht sich auf ungerundete Zahlen

2) Beinhaltet aktivierte Eigenleistung (Software) und sonstige Erträge

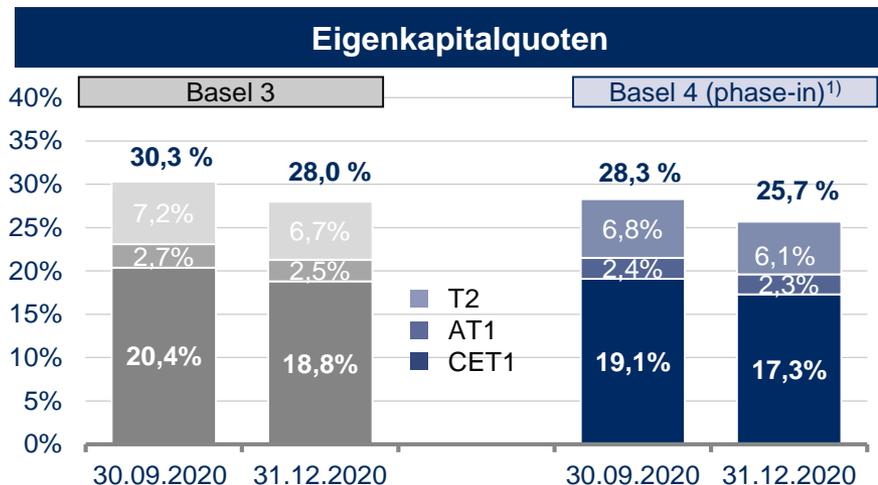
3) Neue Produkte bestehend aus z.B. Virtual Assistant, Aareon Smart Platform, etc., anorganisch, bestehend aus Ventures (z.B. Ophigo) und M&A-Aktivitäten, inklusive Investitionen in neue Produktentwicklungen

# Kapital, Refinanzierung und Liquidität

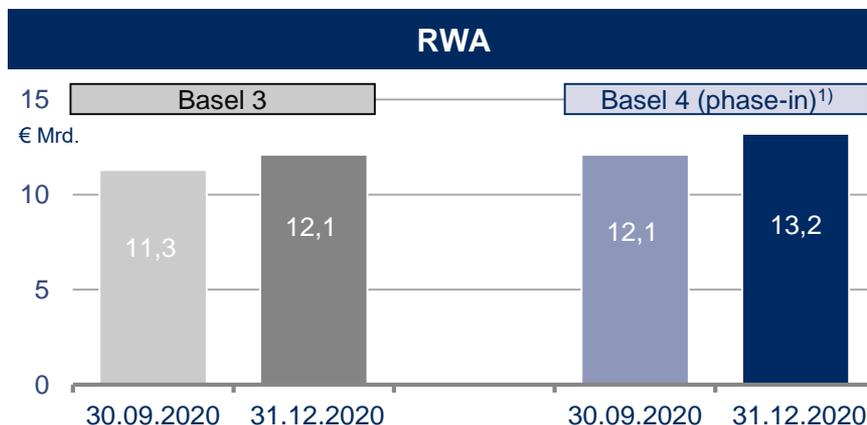
05

# Kapital

## Solide Kapitalquoten



- Eigenkapitalquoten für Q4/20 aufgrund des erwarteten RWA-Anstiegs niedriger
- Der erwartete RWA-Anstieg (nach B3 und B4) in Q4/20 spiegelt starkes Portfoliowachstum von 1,1 Mrd. € und die vollständige Abbildung von Covid-19-Effekten wider
- CET1-Kapital in Q4 nahezu stabil (2,3 Mrd. €). Veräußerungsgewinn (~180 Mio. €) aus Verkauf der Aareon-Minderheitsbeteiligung berücksichtigt. Beabsichtigte Dividendenausschüttung von insgesamt 1,50 € je Aktie für 2020 im Jahr 2021 bereits abgezogen<sup>2)</sup>
- B4-CET1-Quote (vollständige umgesetzt) per 12/20: 13,1 % (09/20: 13,9 %)<sup>1)</sup>
- Signifikante CET1-, AT1- und T2-Puffer, potenzielle Optimierung in Überprüfung – Rückzahlung des T2-Instruments (300 Mio. €) mit positiven Auswirkungen auf künftige Refinanzierungskosten
- T1-Leverage Ratio bei 5,9 %, trotz TLTRO-Teilnahme
- Anhaltende regulatorische Unsicherheiten (Modelle, ICAAP, ILAAP, B4 etc.)

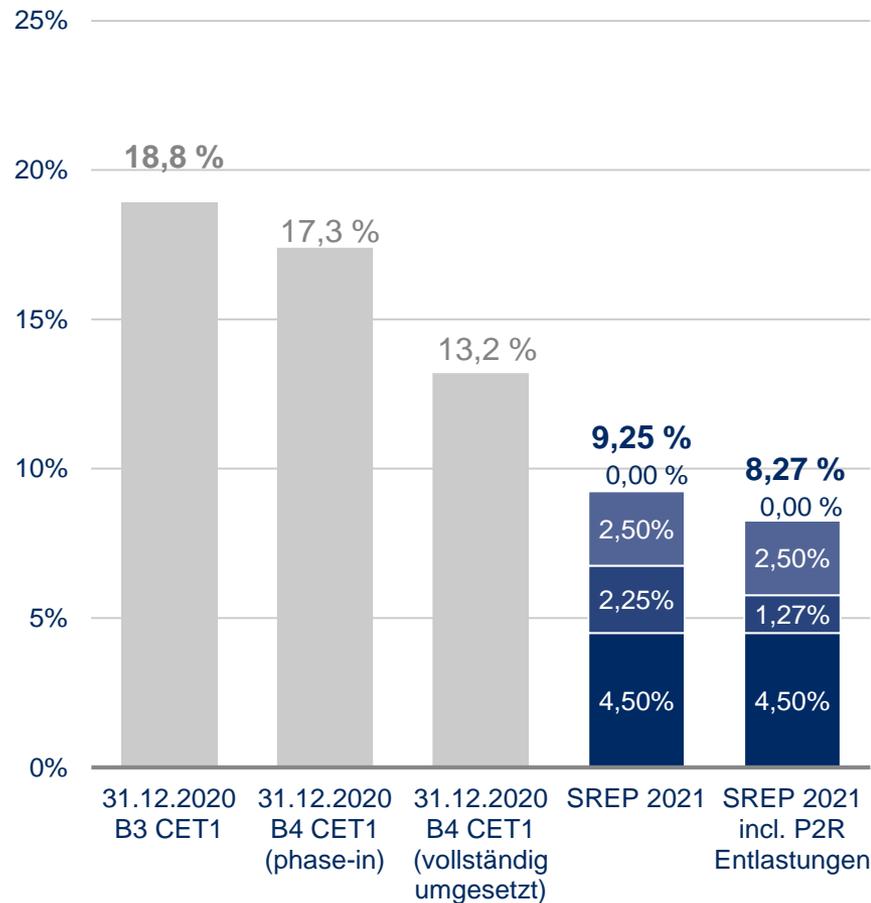


1) Zugrunde liegende RWA-Schätzung basierend auf dem finalen Rahmenwerk des Baseler Ausschusses vom 7. Dezember 2017; Kalkulation vorbehaltlich ausstehender EU-Implementierung und der Implementierung künftiger regulatorischer Anforderungen.  
 2) Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 40 Cent je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie entscheiden.

# SREP (CET1)-Anforderungen

## Beweis für das konservative und nachhaltige Geschäftsmodell

CET1-Quoten vs. SREP (CET1)-Anforderungen

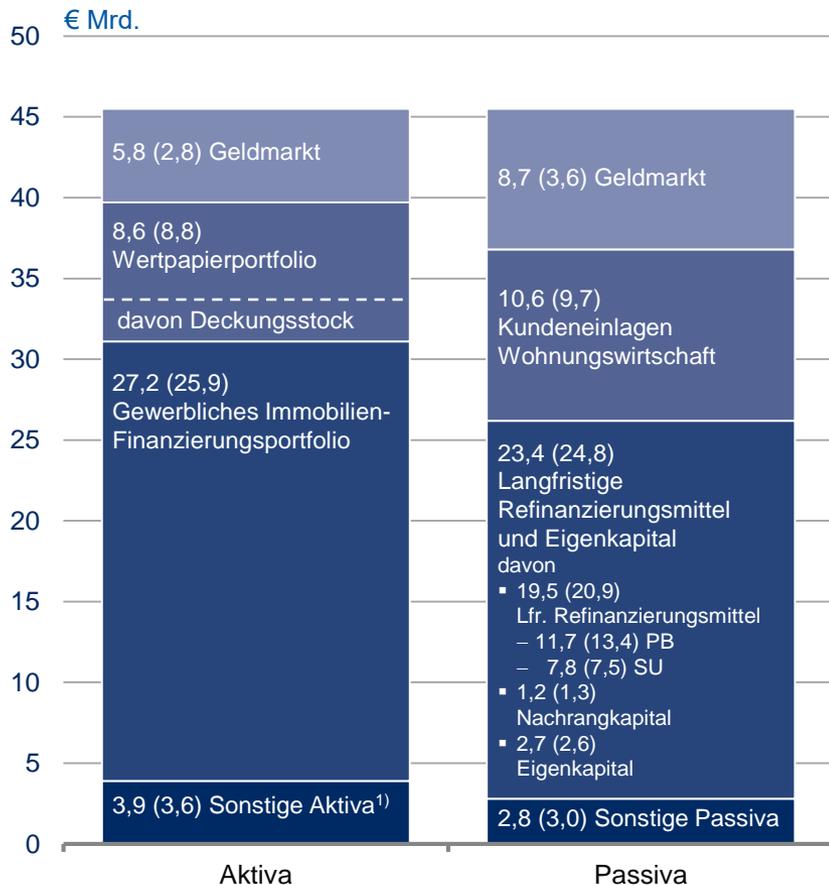


- Kapitalquoten signifikant über SREP-Anforderungen
- P2R-Entlastung durch Nutzung der Möglichkeit zur teilweisen Erfüllung der Anforderung mit AT1- und T2-Kapital
- Gesamtkapitalanforderung 2021 (Overall Capital Requirement – „OCR“) beträgt 12,8% im Vergleich zu einer Gesamtkapitalquote vom 28,0%
- Alle Quoten beinhalten bereits TRIM-Effekte sowie Prudential Provisioning

- Antizyklischer Puffer
- Kapitalerhaltungspuffer
- Anforderung Säule 2
- Anforderung Säule 1

# Bilanzstruktur (nach IFRS)

zum 31.12.2020: 45,5 Mrd. € (31.12.2019: 41,1 Mrd. €)

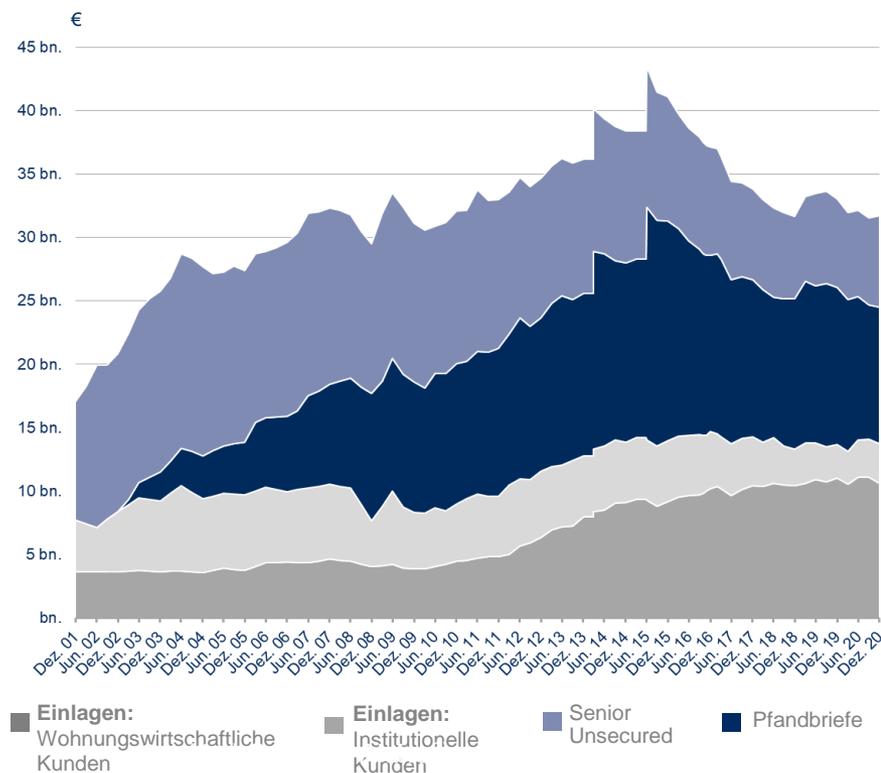


- Gut ausbalancierte Bilanzstruktur
- Anstieg der Bilanzsumme im Vorjahresvergleich aufgrund der Beteiligung am TLTRO-Programm der EZB (> 4 Mrd. €) spiegelt sich in Geldmarktpositionen wider
- Effizientere Nutzung der Einlagen aus der Wohnungswirtschaft

1) Sonstige Aktiva beinhalten Privatkundengeschäft (0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,3 Mrd. €) der WestImmo

# Refinanzierung/Liquidität

## Diversifizierte Refinanzierungsquellen und Distributionskanäle

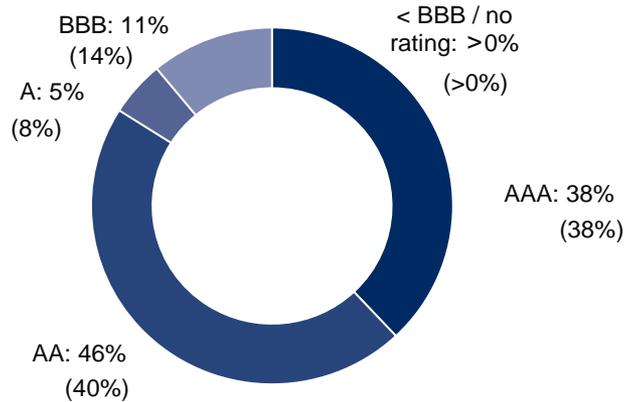


# Wertpapierportfolio

7,2 Mrd. € (2019: 7,3 Mrd. €) qualitativ hochwertige und hochliquide Assets

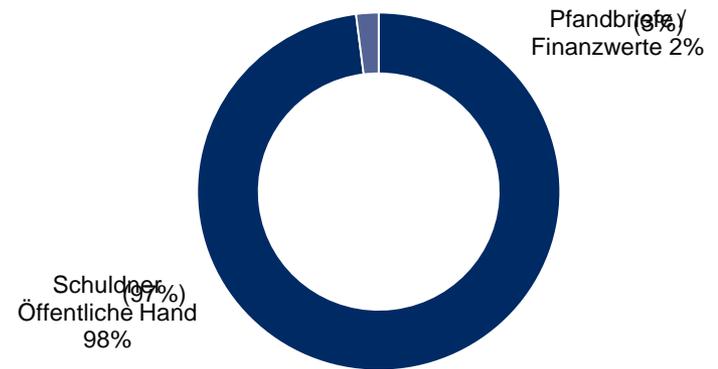
## Nach Rating<sup>1)</sup>

(vs. 12/2019)



## Nach Anlagenklassen

(vs. 12/2019)



Per 31.12.2020 – alle Werte sind Nominalwerte  
1) Composite Rating

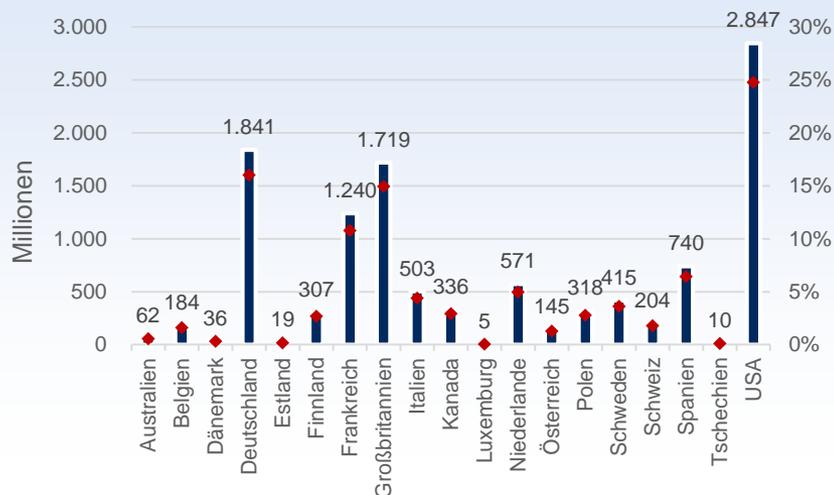
# Deckungsmasse der Aareal Bank Hypothekendarlehen

## Hohe Diversifikation nach Ländern und Objektart

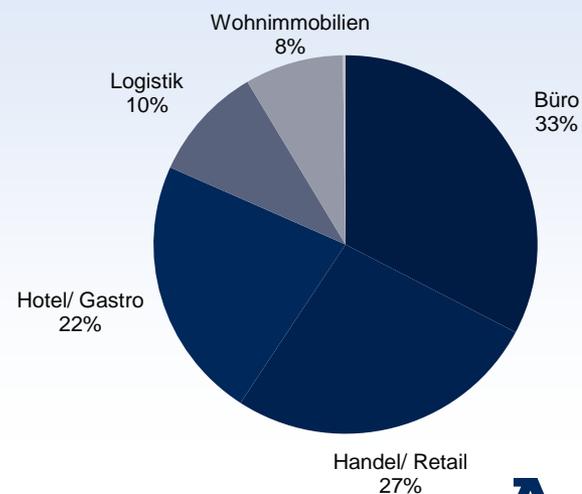
- Deckungsmasse von € 12,4 Mrd. inklusive 0,7 Mrd. Ersatzdeckung
- Hypothekendeckungsmasse in 19 Ländern
- Erstrangige Hypothekendarlehen (Ø Beleihungsauslauf 55,5%)
- Beleihungswert mit hohem Abschlag zum Marktwert
- Ø LTV unserer Deckungsmasse 33,9%
- Überdeckungsanforderung von Moody's für Aaa Rating: 16,0 % auf Barwert Basis
- Überdeckung auf Barwert Basis per 31.12.2020 bei 18,2 %
- Hoher Diversifikationsgrad der Deckungsmasse innerhalb der Objektarten



### Deckungsmasse nach Ländern



### Deckungsmasse nach Objektart



# Refinanzierung

## Gutes Marktumfeld für aktives Neuemissionsgeschäft genutzt

### Kapitalmarkt Benchmark Aktivitäten in 2021



**Acreal Bank Group**

**0.010%**  
EUR 500.000.000  
Hypothekendarlehen

7 Years  
Maturity 01.02.2028  
ISIN: DE000AAR0280

Lead Manager  
BNPP, Commerzbank, LBBW,  
SocGen, UniCredit

Januar 2021



**Acreal Bank Group**

**0.625%**  
USD 750.000.000  
Hypothekendarlehen

4 Years  
Maturity 14.02.2025  
ISIN: XS2297684842

Lead Manager  
Citigroup, Deutsche Bank,  
HSBC, LBBW, NatWest

Februar 2021



**Acreal Bank Group**

**0.250%**  
TAP EUR 200mn to 500mn  
Senior Preferred

7 Years  
Maturity 13.11.2027  
ISIN: DE000A289LU4

Lead Manager  
Commerzbank, DekaBank,  
DZ Bank, GS, HSBC

Februar 2021

### Kapitalmarkt Benchmark Aktivitäten in 2020



**Acreal Bank Group**

**0.500%**  
EUR 500.000.000  
Senior Preferred

7 Years  
Maturity 07. Apr 2027  
ISIN: DE000AAR0264

Lead Manager  
BayernLB, Deka Bank,  
DZ Bank, HSBC, Natixis

September 2020



**Acreal Bank Group**

**0.010%**  
EUR 500.000.000  
Hypothekendarlehen

6 Years  
Maturity 03. Aug 2026  
ISIN: DE000AAR0272

Lead Manager  
BNP Paribas, Commerzbank,  
Deutsche Bank, Helaba,  
UniCredit

Oktober 2020



**Acreal Bank Group**

**0.250%**  
EUR 300.000.000  
Senior Preferred

7 Years  
Maturity 13.11.2027  
ISIN: DE000A289LU4

Sole-Lead Manager  
Goldman Sachs

November 2020

# Ausblick 2020

06

# Ausblick 2021

Pandemie-Jahr 2020 abgehakt – wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft

Gruppe	KENNZIFFER	2020	AUSBLICK 2021
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsüberschuss</li> <li>Provisionsüberschuss</li> <li>Risikovorsorge</li> <li>Verwaltungsaufwand</li> </ul>	512 Mio. € 234 Mio. € 344 Mio. € 469 Mio. €	550-580 Mio. € 250-270 Mio. € 125-200 Mio. € 520-540 Mio. €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Operatives Ergebnis</li> <li>Ergebnis je Aktie (EPS)</li> </ul>	-75 Mio. € -1,50 €	100-175 Mio. € 0,70-1,50 €	

Segmente	Aareal Next Level	KENNZIFFER	2020	AUSBLICK 2021 <sup>1)</sup>
	„Activate“	Strukturierte Immobilienfinanzierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Portfoliovolumen</li> <li>Neugeschäft</li> </ul>	27,8 Mrd. € 7,2 Mrd. €
„Elevate“	Banking & Digital Solutions <sup>3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einlagenvolumen</li> <li>Provisionsüberschuss</li> </ul>	11,0 Mrd. € 26 Mio. €	~ 11 Mrd. € ~ 28 Mio. €
„Accelerate“	Aareon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzerlöse</li> <li>Adj. EBITDA<sup>1)</sup></li> </ul>	258 Mio. € 62 Mio. €	276-280 Mio. € 63-65 Mio. €

1) Basierend auf "Swoosh-Szenario". Diese Prognose ist im gegenwärtigen Umfeld naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, vor allem mit Blick auf die unterstellte Dauer und Intensität der Krise, das Tempo der Erholung und die damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Kunden sowie auf bestehende bilanzielle und regulatorische Unklarheiten und die Möglichkeit nicht verlässlich vorhersehbarer einzelner Kreditausfälle.

2) Vorbehaltlich Währungsentwicklungen

3) Vormalig Consulting/Dienstleistungen Bank / C/DL Bank, mit Wirkung zum 01. Januar 2021 umbenannt

Hinweis: Alle Zahlen 2020 vorläufig und untestiert

# Aareal Next Level – 360°-Review

07

# Aareal Bank tritt in erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“ ein

Ziel Konzernbetriebsergebnis von ~300 Mio. € soll bereits 2023 erreicht werden<sup>1)</sup>

Januar 2020

- Einführung unserer Strategie „Aareal Next Level“ – mit den drei strategischen Säulen ACTIVATE!, ELEVATE! und ACCELERATE!

Q4/2020

- Durch den Vorstand eingeleitete 360°-Überprüfung von „Aareal Next Level“ im Kontext der Covid-19-Pandemie und ihrer mittelfristigen strukturellen Auswirkungen mit Unterstützung durch McKinsey
- Schwerpunkte der 360°-Überprüfung: 1.) Nachhaltige Wertschöpfung für Aktionäre in einer neuen Normalität nach Covid-19, mit dem Ziel, mittelfristig unsere Eigenkapitalkosten<sup>1)</sup> zu erwirtschaften; 2.) Wiederaufnahme unseres Track-Record als verlässlicher Dividendenzahler<sup>2)</sup>

Anfang 2021

- Die 360°-Überprüfung bestätigt „Aareal Next Level“ als unverändert tragfähige und attraktive Strategie – wir treten in die erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“ ein
- Wir haben **1 2 3 4 5** zusätzliche Ansatzpunkte im strategischen Rahmenwerk von „Aareal Next Level“ identifiziert, mit denen wir unsere erfolgreiche Performance zukünftig deutlich steigern können
- Wir streben bereits 2023<sup>3)</sup> einen Zielwert von ~300 Mio. € für das Konzernbetriebsergebnis an, was einer Eigenkapitalrendite (RoE) nach Steuern von ca. 8 %<sup>1)</sup> sowohl auf Bank- als auch auf Konzernebene entspricht
- Zudem verfügen wir über freies Kapital für M&A und/oder Capital-Management

1) Basierend auf der Annahme einer über dem Marktdurchschnitt liegenden CET1-Referenzquote von rund 15 % (nach Basel IV, „phased-in“, überarbeiteter IRBA), ohne etwaige Übernahmen und unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist

2) Vorbehaltlich der Genehmigung durch die EZB

3) Ohne etwaige Akquisitionen und unter der Voraussetzung, dass die Coronakrise bis dahin vollständig überwunden ist

# „Aareal Next Level“ bleibt eine tragfähige und attraktive Strategie

Ziel Konzernbetriebsergebnis von rund 300 Mio. € soll bereits 2023 erreicht werden<sup>1)</sup>



**Strategie und Geschäftsmodell sind auch in einem normalisierten Umfeld nach Covid-19 tragfähig**



**Erste Weiterentwicklung von „Aareal Next Level“ ermöglicht Nutzung von Marktchancen im Covid-19-Umfeld und Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur**



**Ziel für das Konzernbetriebsergebnis von ~300 Mio. € soll bereits 2023<sup>1)</sup> erreicht werden, was einem RoE nach Steuern von ~8%<sup>1)</sup> auf Konzern- und Bankebene entspricht**



## **Budgets für Transformation, Investitionen und Innovation**

- Aareal Bank: 1) Transformationsbudget in Höhe von 10 Mio. €, das vollständig durch entsprechende positive Einmaleffekte finanziert wird, und 2) Innovationsbudget für Wachstumsinitiativen in Höhe von durchschnittlich ~2 Mio. € p.a. (2021 - 2023), um den Provisionsüberschuss in Banking & Digital Solutions<sup>3)</sup> zu erhöhen
- Zusätzliche Investitionsbudget<sup>4)</sup> für Aareon mit Kosten für das Wachstum im Zusammenhang mit der Implementierung des Wertschöpfungsprogramms (2021: ~8 Mio. €), was zu einer temporären EBT-Verwässerung führt

1) Ohne etwaige Akquisitionen und unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist  
2) Basierend auf der Annahme einer über dem Marktdurchschnitt liegenden CET1-Referenzquote von rund 15 % (nach Basel IV, „phased-in“, überarbeiteter IRBA), ohne etwaige Übernahmen und unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist  
3) Vormalig Consulting/Dienstleistungen Bank, mit Wirkung zum 01. Januar 2021 umbenannt  
4) Exklusive Kosten für Aareon M&A und M&A-Finanzierung

# ACTIVATE! Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Marktchancen nutzen, Portfolio ausweiten und die Refinanzierung optimieren

Wir nutzen weiterhin die erweiterten Origination-, Strukturierungs- und Exit-Möglichkeiten – flexibles „Ausspielen der Matrix“ (z. B. Länder, Objektarten, Strukturen)

Hebel	Erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“	Ziele
1	<p><b>Fortsetzung des risikobewussten und ESG-konformen organischen Ausbaus des Finanzierungsgeschäfts mit attraktiven Margen, um unser bilanzielles Kreditportfolio auszubauen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wie im vierten Quartal gezeigt: Ausnutzung von Marktchancen im Covid-19-Umfeld mit attraktiven Risiko-/Ertragsprofilen – dank unserer USPs</li><li>▪ Steigerung des Zinsüberschusses, Nutzung unserer Plattform und Steigerung der Profitabilität durch Geschäft, das die EK-Rendite steigert – Syndizierungsfähigkeit wird laufend genutzt, um die Struktur des Neugeschäfts sowie die Profitabilität und Erträge zu verbessern</li><li>▪ Wir werden unsere „Asset-light“-Strategie weiterentwickeln</li></ul>	<p>REF-Portfolio: Ende 2021: ~29 Mrd. € Ende 2022: ~30 Mrd. €</p>
2	<p><b>Optimierung der Refinanzierungs- und Kapitalstruktur, um Profitabilität und Erträge zu steigern</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Überprüfung und Feinabstimmung unserer Liquiditäts- und ALM-Strategie – bei unverändert vorsichtigen Liquiditätskennziffern</li><li>▪ Ausbau unseres Refinanzierungsmix mit neuen Produkten – z.B. durch Aufbau eines CP-Programms – und Optimierung der Refinanzierungskosten durch beschleunigten Indeckungnahmeprozess</li><li>▪ Optimierung unserer aufsichtsrechtlichen Kapitalstruktur</li></ul>	<p>Q1/2021: Kündigung der T2-Anleihe (300 Mio. €) Ende 2022: ALM-/ Liquiditäts- strategie umgesetzt</p>

# ACTIVATE! Höhere ESG-Transparenz bleibt weiterhin unser Ziel

Vorläufige klimabezogene Daten für rund 85 % des bestehenden CREF-Portfolios erhoben – Datenerhebung noch nicht abgeschlossen



Transparenz

## ESG-Transparenz verbessern

- Zusammen mit unseren Kunden wollen wir bzgl. der Umwelt- und Klimaauswirkungen unseres Gewerbeimmobilien-Finanzierungsportfolios ein Maximum an Transparenz erreichen
- Durch den anhaltenden Austausch mit unseren Kunden und Research in externen Datenbanken konnten vorläufige Daten zu rund 85 % des CREF-Portfolios erhoben werden
- Für rund 65 % unseres CREF-Portfolios liegen renommierte Gebäudezertifizierungen (DGNB, BREEAM, HQE, LEED, NABERS), Energieausweise oder beides vor
- Umfang, Detailtiefe und Qualität unserer ESG-Daten werden in Zusammenarbeit mit unseren Kunden weiter verbessert
- Gleichzeitig werden in unseren IT-Systemen weitere Verbesserungen implementiert, um die Dokumentation relevanter Klimadaten aufzunehmen.

Unser Ziel bleibt es, 2022 die Umwelt-/Klimaauswirkungen vollumfänglich transparent ausweisen zu können

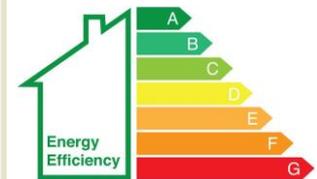
## Externe Auszeichnung



BREEAM®

NABERS

HQE



# ELEVATE! Banking & Digital Solutions<sup>1)</sup>

## Nutzung unserer fest verankerten Kundenintegration – Steigerung des Provisionsüberschusses

Wir nutzen und stärken unser Geschäft mit der Wohnungswirtschaft und angrenzenden Branchen, indem wir unser Produktspektrum mit Schwerpunkt auf provisionsbasierten Erträgen ausbauen und gemeinsam mit Kunden und anderen Partnern Chancen ausnutzen

Hebel	Erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“	Ziele
3	<p><b>Stärkung unserer weiteren Wachstumschancen mit Schwerpunkt auf unserem Provisionsüberschuss in unserem Digitalgeschäft</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schärfung unseres strategischen Profils und Ausbau unserer Entwicklungsfähigkeiten</li><li>▪ Weitere Nutzung und Stärkung unseres Geschäfts mit der Wohnungswirtschaft und angrenzenden Branchen durch Cross-Selling mit einem zunehmenden Beitrag unseres Innovationsportfolios und dadurch wachsender Provisionsüberschuss mit einem CAGR von 13% bis 2023</li><li>▪ Zusätzlich: Innovationsbudget für Wachstumsinitiativen von durchschnittlich ~2 Mio. € p.a. zwischen 2021 und 2023 und die Umsetzung ausgewählter M&amp;A-Möglichkeiten mit dem Ziel, den Provisionsüberschuss bis 2025 zu verdoppeln</li></ul> <p><b>Wir bestätigen die Attraktivität der Einlagenbasis in unserem Bankgeschäft, das tief in die Prozesse unserer Kunden eingebettet ist</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stabile Einlagenbasis zu attraktiven Konditionen und Kosten aus Konzernperspektive – weiteres Aufwärtspotenzial bei steigenden Zinsen sowie die Chance für weiteres Cross-Selling</li></ul>	<p>Ø 2023: Einlagenvolumen von &gt;11 Mrd. €</p> <p>Wachstum des Provisionsüberschuss mit CAGR ~13 % p.a.</p> <p>Anspruch den Provisionsüberschuss bis 2025 zu verdoppeln</p>

1) Vormalis Consulting/Dienstleistungen Bank: mit Wirkung zum 1. Januar 2021 umbenannt

# ACCELERATE! Aareon

Wertschöpfungsprogramm (VCP) hebt mittelfristiges adj. EBITDA-Ziel auf 135 Mio. € an (ohne M&A)

Wir bauen Aareons Position als führendes, eigenständiges Softwareunternehmen in der Immobilienwirtschaft mit einer starken Wertperspektive weiter aus

## Hebel Erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“

4

**Wertschöpfungsprogramm, entwickelt mit Advent, Aareon und Aareal, hebt mittelfristiges adj. EBITDA-Ziel von >110 Mio. € auf 135 Mio. € an (ohne M&A)**

- Beschleunigte Investitionen in neue digitale Produkte und Angebote zum Ausbau von Aareons wachsendem Portfolio digitaler Lösungen
- Go-to-Market-Exzellenz bei der Marktreife und Beschleunigung von Neukundengewinnung
- Nutzung der zentralen installierten Basis bei ERP-Systemen zum Cross-/Upselling neuer Module und digitaler Lösungen aus der Aareon Smart World
- Zusätzliche Investitionsbudget<sup>1)</sup> für Aareon mit Kosten für das Wachstum im Zusammenhang mit der Implementierung des Wertschöpfungsprogramms (2021: ~8 Mio. €), was zu einer temporären EBT-Verwässerung führt

## Ziele

**Ende 2023: VCP mit positiver EBT-Wirkung (organisch)**

**Ende 2025: Adj. EBITDA von >110 Mio. € gesteigert auf ~135 Mio. €; „Rule of 40“<sup>2)</sup> erreicht**

M&A

## Umsetzung von Aareons strategischer M&A-Roadmap

- Umsetzung der strategischen M&A-Roadmap – EBITDA-Beitrag aus M&A-Aktivitäten on top
- Fremdkapitalfinanzierung von bis zu 250 Mio. € für die M&A-Roadmap verhandelt
- Jüngste Übernahme des SaaS-Anbieters Arthur als erster Nachweis für die erfolgreiche Partnerschaft mit Advent

**Zusätzlicher EBITDA-Beitrag aus M&A**

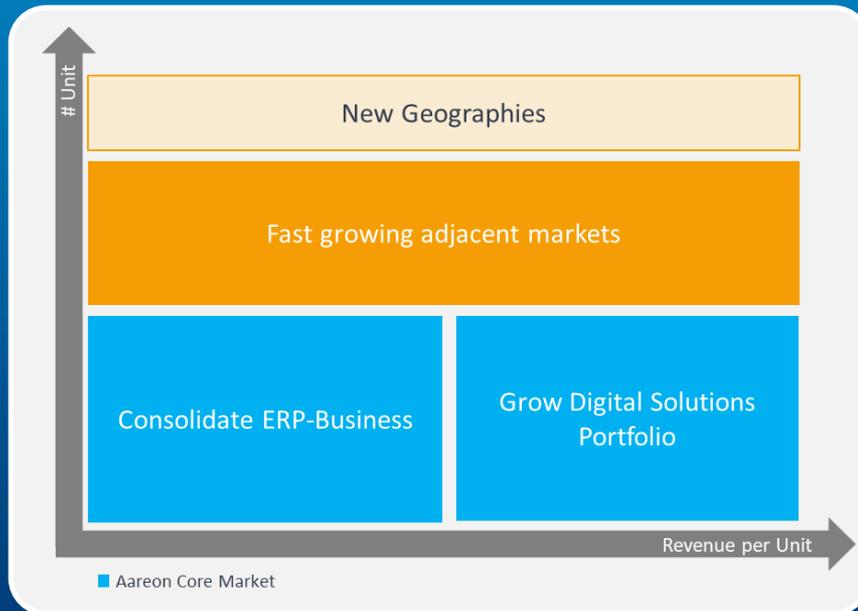
1) Exklusive Kosten für Aareon M&A und M&A-Finanzierung

2) „Rule of 40“: Aareons jährliches Umsatzwachstum plus adj. EBITDA-Marge erreichen zusammen mindestens 40 %

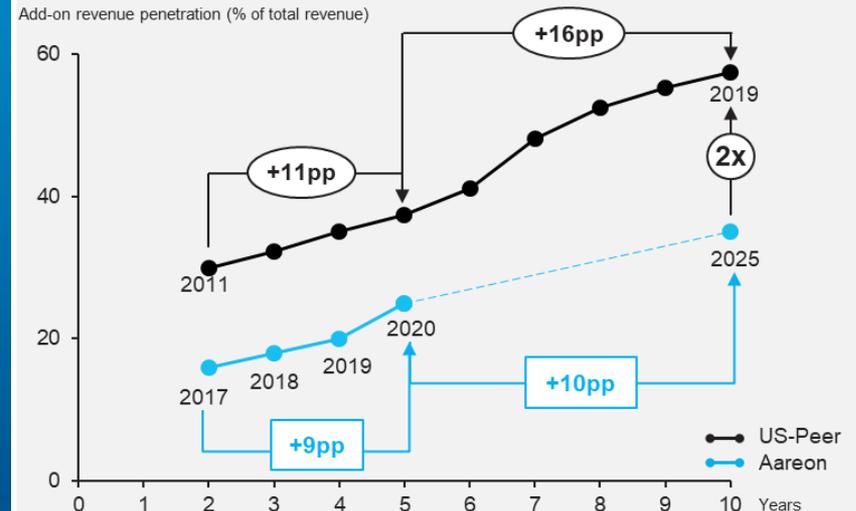
# Aareon Unübertroffene Wachstumschance

Kombination aus RPU-Wachstum und Ausbau der Einheiten erschließt erhebliches Potenzial

- Hochintegriertes digitales Ökosystem Aareon Smart World
- Durchgehende Produktpalette und Roadmaps – von ERP-Software zu digitalen Lösungen
- Starke paneuropäische M&A-Konsolidierungsplattform



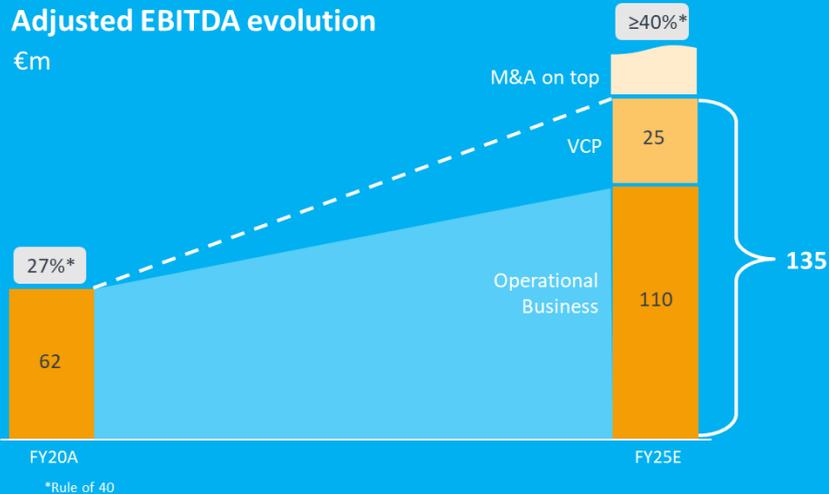
## Umsatz pro Einheit steigern – Der Erfahrung des US-Marktes folgend



# Aareon wird zu einem „Rule of 40“-Unternehmen

## Adjusted EBITDA evolution

€m



## Operatives Geschäft (wie beim Investorentag vorgestellt)

- ERP 2025: Ambitionierte Fortführung der Umsetzung neuer ERP-Produktgenerationen
- Angebot für digitale Lösungen, weitere Investitionen in die Entwicklung innovativer und wettbewerbsfähiger digitaler Produkte
- Programm zum Mitarbeiterengagement: Mitarbeiter zum Erfolg befähigen

## Gut strukturierter M&A-Prozess

- Sehr attraktive M&A-Plattform mit zusätzlichem Potenzial weiter international zu skalieren
- Neue M&A- und PMI-Teams eingerichtet
- Geschärfte und erweiterte M&A-Pipeline wird systematisch verfolgt – Berücksichtigung von reifen und wachstumsstarken Unternehmen
- Finanzierungsstruktur für M&A wurde verhandelt (250 Mio. €)

## Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program)

- Go-To-Market: Verbesserung der Markteinführung mit Schwerpunkt auf Neukunden und Cross-Selling/Upselling. Chance zum Ausbau wertschöpfender Lösungspakete für Kunden – bei gleichzeitiger Unterstützung der Digitalisierung in der Branche
- Beschleunigung bei SaaS: Ausbau von SaaS, um den Anteil wiederkehrender Umsätze zu steigern
- Effizienz bei der Softwareumsetzung: Beschleunigtes Wachstum wiederkehrender Umsätze durch hocheffiziente Softwareumsetzung
- Operative Exzellenz: Nutzung potenzieller organisatorischer Werthebel, die das Wachstum unterstützen können
- 36One: Data-Lake zur Steigerung der Berichtsqualität. Verbesserte Back-Office-Performance und Automatisierung

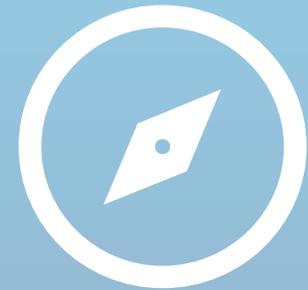
# Aareon **Starken finanziellen Ausblick weiter verbessert**

Finanzkennzahlen blieben 2020 recht stabil – trotz der Covid-19-Pandemie

	2020 A	Mittelfristig (zuvor)	2025 E
Umsatzwachstum	2%	7-9%	10%*
Anteil wiederkehrender Umsatzerlöse am Gesamtumsatz	67%	-	70%
Umsatz pro Einheit (RPU) in €	24	35-40	40
Adj. EBITDA (Mio. €) (ohne M&A)	62	110	135
„Rule of 40“	27%	-	≥40%
Anteil F&E-Ausgaben (% der Software-Umsatzerlöse)	22%	20%	20%

\*\*kurzfristig bis zu 25 %

\*CAGR 20/25



# Organisation: Umsetzung von konzernweiten Effizienzmaßnahmen

## Strenge Kostendisziplin einhalten und weitere Effizienzmaßnahmen umsetzen

### Hebel Erste Evolutionsstufe von „Aareal Next Level“

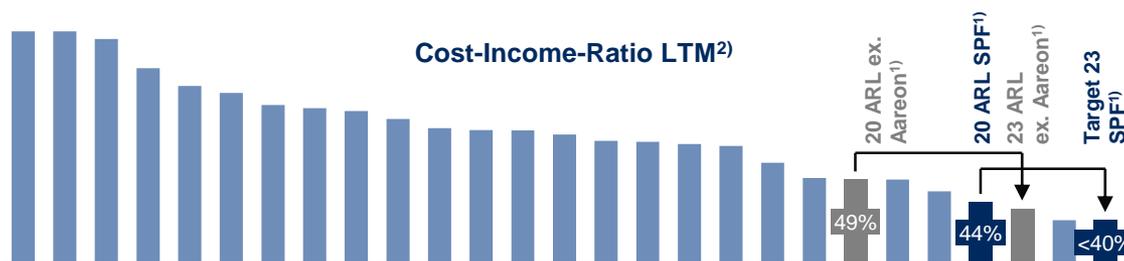
### Ziele

#### 5 Zielsetzung weiterer Effizienzmaßnahmen in Organisation, Prozessen & Infrastruktur

- IT Next Level: Die weitere Reduzierung spezifischer Eigenentwicklungen und die Implementierung standardisierter Anwendungen in unsere S/4HANA-Umgebung werden 1.) die Komplexität der IT-Plattformen der Aareal weiter reduzieren und 2.) cloudbasierte Geschäfts- und IT-Betriebsmodelle ermöglichen. Dies führt zu niedrigeren Betriebs- und Änderungskosten
- Effizienzmaßnahmen zur Optimierung der Grenzkosten der Portfolioerweiterung, d. h. Automatisierung der Kredit- und angrenzenden Prozesse sowie des Berichtswesens
- Campus: 1.) Rekalibrierung von Arbeitsplatzkonzepten, um neue Arbeitsweisen zu adressieren, 2.) Optimierung der eigenen genutzten Immobilien inkl. Entwicklungsprojekt Wohnbebauung mit einem Ertrag von ~10 Mio. € und 3.) Schaffung einer attraktiven Einnahmequelle für unser CTA (Pensionen)
- Umsetzung des Nachwuchsprogramms 2020 bereits begonnen mit ersten Erfolgen
- Kostenreduktion durch Straffung der Führungsstruktur: Zahl der Mitglieder der ersten Führungsebene (Managing Director) soll um 15 Prozent sinken; Aufsichtsrat befasst sich mit Größe und Zusammensetzung des Vorstands

Ende 2023: SPF CIR von <40%<sup>1)</sup>

**Transformationsbudget durch korrespondierende Einmaleffekte finanziert**



**Anhaltende Kostendisziplin, zusätzliche Effizienzmaßnahmen und Wachstum zu niedrigen Grenzkosten unterstreichen unsere im Vergleich zu anderen Unternehmen Best-in-Class Cost-Income-Ratio**

1) Ohne Bankenabgabe; ARL 2020 exl. Aareal inkl. Bankenabgabe 54% / ARL 2020 SPF inkl. Bankenabgabe 48%  
 2) Stoxx Europe 600 Banks plus Deutsche Pfandbriefbank per 15.02.2021, Gesamtstomme zinsunabhängiger Aufwendungen der letzten 12 Monate dividiert durch Erlöse vor Kreditverlusten im selben Zeitraum (ohne außergewöhnliche Posten wie Goodwill-Abschreibungen, Restrukturierungskosten etc.) Quelle: S&P Capital IQ

# „Aareal Next Level“: Unsere KPIs und Ziele

Ziel Konzernbetriebsergebnis von ~300 Mio. € soll bereits 2023 erreicht werden<sup>1)</sup>

	2020	Zielerreichung „Aareal Next Level“ auf Kurs (Februar 2020)	Unsere KPIs und Ziele	
			2023	2025
<b>Aareal Bank Gruppe</b>				
▪ Erträge <sup>2)</sup>	746 Mio. €	✓	CAGR im mittleren einstelligen Bereich	
▪ Konzernbetriebsergebnis	-75 Mio. €		300 Mio. € <sup>1)</sup> Inkl. positiven Beitrag von VCP	
▪ RoE nach Steuern (Gruppe)	-3,5%		~8% <sup>3)</sup>	
▪ Dividendenpolitik	Angekündigt	Unverändert, 50% Basisdividende plus 20-30% Zusatzdividende <sup>4)</sup>		
<b>Aareal Bank</b>				
▪ CIR SPF <sup>5)</sup>	44%		<40%	
<b>Aareon</b>				
▪ Umsatzerlöse	258 Mio. €	✓	10% CAGR	
▪ Adj. EBITDA	62 Mio. €	✓		~135 Mio. € „Rule of 40“ erreichen
			EBITDA aus M&A on top	

1) Ohne Berücksichtigung möglicher Akquisitionen und unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist

2) Zins- und Provisionsüberschuss

3) Basierend auf der Annahme einer über dem Marktdurchschnitt liegenden CET1-Quote von rund 15 % (nach Basel IV, „phased-in“, überarbeiteter IRBA), ohne etwaige Übernahmen und unter der Voraussetzung, dass die Covid-19-Krise bis dahin vollständig überwunden ist

4) Vorbehaltlich der Genehmigung durch die EZB

5) Exklusive Bankenabgabe

# Fazit

08

## **Rückblick 2020: Hohe Belastungen durch Pandemie und robuste operative Entwicklung**

- Umfassende Vorsorge für alle derzeit erkennbaren Covid-19-Risiken
- Wachstumsmöglichkeiten in allen drei Segmenten genutzt und Marktposition gefestigt
- Wiederaufnahme der Dividendenzahlung<sup>1)</sup> mit 1,50 € in zwei Schritten beabsichtigt

## **Ausblick 2021: Rückläufige Risikovorsorge und Rückkehr in die Gewinnzone**

- Wirtschaftliche Erholung verstärkt sich im Jahresverlauf
- Fokus auf Nutzung von Wachstumsoportunitäten
- Konzernbetriebsergebnis in dreistelliger Millionenhöhe erwartet

## **Strategie-Update: Wachstumschancen nutzen und Profitabilität steigern**

- Fokussierte Wachstumsstrategien für alle drei Segmente entwickelt
- Flankierung durch Effizienzsteigerungsmaßnahmen und Optimierung von Kapital und Funding
- Bis 2023 Steigerung des Konzernbetriebsergebnisses auf rund 300 Mio. € angestrebt

1) Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 40 Cent je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie entscheiden.

# Konzernergebnisse 2020

# Anhang

# Aareal Bank Gruppe

## Ergebnisse 2020

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	Veränderung
Mio. €			
Zinsüberschuss	512	533	-4%
Risikovorsorge	344	90	282%
Provisionsüberschuss	234	229	2%
Abgangsergebnis	28	64	-56%
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1	
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4	-250%
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	1	0%
Verwaltungsaufwand	469	488	-4%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	2	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-75</b>	<b>248</b>	<b>-130%</b>
Ertragsteuern	-6	85	-107%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-69</b>	<b>163</b>	<b>-142%</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	5	2	150%
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-74	161	-146%
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>	-74	161	-146%
davon Stammaktionären zugeordnet	-90	145	-162%
davon AT1-Investoren zugeordnet	16	16	
Ergebnis je Stammaktie (€)	-1,50	2,42	-162%
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	0,16	0,16	

- 1) Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.
- 2) Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je Stammaktie.
- 3) Das Ergebnis je AT1-Anteil errechnet sich, indem das den AT1-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je AT1-Anteil (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je AT1-Anteil.

# Aareal Bank Group

## Segmentergebnisse 2020

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	474	549	39	-15	-1	-1	0	0	512	533
Risikovorsorge	344	90	0	0	0	0			344	90
Provisionsüberschuss	8	10	26	23	213	208	-13	-12	234	229
Abgangsergebnis	28	64							28	54
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1	0		0	0			-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4							6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	227	254	68	73	188	173	-14	-12	469	488
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-14	-1	0		4	3	-1	0	-11	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-99</b>	<b>276</b>	<b>-3</b>	<b>-65</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75</b>	<b>248</b>
Ertragsteuern	-14	95	-1	-21	9	11			-6	85
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-85</b>	<b>181</b>	<b>-2</b>	<b>-44</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>	<b>163</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	5	2			5	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-85	181	-2	-44	13	24	0	0	-74	161

# Aareal Bank Group

## Ergebnisse im Quartalsvergleich

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019

Mio. €

Zinsüberschuss	129	135	10	-5	0	0	0	0	139	130
Risikovorsorge	177	35	0	0	0	0			177	35
Provisionsüberschuss	4	4	8	6	58	58	-4	-3	66	65
Abgangsergebnis	9	22							9	22
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-21	-4			0	0			-21	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	0							2	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	54	59	18	16	50	46	-5	-3	117	118
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3	-1	0	1	3	1	-1	0	-1	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-109</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>62</b>
Ertragsteuern	-18	21	1	-4	4	3			-13	20
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-91</b>	<b>42</b>	<b>-1</b>	<b>-10</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>42</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	3	0			3	0
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-91	42	-1	-10	3	10	0	0	-89	42

# Aareal Bank Gruppe

## Ergebnisse Q4 2020

	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	Veränderung
Mio. €			
Zinsüberschuss	139	130	7%
Risikovorsorge	177	35	406%
Provisionsüberschuss	66	65	2%
Abgangsergebnis	9	22	-59%
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-21	-4	425%
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	0	
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	1	0%
Verwaltungsaufwand	117	118	-1%
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	1	-0%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-99</b>	<b>62</b>	<b>-260%</b>
Ertragsteuern	-13	20	-165%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-86</b>	<b>42</b>	<b>-305%</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	3	0	
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-89	42	-312%
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>	-89	42	-312%
davon Stammaktionären zugeordnet	-93	38	-345%
davon AT1-Investoren zugeordnet	4	4	
Ergebnis je Stammaktie (€)	-1,56	0,62	-352%
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	0,04	0,04	

- 1) Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.
- 2) Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je Stammaktie.
- 3) Das Ergebnis je AT1-Anteil errechnet sich, indem das den AT1-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je AT1-Anteil (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je AT1-Anteil.

# Aareal Bank Gruppe

## Segmentergebnisse Q4 2020

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	129	135	10	-5	0	0	0	0	139	130
Risikovorsorge	177	35	0	0	0	0			177	35
Provisionsüberschuss	4	4	8	6	58	58	-4	-3	66	65
Abgangsergebnis	9	22							9	22
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-21	-4			0	0			-21	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	0							2	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	54	59	18	16	50	46	-5	-3	117	118
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3	-1	0	1	3	1	-1	0	-1	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-109</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>62</b>
Ertragsteuern	-18	21	1	-4	4	3			-13	20
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-91</b>	<b>42</b>	<b>-1</b>	<b>-10</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>42</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	3	3	0			3	0
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-91	42	-1	-10	3	10	0	0	-89	42

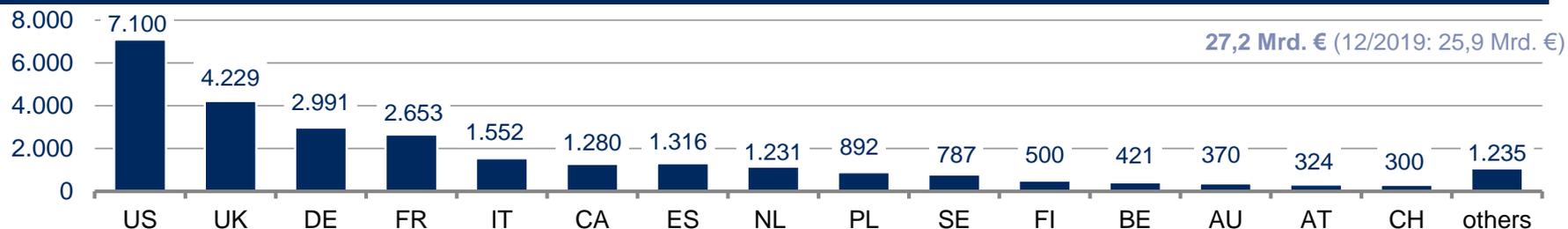
**Portfolioqualität**

Anhang

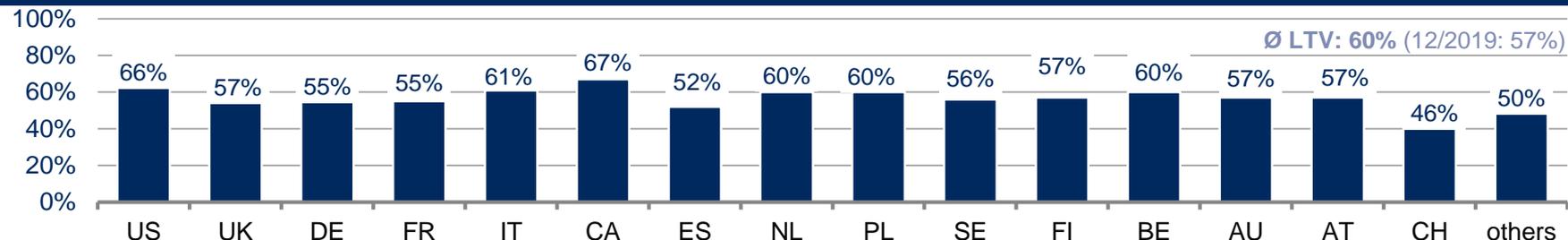
# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (CREF) nach Land

27,2 Mrd. € hoch diversifiziert

## Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (Mio. €)



## LTV<sup>1)</sup>



## YoD<sup>2)</sup>

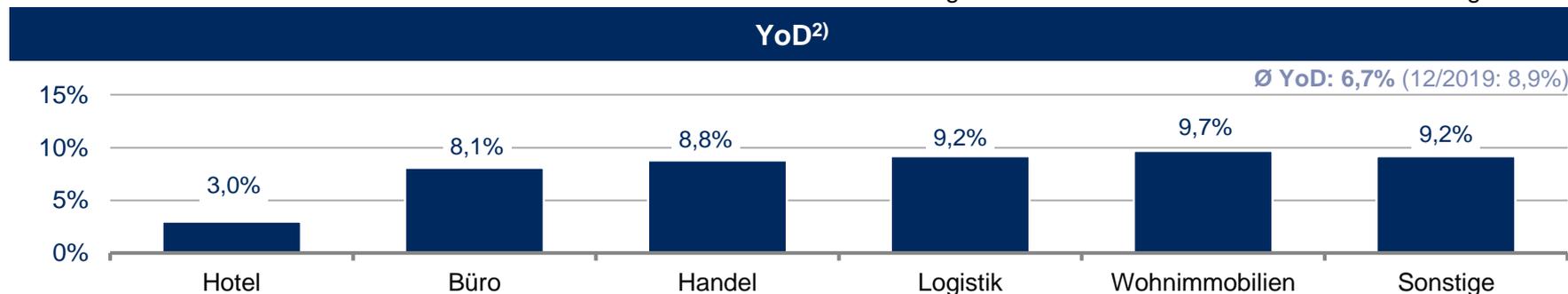
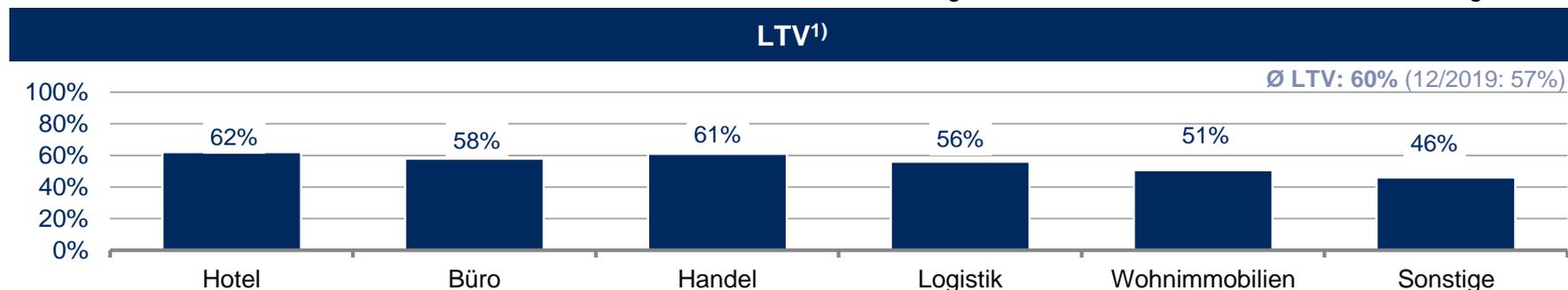
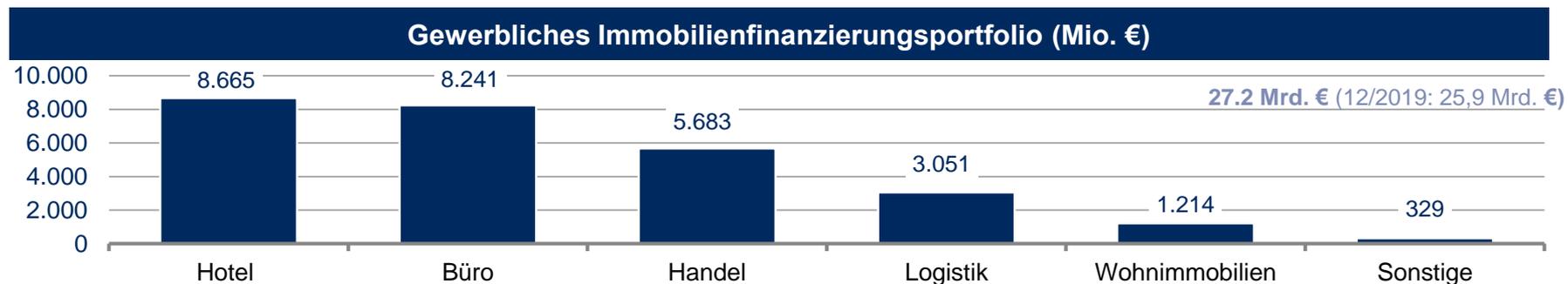


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure)

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio, basierend auf 12-Monatsausblick (siehe auch Definitionen Seite 82)

# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (CREF) nach Assetklassen

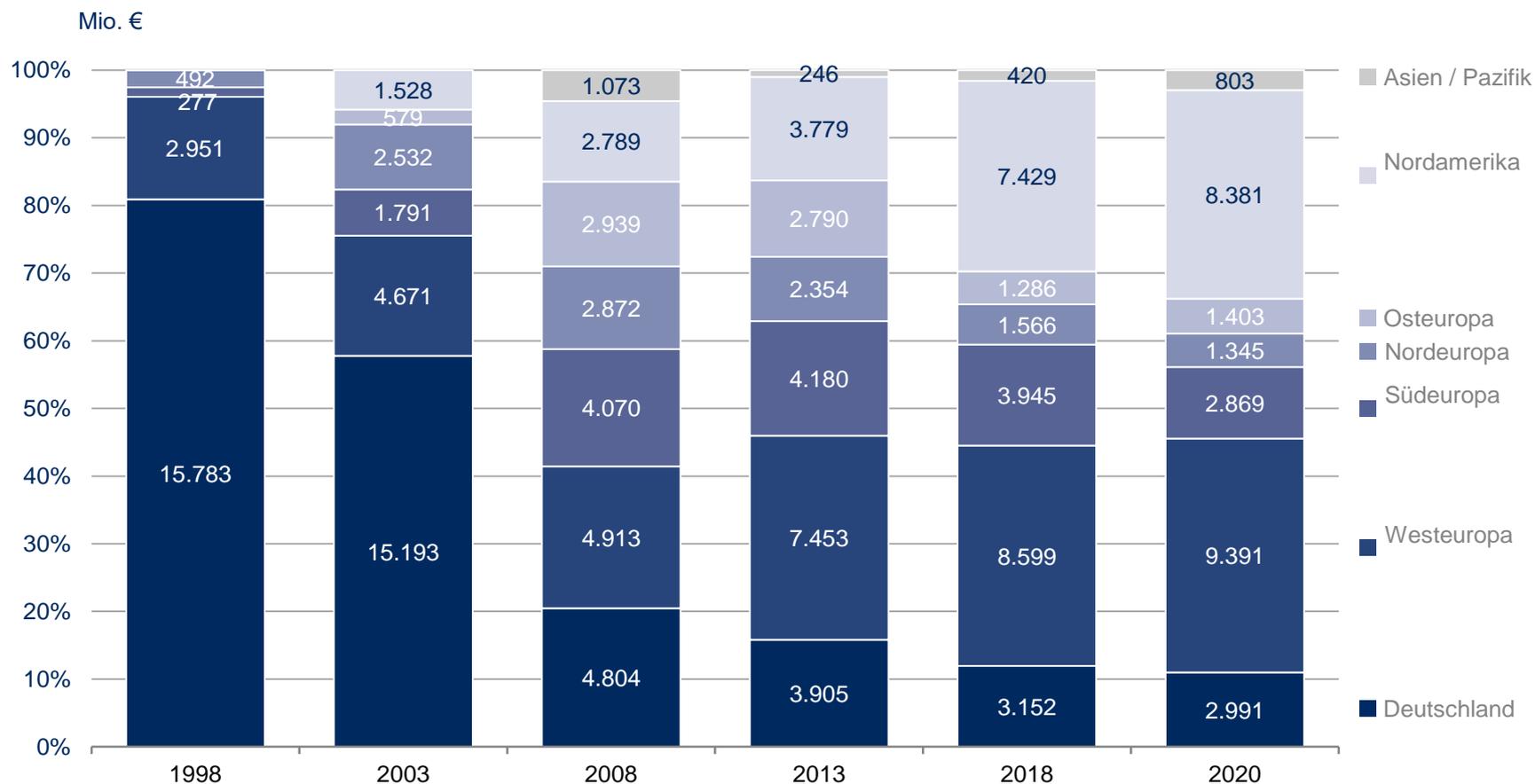
27,2 Mrd. € hoch diversifiziert



1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure)

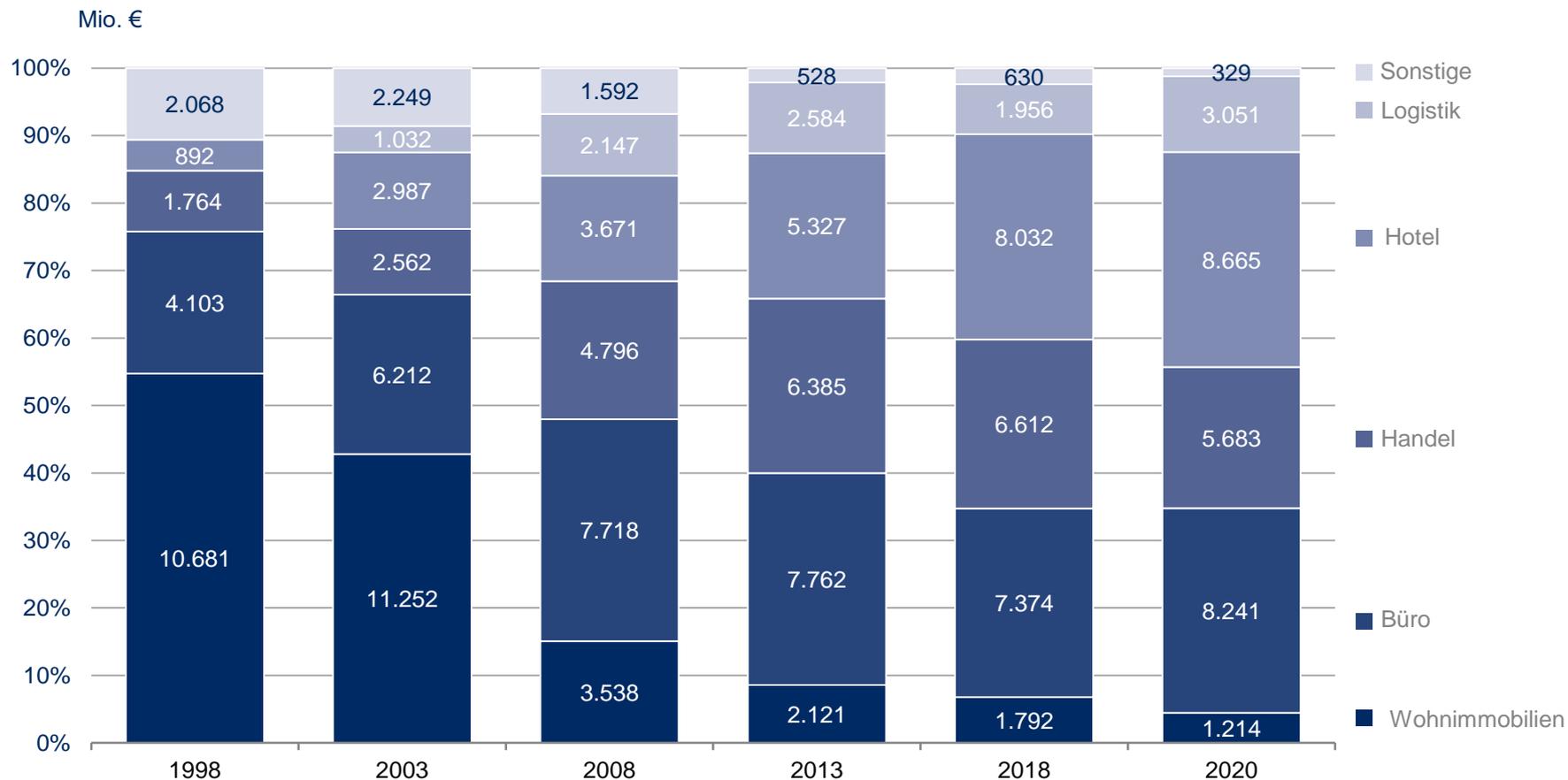
2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio, basierend auf 12-Monatsausblick (siehe auch Definitionen Seite 82)

# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (CREF) nach Region



# Entwicklung gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio

## Nach Objektart

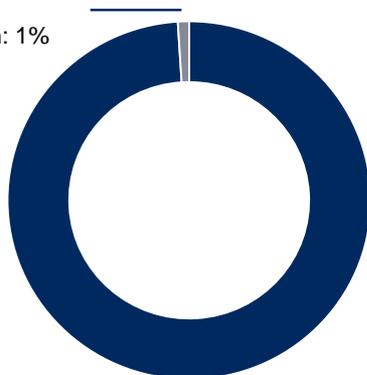


# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Westeuropa (ohne Deutschland)

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 9,4 Mrd. €

## Nach Produkttyp

Entwicklungen: 1%



Bestands-  
finanzierungen:  
99%

## Nach Objektart

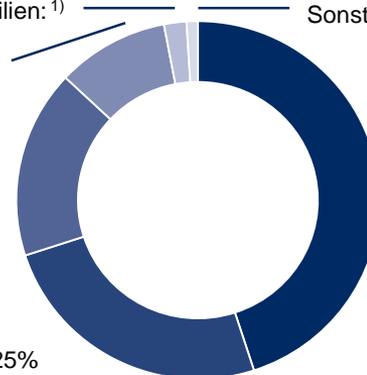
Wohnimmobilien:<sup>1)</sup>  
2%

Sonstige: 1%

Logistik: 10%

Handel: 17%

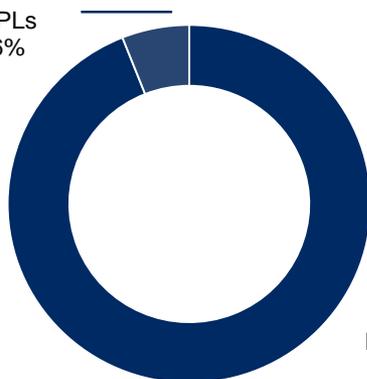
Büro: 25%



Hotel: 45%

## Nach Performance

NPLs  
6%

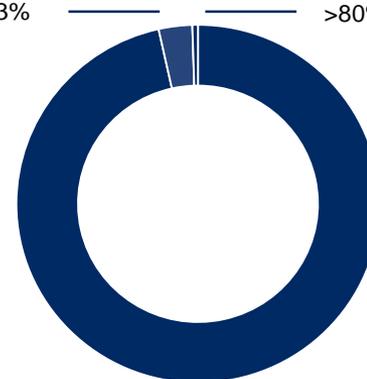


Performing  
94%

## Nach LTV-Bandbreiten<sup>2)</sup>

60-80%: 3%

>80%: > 0%



< 60%: 97%

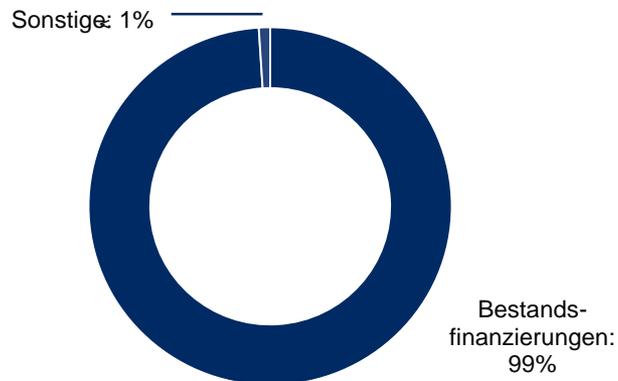
1) Inklusive Studentenwohnheime (nur UK und Australien)

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure)

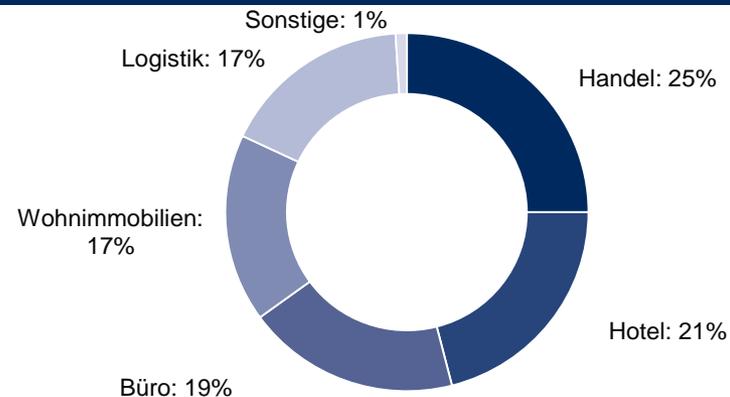
# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Deutschland

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 3,0 Mrd. €

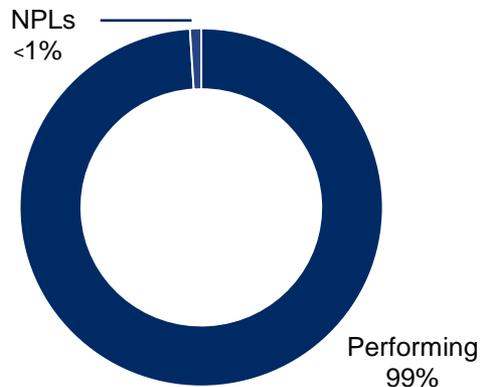
## Nach Produkttyp



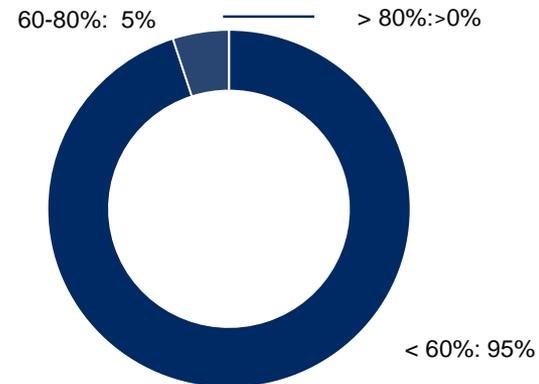
## Nach Objektart



## Nach Performance



## Nach LTV-Bandbreiten<sup>1)</sup>

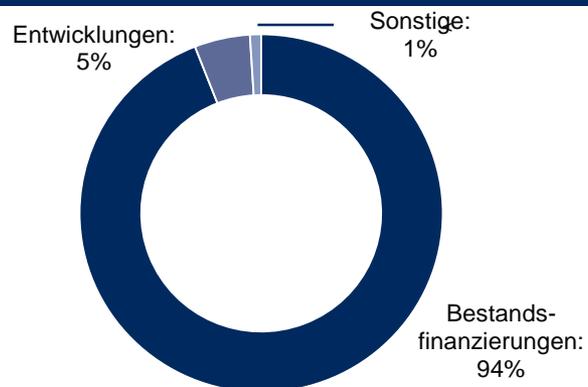


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure).

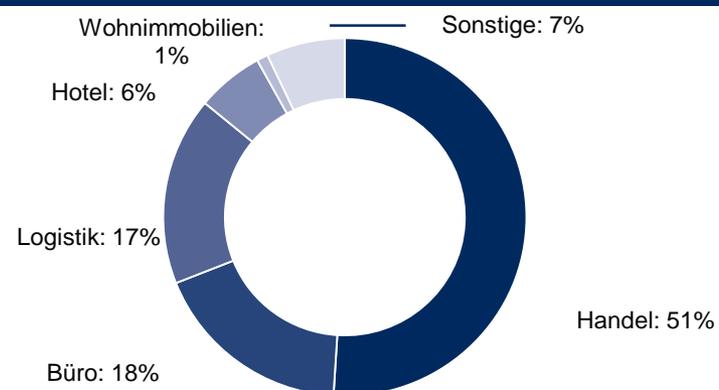
# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Südeuropa

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 2,9 Mrd. €

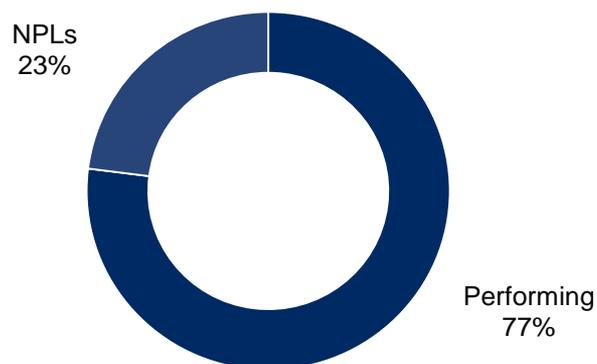
## Nach Produkttyp



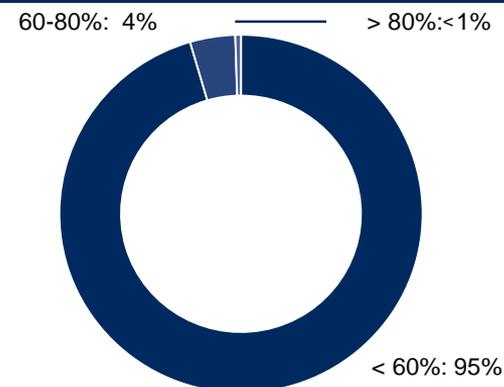
## Nach Objektart



## Nach Performance



## Nach LTV-Bandbreiten<sup>1)</sup>



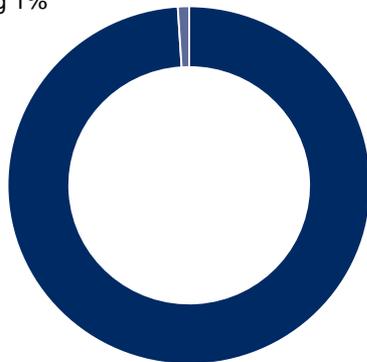
1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure).

# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Osteuropa

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 1,4 Mrd. €

## Nach Produkttyp

Entwicklung 1%



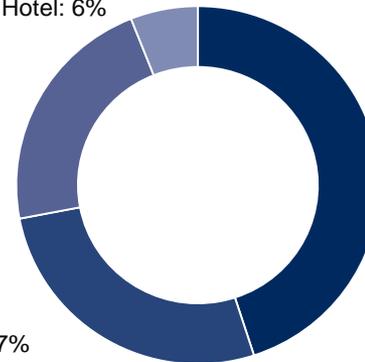
Bestands-  
finanzierungen:  
99%

## Nach Objektart

Hotel: 6%

Handel: 22%

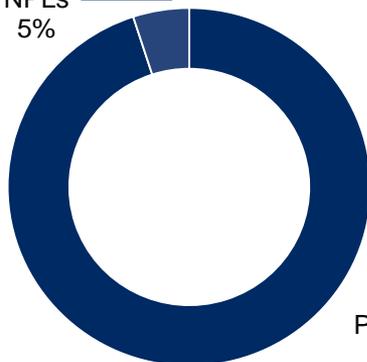
Büro: 27%



Logistik: 45%

## Nach Performance

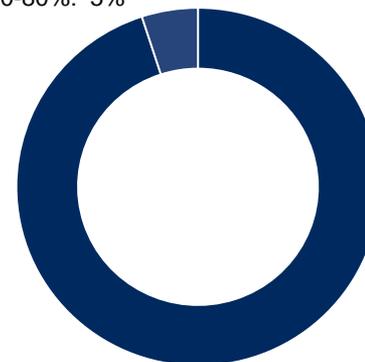
NPLs  
5%



Performing  
95%

## Nach LTV-Bandbreiten<sup>1)</sup>

60-80%: 5%



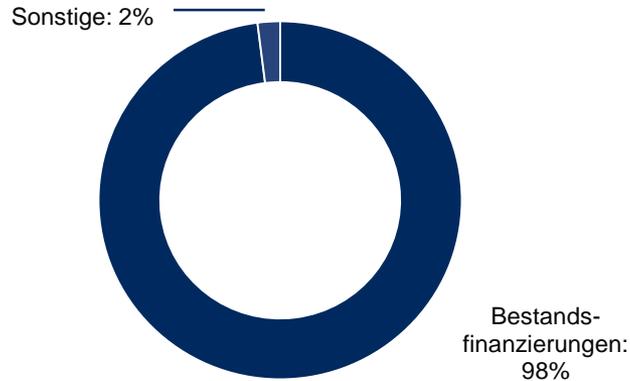
< 60%: 95%

1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure).

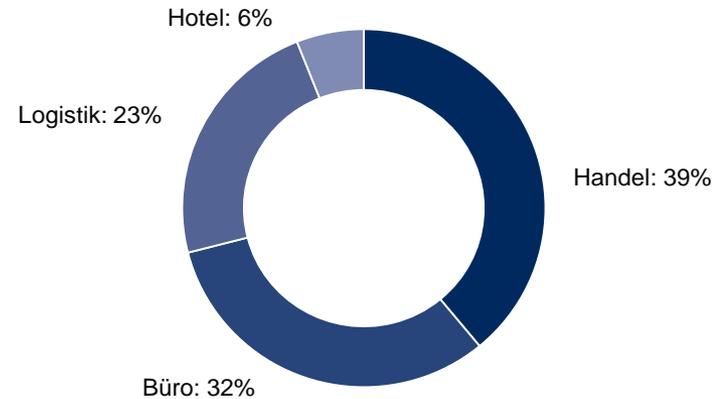
# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Nordeuropa

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 1,3 Mrd. €

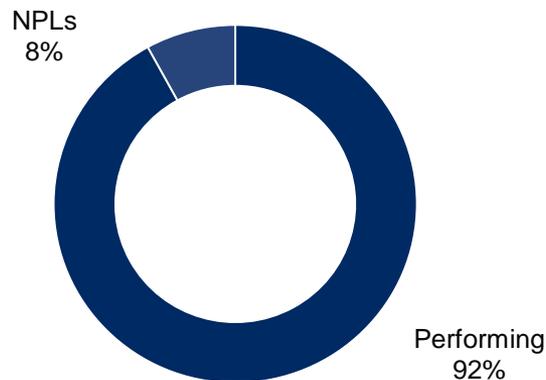
## Nach Produkttyp



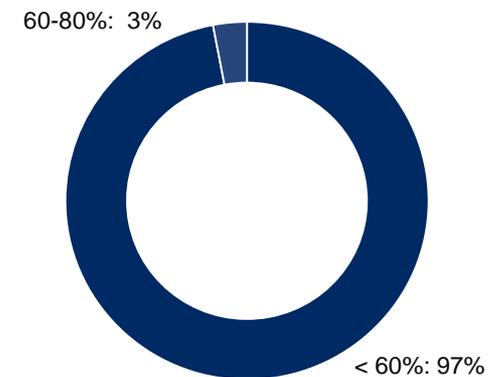
## Nach Objektart



## Nach Performance



## Nach LTV-Bandbreiten<sup>1)</sup>



1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure).

# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Nordamerika

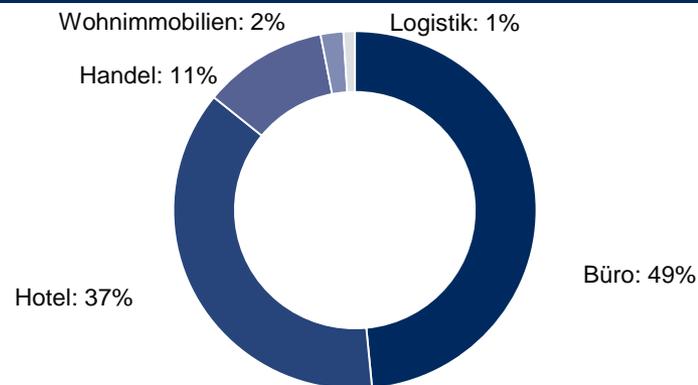
Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 8,4 Mrd. €

## Nach Produkttyp

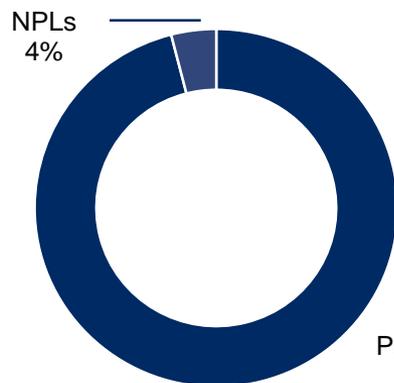


Bestands-  
finanzierungen:  
100%

## Nach Objektart

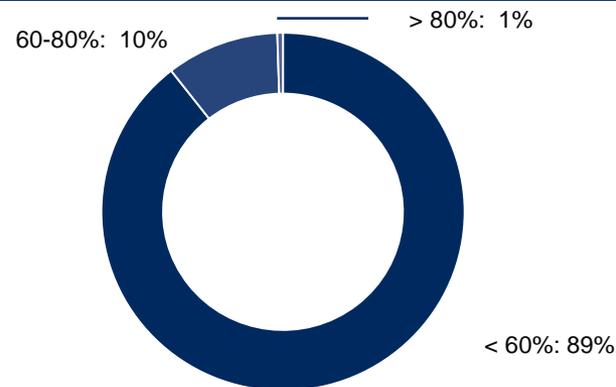


## Nach Performance



Performing  
96%

## Nach LTV-Bandbreiten<sup>1)</sup>

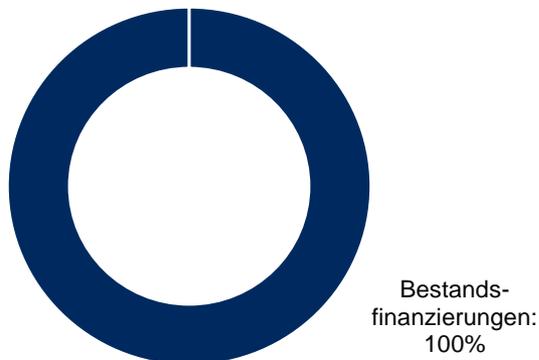


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure).

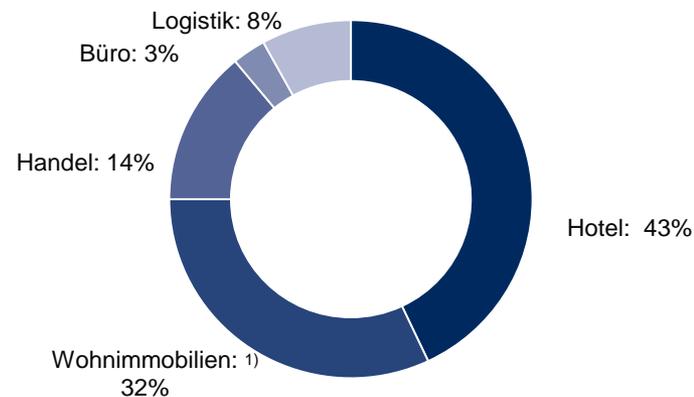
# Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Asien/Pazifik

Gesamtvolumen zum 31.12.2020: 0,8 Mrd. €

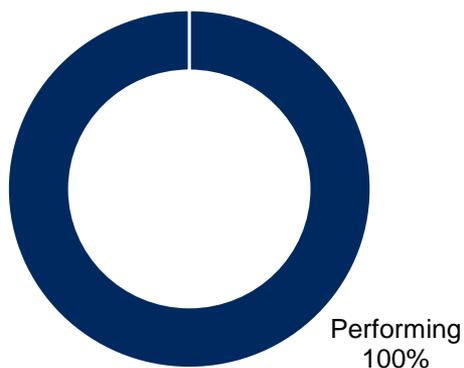
## Nach Produkttyp



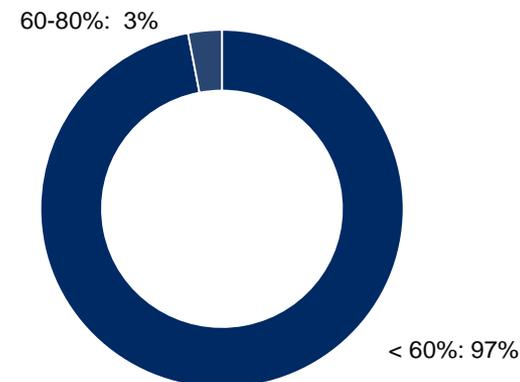
## Nach Objektart



## Nach Performance



## Nach LTV-Bandbreiten<sup>2)</sup>



1) Inklusive Studentenwohnheime (nur UK und Australien)

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure)

## Fokus: Hotelportfolio

# Anhang

# Unser Hotel-Finanzierungsgeschäft

## Kennzahlen

Veröffentlicht  
Nov. 2020

Gesamtportfolio	8,6 Mrd. EUR
• Portfolio Deals	45%
• Single Asset-Deals	55%
Anzahl der Länder	19
Anzahl der Hotels	236 Hotels
Durchschnittliches Exposure pro Hotel	36 Mio. EUR
Anzahl der Kredite	94
Durchschnittliches Exposure pro Kredit	90 Mio. EUR
Gesamtanzahl an Hotelzimmern	58.241 Zimmer
Exposure pro Hotelzimmer	150.000 EUR



# Unser Hotel-Finanzierungsgeschäft

## Schlüsselmerkmale

### Aareal Hotelfortfolio:

- Mit 236 Hotels in 19 Ländern gut diversifiziert
- Gut ausgewogen im Hinblick auf Marken und Hotelkategorie
- Gut unterstützt u.a. durch starke Kapitalgesellschaften, Staatsfonds und HNWI, die ihr finanzielles Commitment zur den Objekten während der Krise gezeigt haben
- Konservativ finanziert mit ausreichendem Puffer für durch die aktuelle Krise ausgelösten Wertrückgänge

- Von den Top 15 Krediten (alle Kredite über 150 Mio. €, davon 12 Portfoliofinanzierungen) wurden seit März nur sechs mit zusätzlicher Liquidität ausgestattet. Insgesamt haben 35% (~3 Mrd. €) unseres Hotel-Exposures seit Anfang des Jahres Liquiditätshilfen erhalten.
- Die Summe aller bisherigen Unterstützungsmaßnahmen bei unseren Hotelfinanzierungen entspricht etwa 1,4% des gesamten Portfoliovolumens.
- 45% Portfolio-Deals vs. 55% Single-Asset-Deals (Portfolio-Deals mit gegenseitiger Besicherung im gesetzlich zulässigen Rahmen).

# Unser Hotel-Finanzierungsgeschäft

## Marktentwicklungen

Veröffentlicht  
Nov. 2020

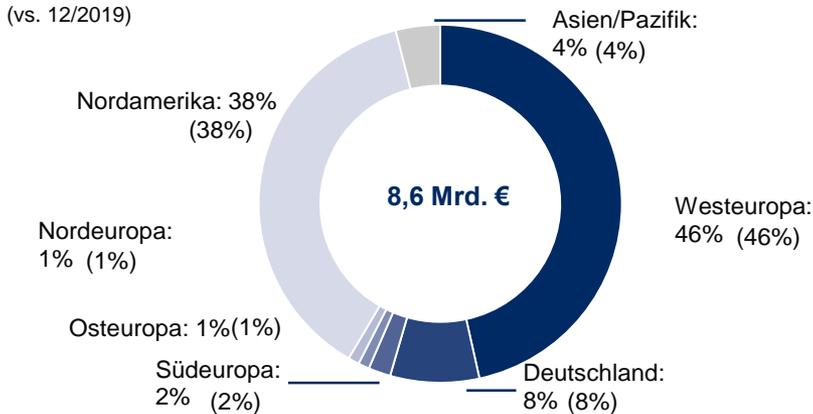
### Märkte

- Die Reise-„Industrie“ ist einer der größten Industrien und Arbeitgeber weltweit
- Die seit zehn Jahren boomende Wirtschaft ermöglichte es Hotelbesitzern, beträchtliche Reserven aufzubauen, die sie heute bereit sind zu reinvestieren
- Laufende Kosten sind deutlich niedriger als in 2008, als der durchschnittliche 3M Euribor bei ~4,5% lag, verglichen zum durchschnittlichen YtD 3M Euribor von ~-0,4% in 2020
- Begrenzte Transaktionsvolumina im Markt für Hotel-Assets sind Anzeichen für:
  - Wenige unüberbrückbare Notlagen zwischen Eigentümern und Banken
  - Kein starker Anstieg von NPL-Transaktionen
  - Aktuelle Kreditparameter sind auf einem konservativeren Level als zu Beginn der Finanzkrise
  - Darlehensnehmer schauen größtenteils durch den Zyklus und sehen positive Eigenkapitalwerte in ihren Assets
  - Zusätzlicher Anlagedruck der Investoren bedingt durch diverse Maßnahmen von Regierungen weltweit zur Erhöhung der Liquidität in den Märkten
  - Keine vorhersehbare Erhöhung diverser Zinssätze (Zentralbanken signalisierten eher die Bereitschaft, die Zinsen weiter zu senken und damit noch länger niedrig zu halten)

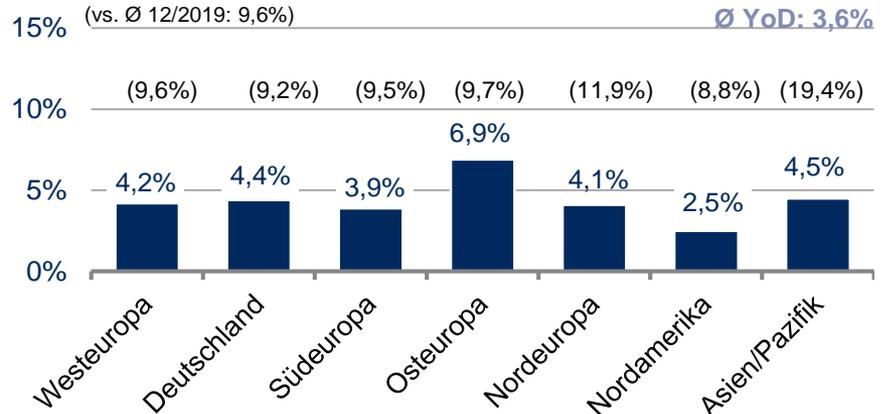
# Portfolioqualität: Hotel-Portfolio

Hotelfortfolio gut aufgestellt, um Covid-19-Krise zu meistern

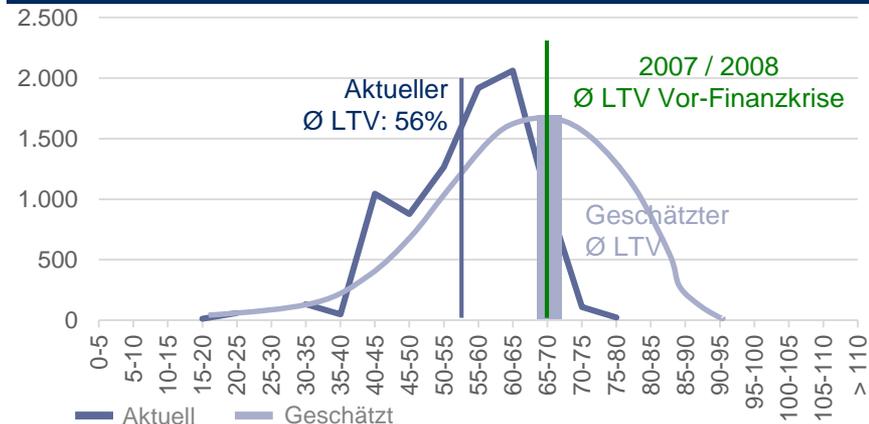
## Hotel-Portfolio nach Regionen



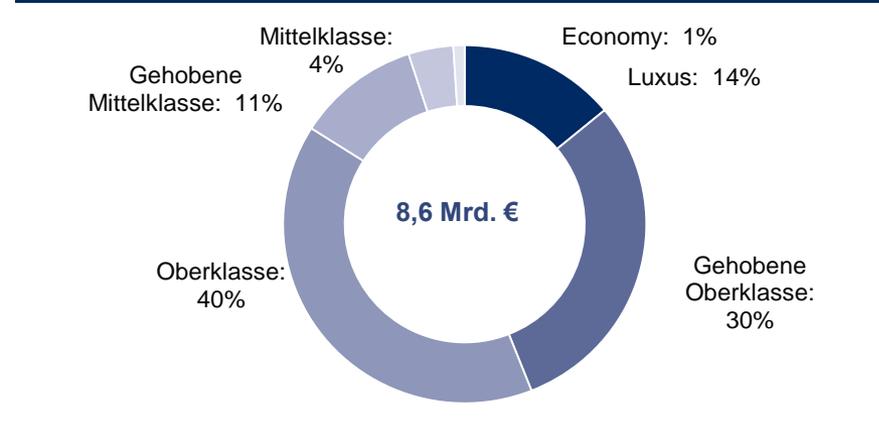
## Yield on debt



## Geschätzter LTV zum JE 2020<sup>1,2)</sup>



## Hotel-Portfolio nach Kategorie<sup>3)</sup>



1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio (Exposure), durch Lockdown in H1/2020 nur begrenzte Anzahl neuer Wertgutachten verfügbar, zum 30.09.2020  
 2) Entsprechend unserer Erwartungen der Marktwertentwicklung  
 3) Nach STR-Klassifikation

# Unser Hotel-Finanzierungsgeschäft

## Erwartungen und Beispiele

### Erwartungen

- Signifikanter Aufholeffekt für geschäftliche Reisen erwartet, ebenso wie eine stark kumulierte Nachfrage nach privaten Reisen
- In der Zwischenzeit werden Menschen lernen, mit Covid-19 zu leben und zu reisen
- Endgültige Erholung mit genehmigten Medikamenten / Impfstoffen
- Aktuell stehen Hotelresorts und mit dem Fahrzeug erreichbare Ziele besser da und China könnte ein Beispiel für eine mögliche Erholungsentwicklung der Hotelindustrie sein, wenn Covid-19 unter Kontrolle ist
- Mit unserem profunden Know-how und unserem etablierten Netzwerk in der Hotelindustrie erwarten wir, dass wir mithilfe unserer Erfahrung und unserer USPs ein attraktives Rendite-Risikoprofil über den Zyklus hinweg erwirtschaften werden

### Ein Bild sagt mehr als tausend Worte...



For the refinancing of senior debt on the  
**Beverly Hilton Hotel and Waldorf Astoria Beverly Hills, California**  
USA



For the refinancing of the  
**Four Seasons Hotel Des Bergues, Geneva**  
Switzerland



For the financing of the  
**Cumberland Hotel & Retail in London,**  
United Kingdom



For the financing of  
**10 Hotels**  
across Canada (including Victoria, Toronto, Calgary, Montreal)



For the refinancing of the  
**Project Mountain Portfoliowith 14 hotels**  
in Austria, Belgium, Germany and The Netherlands



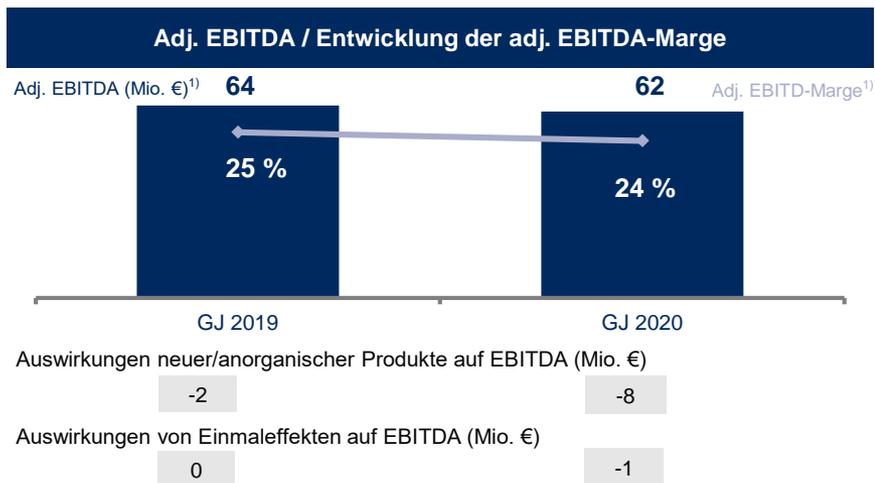
For the financing of the  
**Marriott Hotel**  
in Munich, Germany

**Segmente**

Anhang

# Segment: Aareon KPIs

## Aareon erwartet Anstieg bei digitalen Lösungen – Fortführung der F&E-Ausgaben



**F&E, RPU und operativer Cashflow**

Revenue per unit (RPU) – letzte 12 Monate (€)	24
F&E-Ausgaben als Prozentsatz der Software-Umsatzerlöse – YTD	22
Kapitalisierungsrate (%)	31
Operativer Cashflow (Mio. €)	55

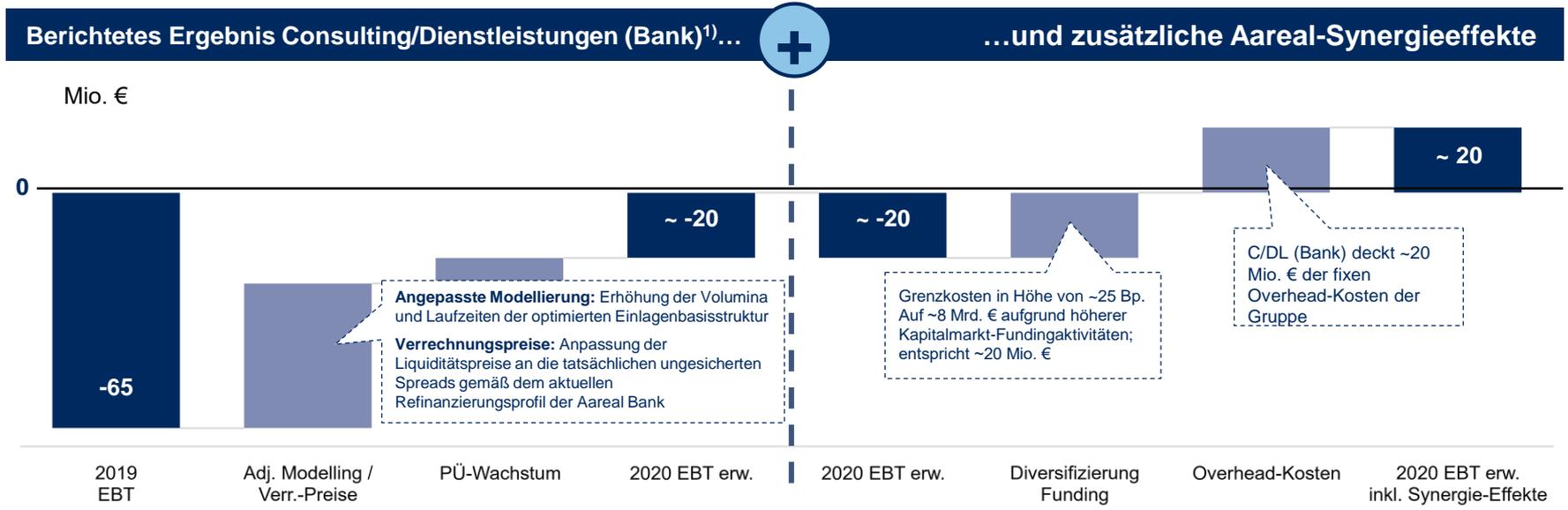
1) Adj. EBITDA ohne neue/anorganische Produkte/ und Einmaleffekte

- Adj. EBITDA mit 62 Mio. € nahezu stabil (VJ: 64 Mio. €) – Wachstum im Digitalgeschäft glich niedrigere Consulting-Umsatzerlöse aufgrund von Covid-19 sowie höhere Kosten durch steigende F&E-Investitionen aus
- Adj. EBITDA-Marge von 24% fast auf Vorjahresniveau (25%) – Geschäftswachstum glich Auswirkungen von Covid-19 und hohen F&E-Investitionen aus; Marge damit auf Vorjahresniveau stabilisiert
- Insgesamt geht Aareon von einer beschleunigten Digitalisierung aufgrund von Covid-19 aus. Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen erwartet Aareon für 2021 Einschränkungen im Consulting-Geschäft – wenn auch weniger ausgeprägt als 2020.

- In den vergangenen 12 Monaten lag Aareons Umsatz pro Einheit (RPU) bei ~24 € – aufgrund geringerer Consulting-Umsatzerlöse und einer höheren Anzahl der Einheiten durch Neukunden
- Aareon wendete ~22 % der gesamten Software-Umsatzerlöse für Forschung und Entwicklung (F&E) auf; der Zuwachs lag im Rahmen des kommunizierten temporären Anstiegs
- Operativer Cashflow im GJ 20 von 55 Mio. € (GJ 2019: 44 Mio. €): stärkere Realisierung von Forderungen und höhere Fakturierung wiederkehrender Umsatzerlöse zum Jahresende

# Segment: Consulting/Dienstleistungen (Bank)

Mehr Transparenz und zusätzliche Möglichkeiten



## Zusätzliche Möglichkeiten ...



- ... nachhaltig wachsender Provisionsertrag: +13% geplante Wachstumsrate von 2019 bis 2022
- ... Möglichkeit zur Erhöhung des Zinsüberschusses, wenn das Zinsniveau >0% ansteigt
- ... Diversifikation des Finanzierungsmixes, was positiv von Ratingagenturen aufgenommen wird
- ... Cross Selling zwischen Aareal und Aareon

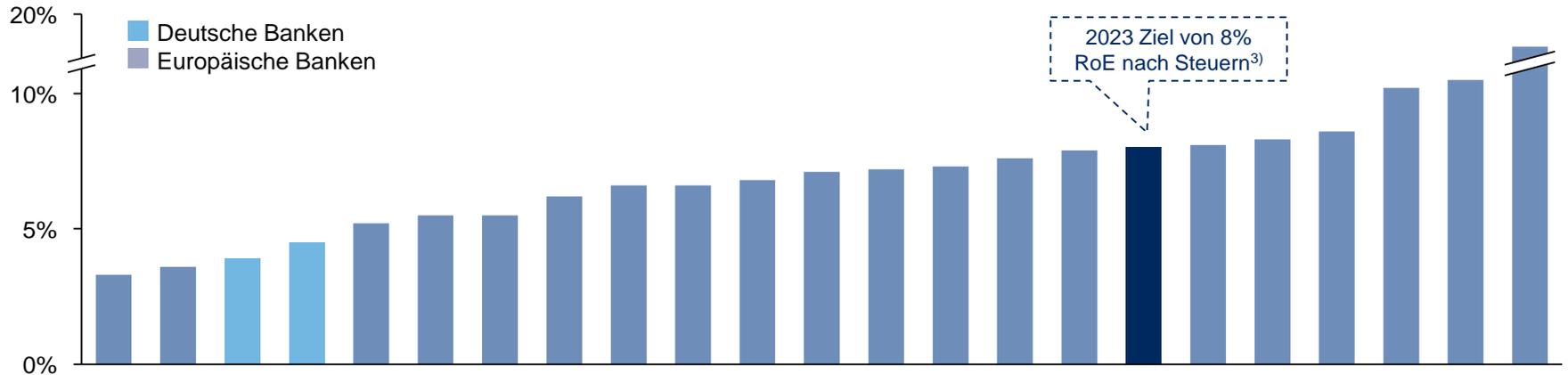
1) Pro forma: Aktuelles CDL Segment exklusive Aareon

# Aareal Next Level – 360°-Review

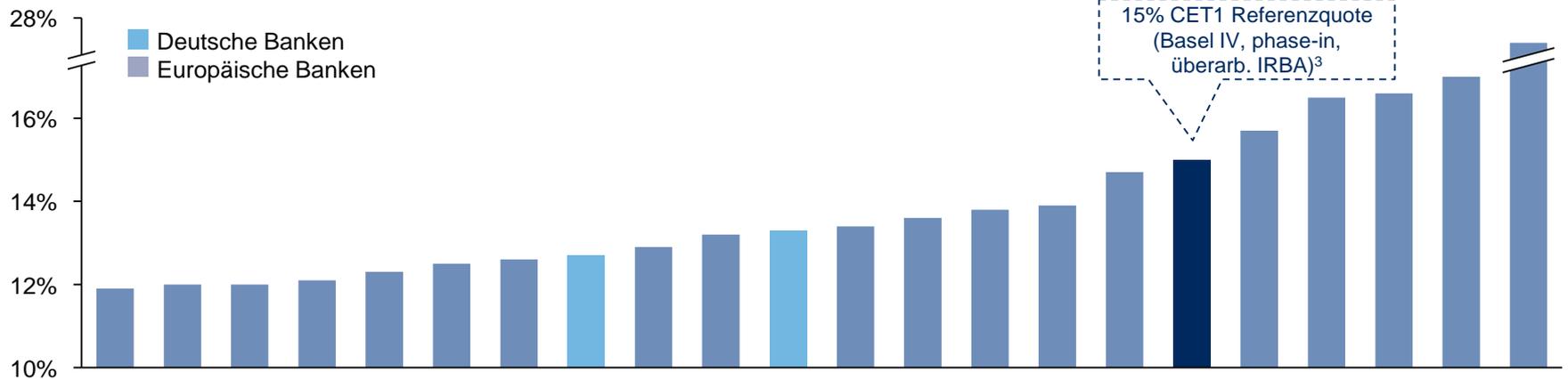
# Anhang

# 2023 Eigenkapitalrendite (RoE) nach Steuern über Wettbewerb... ...trotz hoher CET1-Quote

## 2023 Eigenkapitalrendite (RoE) nach Steuern – Broker-Schätzungen<sup>1</sup>



## 2023 CET1-Quote – Broker-Schätzungen<sup>2</sup>



1) Euro Stoxx Banks per 18.02.2021, Average FactSet Consensus, wo verfügbar: EPS geteilt durch durchschnittlichen Buchwert pro Aktie (Source: Factset)

2) Euro Stoxx Banks per 18.02.2021, Average FactSet Consensus, wo verfügbar: (Source: Factset)

3) 15% CET 1-Referenzquote (Basel 4, phase-in, überarb. IRBA) übertrifft Marktdurchschnitt als Referenz; ohne Berücksichtigung möglicher Akquisitionen; vorbehaltlich der vollständigen Überwindung der Covid 19-Krise bis dahin

Hinweis: Alle Zahlen 2020 vorläufig und untestiert

# Nächste Schritte zur Stärkung unserer Nachhaltigkeitsleistung

Stärkung von ESG als zentraler Teil unseres Selbstverständnisses – durch eine Feinjustierung unserer Strategie sowie ehrgeizige Ziele



1) Z.B. Gebäudezertifikate (u.a. DGNB, BREEAM, HQE, LEED, NABERS) oder Energieausweise gemäß Kundeninformation oder Research in externen Datenbanken

# Dividendenpolitik

# Anhang

# Aareal Next Level

## Unsere Dividendenpolitik – temporär ausgesetzt

Auszahlungsquote von bis zu 80% bestätigt<sup>1)</sup>

Basis-  
dividende

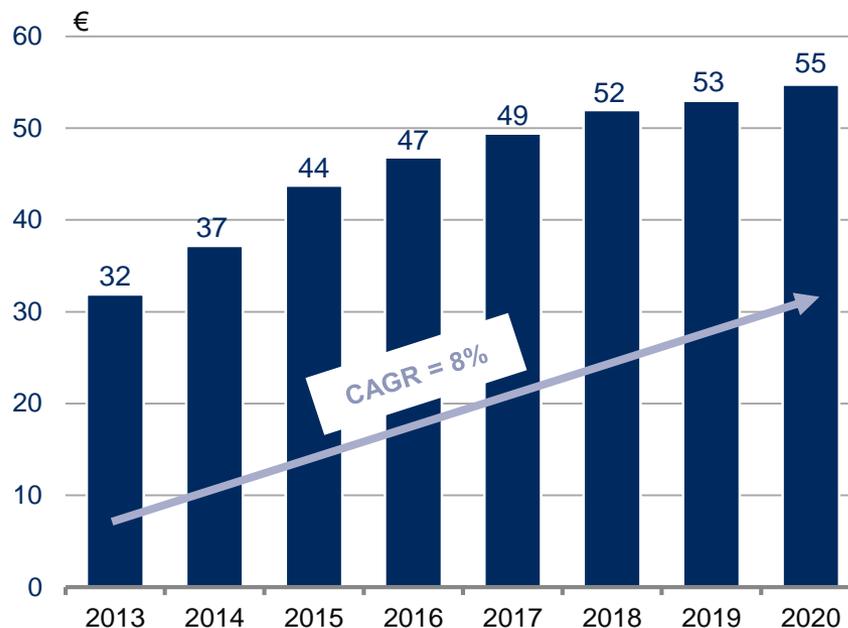
+

Zusatz-  
dividende

- Wir beabsichtigen ca. 50% des Ergebnisses je Aktie (EpS) als Basisdividende auszuschütten
- Darüber hinaus planen wir, bis zu 30% des Ergebnisses je Aktie in zusätzlichen Dividenden unter den folgenden Voraussetzungen auszuschütten:
  - Keine wesentliche Verschlechterung der Umfeldbedingungen (mit längerfristigen und nachhaltig negativen Auswirkungen)
  - Weder attraktive Investmentoptionen noch positive Wachstumsumgebung

Ausgesetzt  
gemäß EZB-Empfehlung

Deutliches Wachstum Buchwert je Aktie inkl. Dividende



- Attraktive Dividendenpolitik und deutliches Wachstum des Buchwerts je Aktie schaffen nachhaltig Wert für die Aareal Bank und damit für unsere Aktionäre

1) Vorbehaltlich EZB-Genehmigung

**AT1: ADI of Aareal Bank AG**

Appendix

**Aareal**

# Interest payments and ADI of Aareal Bank AG

Available Distributable Items (as of end of the relevant year)

	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
€ mn					
Net Retained Profit	122	147	126	120	90
▪ <i>Net income</i>	122	147	126	120	90
▪ <i>Profit carried forward from previous year</i>	-	-	-	-	-
▪ <i>Net income attribution to revenue reserves</i>	-	-	-	-	-
+ Other revenue reserves after net income attribution	720	720	720	720	840
= Total dividend potential before amount blocked <sup>1)</sup>	842	870	846	840	930
./. Dividend amount blocked under section 268 (8) of the German Commercial Code	235	283	268	314	320
./. Dividend amount blocked under section 253 (6) of the German Commercial Code	28	35	42	40	43
= Available Distributable Items <sup>1)</sup>	579	552	536	486	566
+ Increase by aggregated amount of interest expenses relating to Distributions on Tier 1 Instruments <sup>1)</sup>	46	32	24	23	21
= Amount referred to in the relevant paragraphs of the terms and conditions of the respective Notes as being available to cover Interest Payments on the Notes and Distributions on other Tier 1 Instruments <sup>1)</sup>	625	584	560	509	587

1) Unaudited figures for information purposes only

Note: All 2020 figures preliminary and unaudited



# Definitionen und Kontakte

# Begriffsbestimmungen

Neugeschäft	Neugeschäft + Prolongationen
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	$\frac{\text{CET1-Kapital}}{\text{Risikogewichtete Aktiva (RWA)}}$
RoE vor Steuern	$\frac{\text{Betriebsergebnis ./. Ergebnisanteile Dritter ./. AT1-Kupon}}{\text{Durchschnittliches Eigenkapital gemäß IFRS (ohne Anteile Dritter, AT1-Kapital und Dividende)}}$
CIR (%)	$\frac{\text{Verwaltungsaufwand (exkl. Bankenabgabe)}}{\text{Nettoertrag}}$
Nettoertrag	Zinsübersch. + Provisionsübersch. + Erg. aus Sicherungszusammenhängen + Handelserg. + Finanzanlageergebnis + Erg. aus at equity bewerteten Unternehmen + Erg. aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien + sonstiges betriebliches Ergebnis
Strukturelle Liquiditätsquote (Net Stable Funding Ratio, NSFR)	$\frac{\text{Verfügbare stabile Refinanzierung}}{\text{Geforderte stabile Refinanzierung}}$
Mindestliquiditätsquote (Liquidity Coverage Ratio, LCR)	$\frac{\text{Gesamtbestand qualitativ hochwertiger liquider Vermögenswerte}}{\text{Netto-Mittelabflüsse unter Stressbedingungen}}$
Ergebnis je Aktie	$\frac{\text{Betriebsergebnis ./. Ertragsteuern ./. Ergebnisanteile Dritter ./. AT1-Kupon (netto)}}{\text{Anzahl Stammaktien}}$
Yield on Debt	$\frac{\text{Nettobetriebsergebnis (basierend auf einer 12-Monats-Prognose) x 100}}{\text{Ausstehende Kredite (einschließlich vor- bzw. gleichrangiger Kredite) (ohne Entwicklungsprojekte)}}$
CREF-Portfolio	Gewerbeimmobilien-Finanzierungsportfolio (ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der WIB)
REF-Portfolio	Immobilienfinanzierungsportfolio (einschließlich Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der WIB)

# Kontakte

Alexander Kirsch  
Director – Funding and Debt IR

T 0611 348 3858

M 0171 866 7081

E [alexander.kirsch@aareal-bank.com](mailto:alexander.kirsch@aareal-bank.com)

Funding-Anfragen: [funding@aareal-bank.com](mailto:funding@aareal-bank.com)



**Aareal**

# Wichtiger rechtlicher Hinweis



## © 2021 Aareal Bank AG. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wurde von der Aareal Bank AG ausschließlich zum Zwecke der Unternehmenspräsentation durch die Aareal Bank AG erstellt. Die Präsentation ist ausschließlich für professionelle und institutionelle Kunden gedacht.

Dieses Dokument darf ohne die ausdrückliche Zustimmung der Aareal Bank AG weder verändert noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Wer in den Besitz der vorliegenden Information oder dieses Dokuments gelangt, ist verpflichtet, sich über die gesetzlichen Bestimmungen über den Erhalt und die Weitergabe solcher Informationen Kenntnis zu verschaffen und die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Diese Präsentation darf nicht in oder innerhalb solcher Länder weitergegeben werden, nach deren Rechtsordnung eine Weitergabe gesetzlichen Beschränkungen unterliegt.

Diese Präsentation wird ausschließlich zum Zwecke der allgemeinen Information vorgelegt. Sie stellt kein Angebot dar, einen Vertrag über die Erbringung von Beratungsdienstleistungen abzuschließen oder Wertpapiere zu erwerben. Die Aareal Bank AG hat die Informationen, auf denen dieses Dokument basiert, aus als verlässlich anzusehenden Quellen lediglich zusammengestellt, ohne sie verifiziert zu haben. Die Wertpapiere der Aareal Bank AG sind nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen nur mit vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung unter oder gemäß den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in derzeit gültiger Fassung in den USA angeboten oder verkauft werden. Aus diesem Grunde übernimmt die Aareal Bank AG keine Gewähr für die Vollständigkeit oder die Richtigkeit dieser Informationen. Die Aareal Bank AG übernimmt keine Verantwortung und haftet in keiner Weise für Kosten, Verluste oder Schäden die durch oder im Zusammenhang mit dem Gebrauch einzelner oder aller in dieser Präsentation enthaltenen Informationen entstehen. Die Wertpapiere der Aareal Bank AG sind nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen nur mit vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung unter oder gemäß den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in derzeit gültiger Fassung in den USA angeboten oder verkauft werden.

Diese Präsentation kann in die Zukunft gerichtete Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere in die Zukunft gerichtete Aussagen oder Informationen über zukünftig erwartete Entwicklungen enthalten, die auf derzeitigen Planungen, Ansichten und /oder Annahmen beruhen und unter dem Vorbehalt bekannter oder unbekannter Risiken und Unsicherheiten stehen, die überwiegend schwer vorhersehbar und hauptsächlich außerhalb der Kontrolle der Aareal Bank AG liegen. Dies könnte zu materiellen Unterschieden zwischen den in der Zukunft tatsächlich eintretenden und den in diesen Aussagen geäußerten oder implizierten Ergebnissen, Leistungen und/oder Ereignissen führen.

Die Aareal Bank AG geht keine Verpflichtung ein, in die Zukunft gerichtete Aussagen jeglicher Art oder irgendeine andere in der Präsentation enthaltene Information zu aktualisieren.



**Vielen Dank.**

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.