

QUALITY®
made by **AAREAL**

Fixed Income Präsentation

Vorläufige Ergebnisse 2018

Aareal Bank AG, Wiesbaden
27. Februar 2019

Aareal

Agenda

- Aareal Bank Gruppe im Überblick
 - Highlights 2018
 - Vorläufige Ergebnisse 2018 im Überblick
 - Vorläufige Konzernergebnisse 2018
 - Refinanzierung, Bilanzstruktur, Regulierung und Kapitalposition
 - Portfolioqualität
 - Ausblick 2019
 - Anhang
 - Strategischer Ausblick
 - Konzernergebnisse
 - Ausgefallene Forderungen
 - Entwicklung CRE Portfolio
 - SREP
 - AT1: ADIs
 - Dividend Policy
 - Übernahme Düsseldorfer Hypothekenbank
 - Nachhaltigkeit
 - Kontakte
-

QUALITY®
made by **AAREAL**

Aareal Bank Gruppe im Überblick

Aareal

Aareal Bank Gruppe

Kernbotschaften

- Die Aareal Bank Gruppe ist ein führender Finanzierungs- und Dienstleistungsanbieter auf den internationalen Immobilienmärkten. Sie bietet im Rahmen ihres Zwei-Säulen-Geschäftsmodells maßgeschneiderte Produkte für eine stabile Kundenbasis:
 - Strukturierte Immobilienfinanzierungen (SPF):
Risikoarme Finanzierungslösungen für Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf verschiedene Immobilientypen in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik
 - Consulting/Dienstleistungen (C/DL):
Führender Anbieter von ERP-Lösungen für die deutsche und europäische Wohnungswirtschaft. Das Segment bietet darüber hinaus Zahlungsverkehrslösungen für die deutsche Wohnungswirtschaft und angrenzende Branchen an.
- Die Bilanzstruktur der Aareal Bank zeichnet sich durch ein gut diversifiziertes Kreditportfolio, eine stabile Einlagenbasis, einem nachhaltigen langfristigen Refinanzierungsmix und eine solide Kapitalbasis aus.
- Die Aareal Bank ist ein unabhängiges, börsennotiertes (MDAX) mittelständisches Unternehmen mit hoher Flexibilität und Anpassungsfähigkeit.
- Das Geschäftsmodell bietet stabile Erträge und eine positive Erfolgsbilanz im Risikomanagement - selbst unter schwierigen Marktbedingungen

Aareal Bank Gruppe

Eine Bank – Zwei Segmente

QUALITY^A
made by **AAREAL**

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Internationale Aufstellung und Geschäftsaktivitäten auf drei Kontinenten – in Europa, USA, Asien/Pazifik

Finanzierungslösungen für Gewerbeimmobilien verschiedenster Immobiliientypen (Hotel, Logistik, Büro, Einzelhandel und Wohnimmobilien) in über 20 Ländern

Zusätzliche Branchenexperten für Hotel- und Logistikimmobilien sowie für Shopping-Center

Gesamtbestand¹⁾: ~ 27 Mrd. €

Consulting/Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

Marktführende IT-Systeme für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Europa

Marktführendes integriertes Zahlungsverkehrssystem für die Wohnungs- und Energiewirtschaft

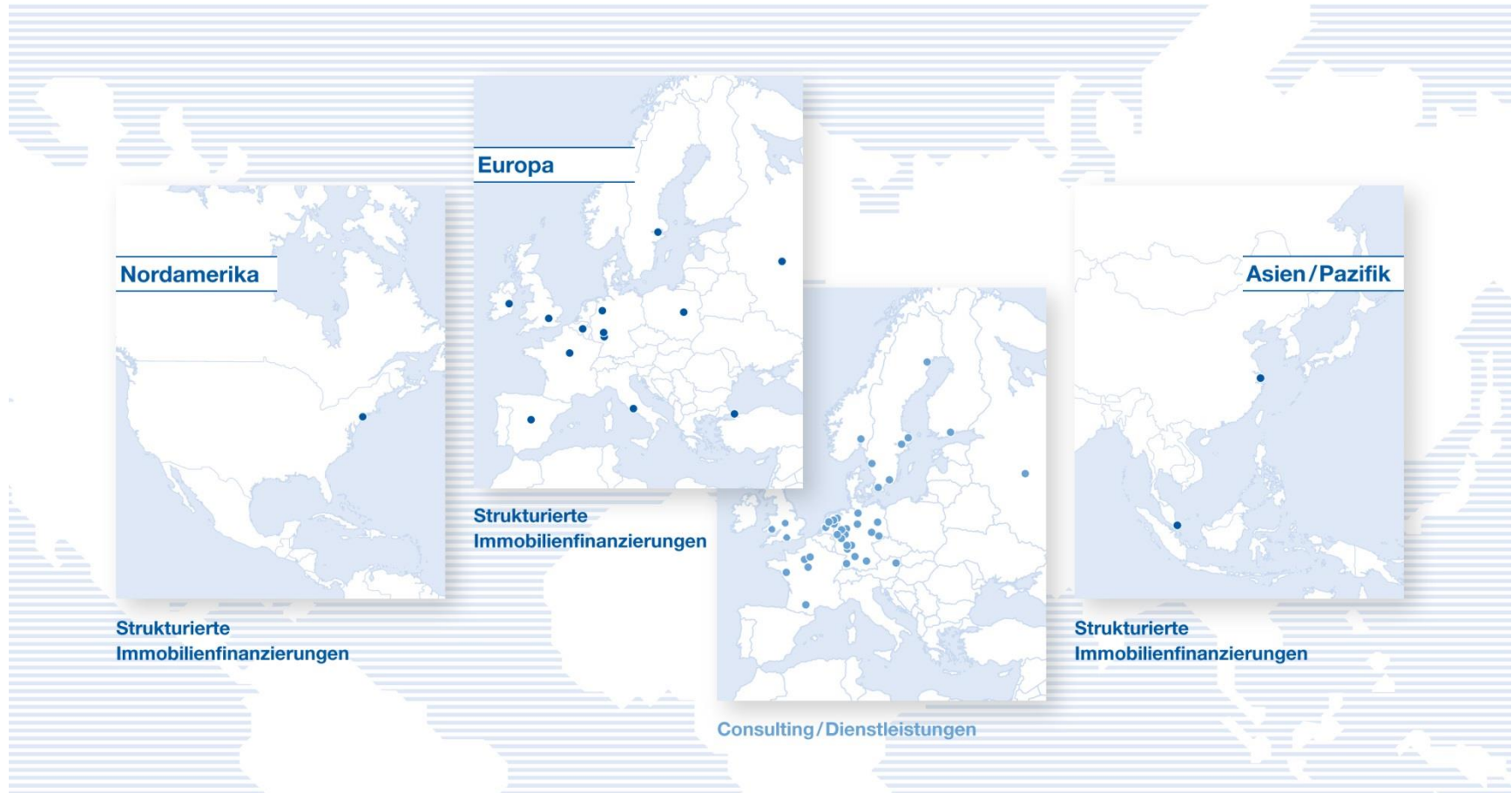
Über 10 Mio. verwaltete Einheiten in Europa, davon ~ 7 Mio. im Kernmarkt Deutschland

Internationale Präsenz: Frankreich, Niederlande, Großbritannien und Skandinavien

1) Immobilienfinanzierungsgeschäft inklusive Privatkundengeschäft (0,6 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,5 Mrd. €) der WestImmo

Aareal Bank Gruppe

Eine Bank – zwei Segmente – drei Kontinente



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

Strukturierte Immobilienfinanzierung

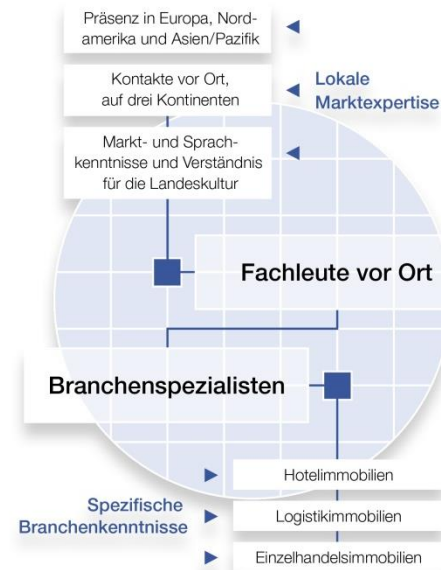
Spezialist für Spezialisten

Aareal Bank Gruppe

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

- Cash-flow-gesteuertes besichertes Geschäft
 - Basierend auf erstrangigen Hypothekenkrediten
 - Fokus auf Senior Lending
- Typische Produkte:
 - Finanzierung von einzelnen Vermögenswerten
 - Portfoliofinanzierung z.T. länder- und/oder währungsübergreifend)
 - Value add Finanzierungen
- Fundiertes Know-how hinsichtlich Märkte und Spezialimmobilien
 - Länderspezifische Kompetenz an unseren Standorten
 - Zusätzliche Branchenexpertise (Hauptverwaltung)
- Internationale Erfahrung durch Mitarbeiter aus mehr als 30 Nationen

Local Expertise meets Global Excellence



Consulting / Dienstleistungen

Hohe Kundenschnittmenge mit erheblichen Cross-Selling Effekten

Aareal Bank Group Consulting / Services

Aareon Gruppe: IT-Dienstleistungen

- Marktführendes europäisches IT-Systemhaus für das (ERP-basierte) Management von Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios
- ~ 60% Marktabdeckung im Schlüsselmarkt Deutschland mit ~7 Mio. Wohneinheiten in der Verwaltung
- Umfassendes Angebot an integrierten Dienstleistungen und Beratung

Aareal Bank: Zahlungsverkehrslösungen

- Marktführende integrierte Zahlungsverkehrssysteme für die Wohnungswirtschaft
- Hauptkunden: große Immobilieneigentümer/-verwalter und Versorgungsunternehmen
- Jährlich ~100 Mio. Transaktionen (Volumen: ~ 50 Mrd. €)
- Ø Einlagenvolumen von 10,4 Mrd. € in 2018

Strategisches Management von Wohnportfolios

- Planung, Kontrolle, Steuerung
- Portfolio Management

Verwaltung von Wohnportfolios

- Mieterverwaltung
- Verwaltung der Wohnungen
- Instandsetzung
- Buchhaltung

Unsere Kunden:
Die Wohnungs-
wirtschaft

- Sanierung/Modernisierung
 - Objektentwicklung
- #### Anlagenverwaltung von Wohnportfolios

- Massenzahlungsverkehr
 - Liquiditätssteuerung
 - Kreditoren- und Debitorenmanagement
- #### Finanzverwaltung von Wohnportfolios

Aareal Bank auf einen Blick

Aareal Bank

- Im MDAX gelistetes Unternehmen
- mit 59.857.221 ausstehenden Aktien
- 100% Streubesitz
- Rund 2.800 Angestellte
- Bilanzsumme: 42,7 Mrd. €
- Flache Hierarchien

Aktienkursentwicklung seit 01.01.2006



Aareal

Aareal Bank Ratings



Issuer Default Rating	A-
Short-term	F2
Deposit Rating	A
Senior Preferred	A
Senior non Preferred	A-
Viability Rating	bbb+
Subordinated Debt	BBB
Additional Tier 1	BB-



Issuer Rating	A3
Short-term Issuer Rating	P-2
Bank Deposit Rating	A3
Senior Preferred *	A3
Senior non Preferred **	Baa1
Baseline Credit Assessment	baa3
Hypothekendarlehen	Aaa

* "Senior Unsecured" according Moody's terminology

** "Junior Senior Unsecured" according Moody's terminology





Highlights 2018

Aareal

Highlights 2018

Robuste operative Performance und wichtige strategische Fortschritte

Highlights



Finanzziele 2018 erreicht:

- Aareal Bank Gruppe liefert in einem herausfordernden Umfeld wie versprochen
- EpS von 3,48 € (2017: 3,20 €) um 9 Prozent gesteigert



Umsetzung von Aareal 2020 auf Kurs:

Wichtige strategische Meilensteine in beiden Segmenten erreicht



M&A-Track Record fortgesetzt:

Akquisition der Düsseldorfer Hypothekenbank



Regulierung antizipiert:

Solide kapitalisiert auch unter Berücksichtigung derzeit bekannter Regulierungsthemen



Attraktive Dividende:

Ausschüttung im Einklang mit der kommunizierten Dividendenpolitik

Highlights 2018: Finanzziele

Geliefert wie versprochen... und sogar mehr

	Vorl. Zahlen 2018	(Urspr.) Ziele 02/18	Kommentar
Betriebsergebnis (Mio. €)	316	260 - 300 ✓	Gute Ergebnisse (261 Mio. €; 9,5% RoE vor Steuern) ¹⁾ + Neg. Goodwill aus dem Erwerb der DHB (55 Mio. €)
RoE vor Steuern (%)	11,6	9,5 – 11,0 ✓	
Neugeschäftsvolumen (Mrd. €)	9,5	7 - 8 ✓	Starkes Neugeschäft unter Beibehaltung einer konservativen Risikopolitik
CREF-Neugeschäftsmargen (Bp)	210	190 - 200 ✓	Solides Risiko-/Ertragsverhältnis durch flexible Neugeschäftssallokation
REF-Portfolio (Mrd. €)	27,4	25 - 28 ✓	Portfoliowachstum (+4% im Vorjahresvergleich) durch effiziente Verwendung von Überschusskapital und DHB
B4 CET1 (%)	13,2	>12,5 ✓	Solide Kapitalbasis, entspr. B3 Quote von 17,2% (inklusive TRIM, Prudential Provisioning)

1) Exklusive negative Goodwill DHB

Highlights 2018

Strategische Erfolge 2018 im Rahmen von Aareal 2020

Strategische Highlights	
Konzern	Erwerb der Düsseldorfer Hypothekenbank AG
Advance SPF	Weitere Stärkung des Nordamerika-Geschäfts und Verbreiterung der regionalen Aktivitäten (Australien)
	Erweiterung der Assetklassen (Studentenwohnheime) und Ausweitung des Syndizierungsgeschäfts
	Investition in BrickVest
Advance C/DL	Aareon: beschleunigtes Wachstum des digitalen Geschäfts – Einleitung “Phase 3”
	Stärkung der Position als führende Bank für Mietsicherheiten (Akquisition der plusForta)
	Digitalisierungsschub durch Kundenmigration auf das Aareal Portal

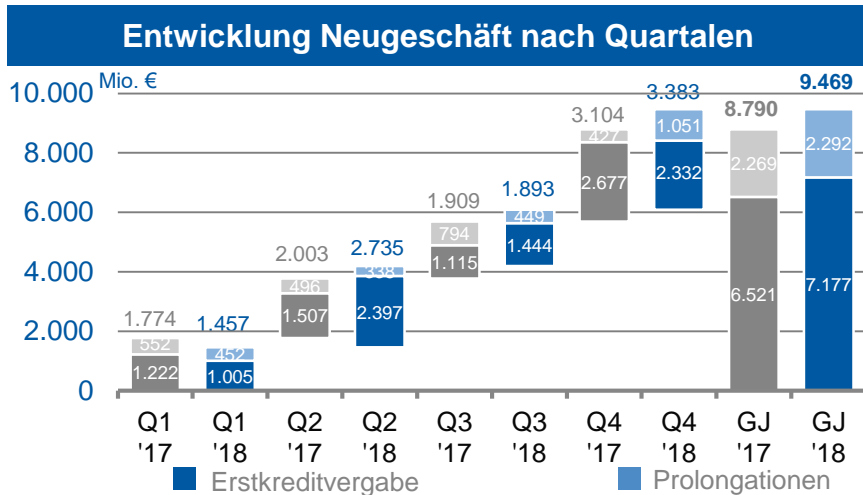


Vorläufige Ergebnisse 2018 im Überblick

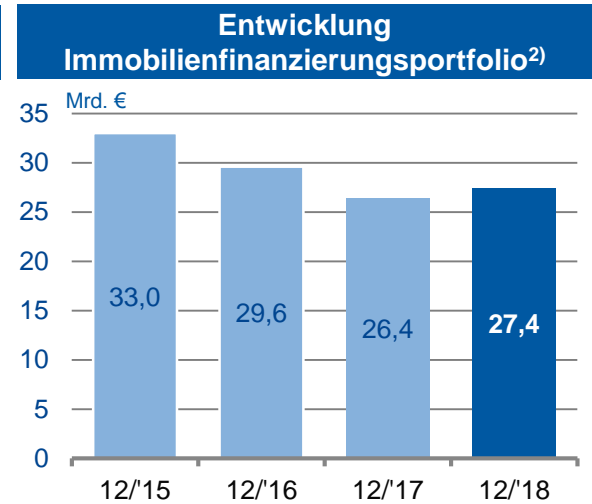
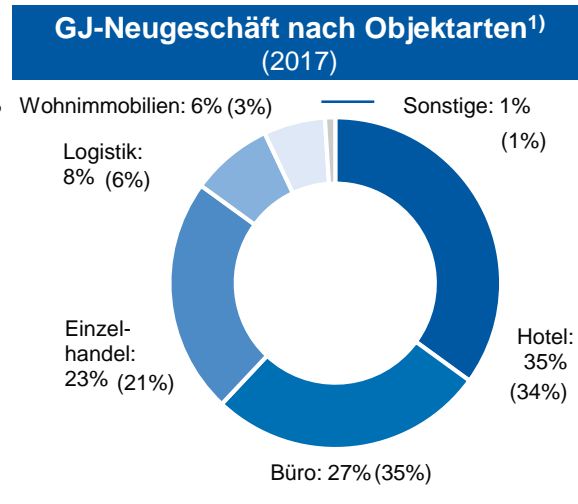
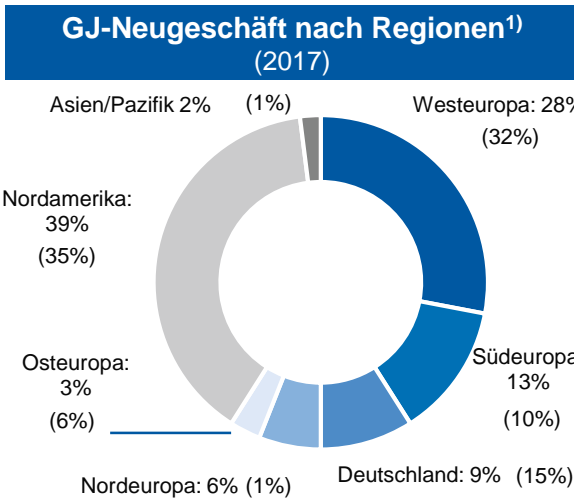
Aareal

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Starkes Neugeschäft – konservative Risikopolitik



- Unter Beibehaltung einer konservativen Risikopolitik starkes Neugeschäft: “Qualität vor Quantität”
- Erstkreditvergabe (Margen & Volumen) über Plan:
 - GJ ~210 Bp (~190 Bp nach FX)
 - Q4 ~225 Bp (~210 Bp nach FX)
 - Margen positiv beeinflusst durch hohen US-Anteil
- 12/2018: Immobilienfinanzierungsportfolio (REF)²⁾ erfolgreich gesteigert auf 27,4 Mrd. € (davon 26,4 Mrd. € Gewerbeimmobilienfinanzierungen (CREF)), im Rahmen der GJ Planung (25 bis 28 Mrd. € REF); Ø2018 bei 26,3 Mrd. € (Ø2017: 28,8 Mrd. €)³⁾



1) inkl. Prolongationen

2) 2018 Immobilienfinanzierungsportfolio inkl. Privatkundengeschäft (0,6 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,5 Mrd. €) der WestImmo

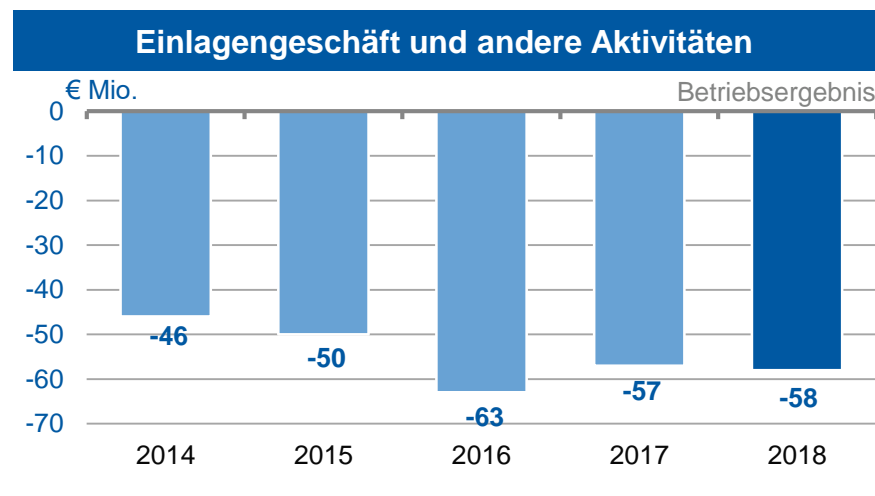
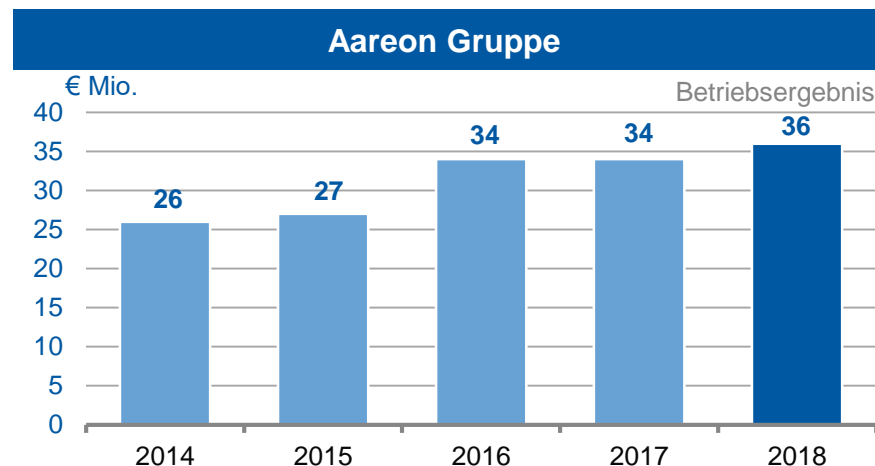
3) 2017 Immobilienfinanzierungsportfolio inkl. Privatkundengeschäft (0,8 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,5 Mrd. €) der WestImmo

Consulting / Dienstleistungen

Betriebsergebnis der Aareon ohne Einmaleffekte im Plan

GuV C/DL-Segment	2017	2018	Änd.
Mio. €			
Umsatzerlöse	226	242	7%
Aktiviertete Eigenleistung	4	8	100%
Sonstige betr. Erträge	7	7	-
Materialaufwand	35	42	20%
Personalaufwand	151	159	5%
Abschreibungen	12	15	25%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62	63	2%
Andere	0	0	
Betriebsergebnis	-23	-22	4%

- Aareon Umsätze um 7% auf 237 Mio. € gestiegen (GJ 2017: 221 Mio. €), EBT 36 Mio. €¹⁾, EBT-Marge ~15%
- Höhere Aareon Umsätze resultieren aus Wachstums aller Produktlinien. Digitale Produkte mit höchsten Wachstumsraten (~16% zum Vorjahr)
- Einlagen
 - Volumen bleibt auf hohem Niveau von Ø10,4 Mrd. € in 2018 (Ø10,0 Mrd. € in 2017)
 - Margen aus dem Einlagengeschäft belasten das Segmentergebnis aufgrund des Zinsumfelds
 - Vergleichsweise attraktive Funding Spreads
 - Fokus auf weitere Verlagerung in nachhaltige Einlagen



1) Höhere Kosten, Verzögerungen und eine einvernehmliche Lösung bei insgesamt drei Kundenprojekten belasteten das Ergebnis des Consulting-Geschäfts der Aareon



Vorläufige Konzernergebnis 2018

Aareal

Vorläufige Ergebnisse 2018 auf einen Blick

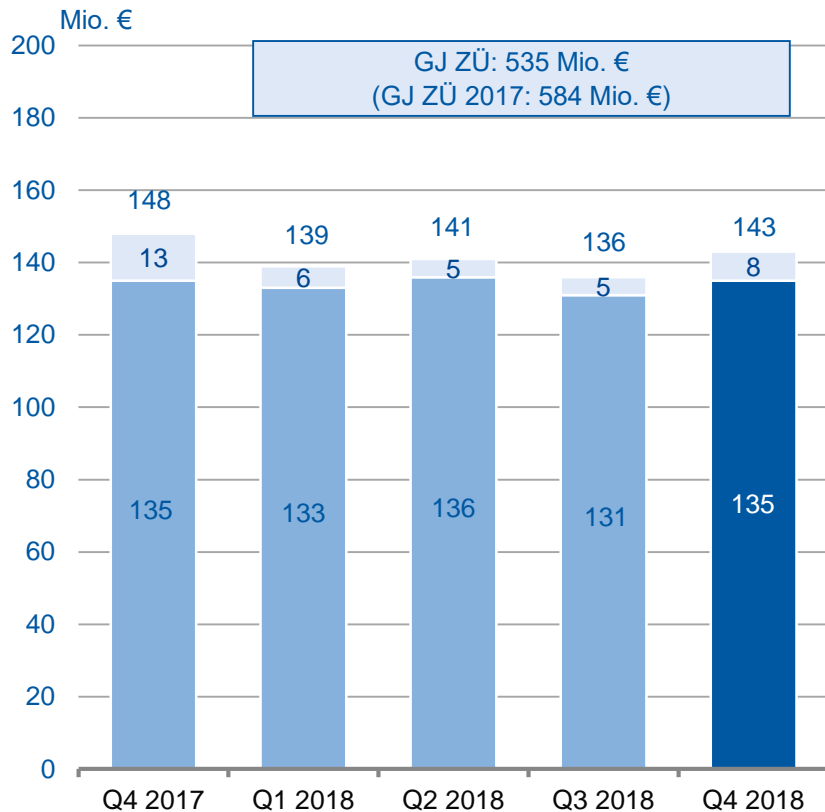
Gute Ergebnisse in einem herausfordernden Umfeld

Mio. €	Q4 '17	Q1 '18	Q2 '18	Q3 '18	Q4 '18	GJ'17	GJ'18	Kommentar
Zinsüberschuss	135	133	136	131	135	584	535	Starke Neugeschäftsaktivitäten stabilisieren Zinsüberschuss
Abgangsergebnis ¹⁾	13	6	5	5	8	50	24	Deutlich unter Vorjahresniveau und Schätzung
Risikovorsorge	29	0	19	14	39	82	72	Weiterer Rückgang der Risikokosten
Provisionsüberschuss	61	50	51	51	63	206	215	Aareon mit positiver Entwicklung
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und Hedgeergebnis	-1	1	-5	1	-1	7	-4	
Verwaltungsaufwand	123	128	109	107	118	511	462	Auflösung von Rückstellungen kompensieren Transformationskosten
Negativer Goodwill					55		55	Erwerb der Düsseldorfer Hypothekenbank
Andere	10	5	3	3	14	74	25	
Betriebsergebnis	66	67	62	70	117	328	316	
Ertragssteuern	18	23	21	24	22	115	90	
Minderheitsanteile / AT1	4	5	4	5	4	22	18	
Den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis	44	39	37	41	91	191	208	
EpS [€]	0,74	0,65	0,62	0,70	1,51	3,20	3,48	

Zinsüberschuss / Abgangsergebnis

ZÜ: Starke Neugeschäftsaktivitäten stabilisieren Zinsüberschuss/

AE: Deutlich unter Vorjahresniveau und Schätzung für 2018



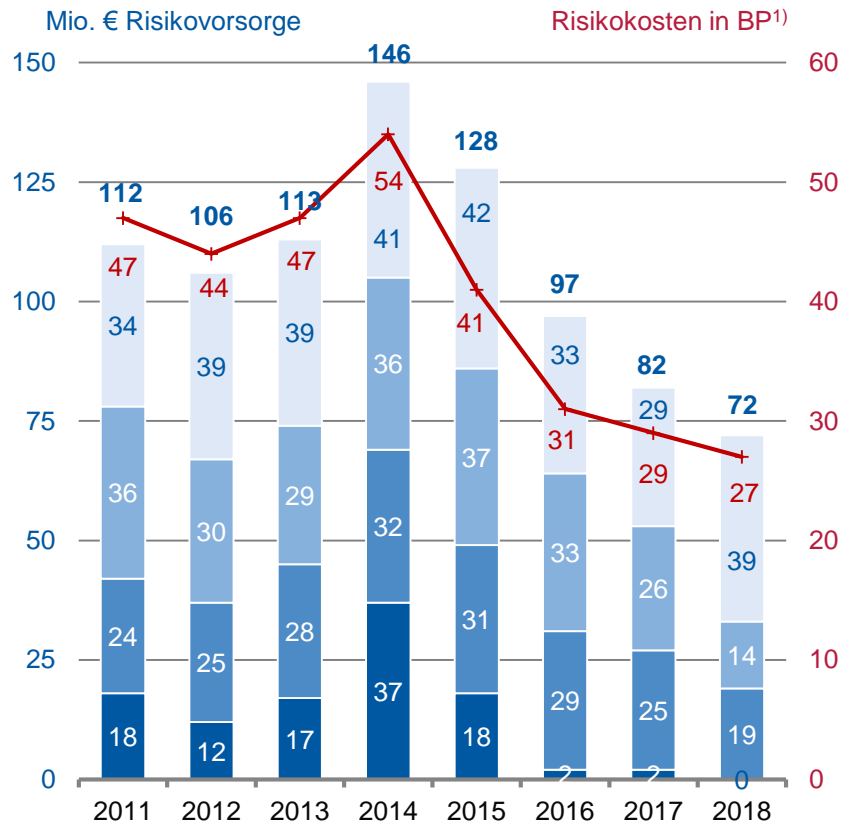
- Anstieg ZÜ ggü. Q3 aufgrund größerem Immobilienfinanzierungsportfolio
- ZÜ ggü. VJ -8% aufgrund geringerem Ø-Portfolio, GJ 2018- Ø-Portfolio 26,3 Mrd. € (2017: 28,8 Mrd. €): -9%
- Erstkreditvergabe:
 - GJ: ~210 Bp (~190 Bp nach FX)
 - Q4: ~225 Bp (~210 Bp nach FX)
- Volatiles Abgangsergebnis deutlich unter Vorjahresniveau und Schätzung für 2018

■ Zinsüberschuss

■ Abgangsergebnis - nach IFRS 9 seit Q1/2018 separat ausgewiesen (beinhaltet insbesondere Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen)

Risikovorsorge

Risikokosten weiter gesenkt

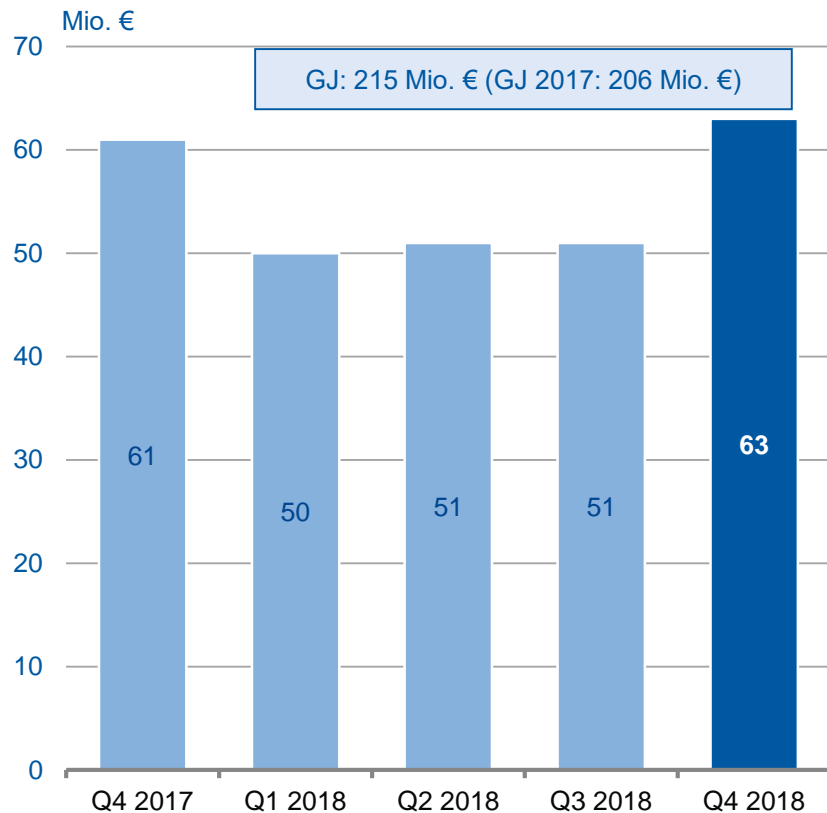


1) Risikokosten auf durchschnittliches Immobilienfinanzierungsportfolio

- Geringste Risikovorsorge seit Börsengang mit lediglich 27 BP Nettozuführungen
- Voll im Rahmen der Jahresprognose – trotz unterjährig hoher Volatilität
- Jüngster Abschwung des Makroumfelds in Italien ist reflektiert in einer leichten Erhöhung des Vorsorgenniveaus
- Neue italienische NPLs in Q4 bedurften eine nur geringe zusätzliche Risikovorsorge
- GJ-NPL-Zuführung deutlich unter statistischer Erwartung

Provisionsüberschuss

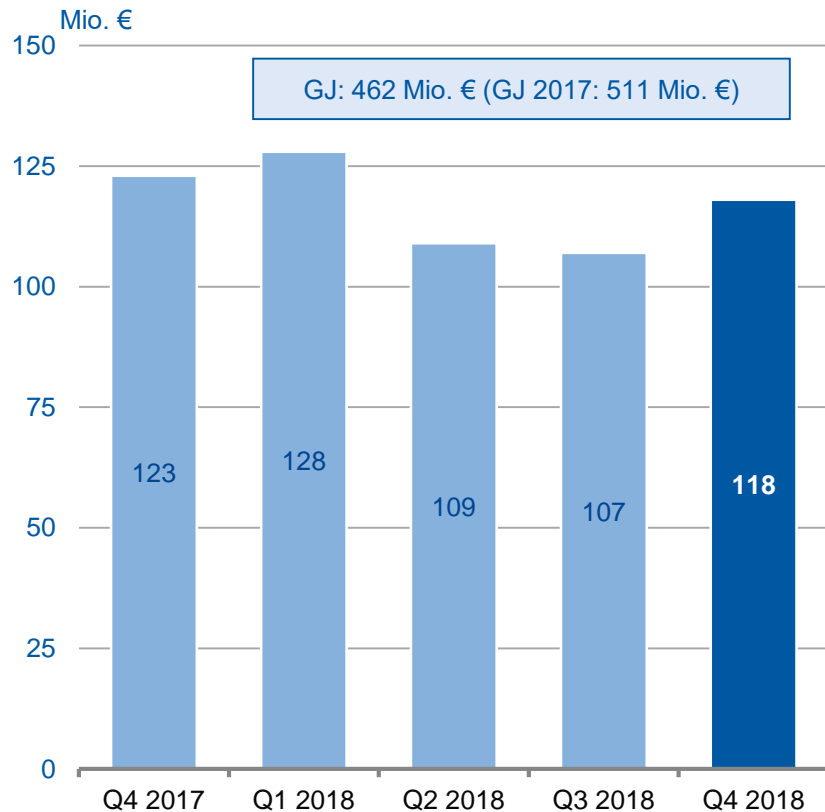
Aareon mit positiver Entwicklung



- Aareon
 - Gestiegener Beitrag zum Provisionsüberschuss in Höhe von 197 Mio. € (2017: 189 Mio. €); resultiert aus Wachstum in allen Produktlinien
 - Digitale Produkte mit den höchsten Wachstumsraten (Umsatzerlöse plus ~16% ggü. VJ)
 - Q4 beinhaltet regelmäßig positive saisonale Effekte
- Weitere Stärkung der zukünftigen Provisionsüberschüsse durch strategische Investitionen und Zukäufe (z.B. plusForta)

Verwaltungsaufwand

Auflösung von Rückstellungen kompensiert Transformationskosten



Verwaltungsaufwand für das Gesamtjahr beinhaltet

- 20 Mio. € für Europäische Bankenabgabe und Einlagensicherungsfonds (beides vollständig gebucht in Q1)
- GJ 2018: 19 Mio. € Transformationskosten (Plan GJ 2018: 25 Mio. €)
- GJ 2018: 19 Mio. € Auflösung von Rückstellungen

Refinanzierung, Bilanzstruktur, Regulierung,
Kapitalposition

Aareal

Refinanzierung

Gutes Marktumfeld für aktives Neuemissionsgeschäft genutzt

Kapitalmarkt Benchmark Aktivitäten in 2018



Aareal Bank Group
0.125%
EUR 500.000.000
Hypothekendarlehen

4 Years
Maturity 01.02.2023
ISIN: DE000AAR0231

Lead Manager
BayernLB, Commerzbank, DZ Bank, HSBC, UniCredit

November 2018



Aareal Bank Group
1.500%
GBP 250.000.000
Hypothekendarlehen

4 Years
Maturity 16.06.2022
ISIN: XS1883300292

Lead Manager
Goldman Sachs, HSBC, Nomura

September 2018




Aareal Bank Group
0.125%
EUR 500.000.000
Hypothekendarlehen

5 Years
Maturity 31.07.2023
ISIN: DE000AAR0223

Lead Manager
DekaBank, Deutsche Bank, GS, HSBC, UniCredit

September 2018



Aareal Bank Group
0.375%
EUR 500.000.000
Hypothekendarlehen

7 Years
Maturity 15.07.2025
ISIN: DE000AAR0215

Lead Manager
DZ Bank, LBBW, Natixis, NordLB, Societe Generale

August 2018



Aareal Bank Group
0.375%
EUR 500.000.000
Hypothekendarlehen

6 Years
Maturity 30.07.2024
ISIN: DE000AAR0207

Lead Manager
BayernLB, BNP, DekaBank, Commerzbank, UniCredit

March 2018

Kapitalmarkt Benchmark Aktivitäten in 2019



Aareal Bank Group
0.125%
EUR 750.000.000
Hypothekendarlehen

5 Years
Maturity 01.02.2024
ISIN: DE000AAR0249

Lead Manager
Commerzbank, Deka Bank, DZ Bank, Natixis, UniCredit

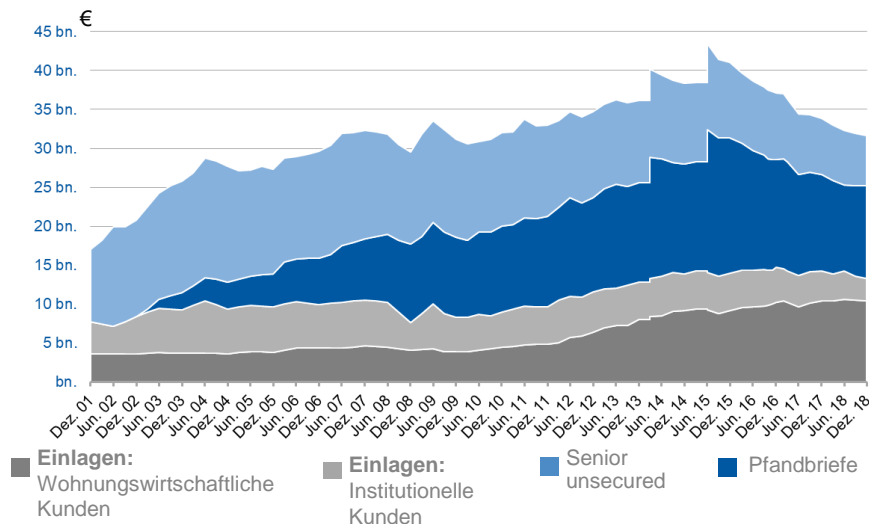
January 2019

- Erfolgreiche Platzierung von fünf Pfandbrief Benchmark Transaktionen im Jahr 2018
- € 900 Mio. an Senior Unsecured wurden sehr erfolgreich durch Privatplatzierungen aufgenommen
- Die gesamten Refinanzierungsaktivitäten stärken die bereits sehr komfortable Liquiditätssituation
- Sehr erfolgreicher Start ins Jahr 2019 durch die Emission einer € 750 Mio. Pfandbrief Benchmark Transaktion im Januar 2019

Refinanzierung

Diversifiziertes Funding

Diversifizierte Finanzierungsquellen und Vertriebskanäle



Positionierung

- Nachhaltige und starke Einlagenbasis macht mehr als 40% des sehr gut diversifizierten Fundings aus
- Abhängigkeit von teurem, Senior unsecured Funding deutlich reduziert und kompensiert durch stabile Einlagen
- Rating¹⁾ Upgrade von Fitch Ratings unterstützt Senior unsecured-Funding
- Senior unsecured-Funding basiert auf etabliertem Privatplatzierungsgeschäft
- Hohe Pfandbrief-Emissionen mit positiven Effekten auf die Refinanzierungskosten
- Aufgrund der komfortablen Liquiditätsposition (NSFR/LCR deutlich über Zielmarken) können opportunistische Fundingmöglichkeiten genutzt werden: mit dem richtigen Produkt zur richtigen Zeit
- MREL ist kein limitierender Faktor aufgrund des hohen Volumens an langfristigem Senior-Funding

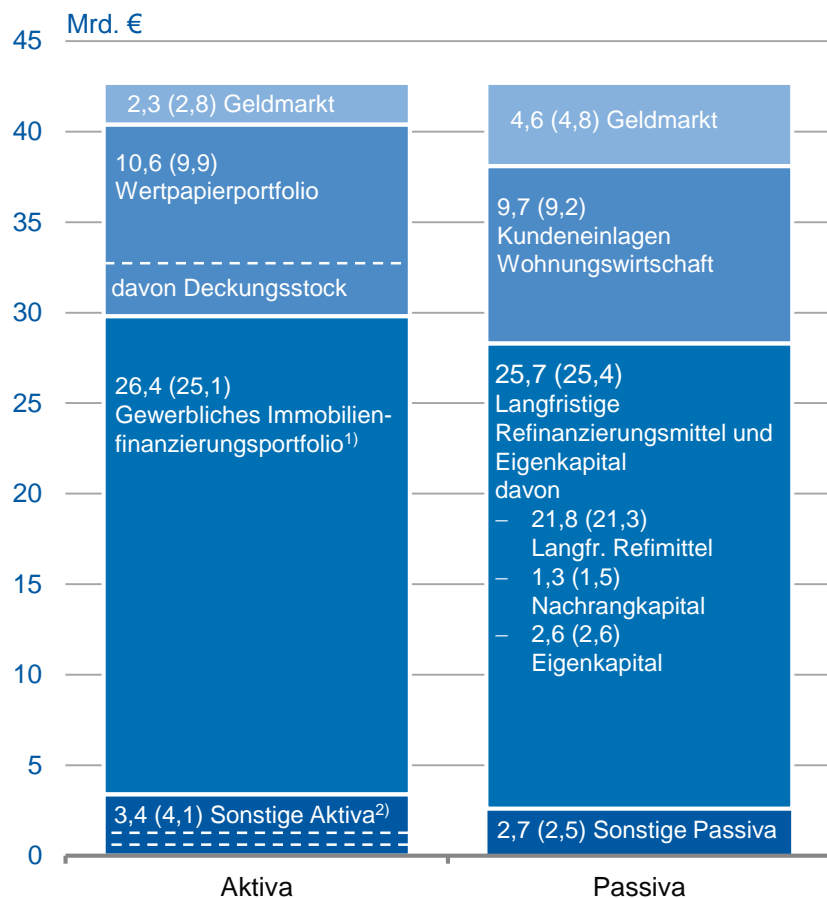


Trotz volatiler Marktbedingungen und der Ausweitung der Credit Spreads sind unsere Refinanzierungskosten nur marginal betroffen

1) Senior non preferred (SNP) Rating Upgrade von BBB+ auf A- und Senior preferred (SP) von A- auf A

Bilanzstruktur (nach IFRS):

31.12.2018: 42,7 Mrd. € (31.12.2017: 41,9 Mrd. €)



- Höheres Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio reflektiert starkes Neugeschäft und Effekte aus der Übernahme der Düsseldorfer Hypothekenbank (DHB)
- Wertpapierportfolio beinhaltet die übernommenen liquiden Mittel der DHB
- Trotz Konsolidierung des Interbankengeschäfts der DHB erlaubt die aktive Verschiebung zugunsten der qualitativ hochwertigen Einlagen der Wohnungswirtschaft den Anteil Geldmarkt zu reduzieren
- Günstiges Marktumfeld zur Stärkung der Funding-Position und Stabilität der Bilanzstruktur genutzt.

1) Nur gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio, ohne Privatkundengeschäft (0,6 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,5 Mrd. €) der WestImmo
 2) Sonstige Aktiva beinhalten 0,6 Mrd. € Privatkundengeschäft and 0,5 Mrd. € Kommunalkreditgeschäft der WestImmo

Regulierung

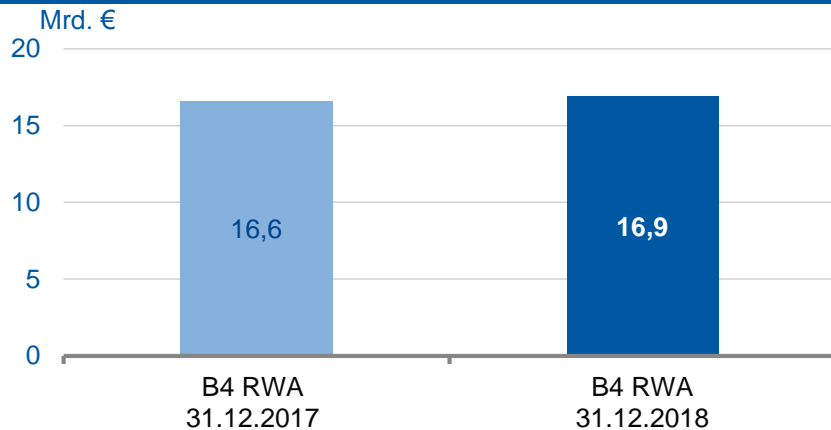
Aktuelle Auswirkungen auf das Kapital bereits berücksichtigt

Regulierungsthemen bez. Kapital...	...reflektiert in aufsichtsrechtlichen Kennzahlen
Basel IV (geschätzt) <ul style="list-style-type: none">AIRBAKSA	✓
TRIM-Effekte (geschätzt) <ul style="list-style-type: none">Basel IIIBasel IVLeverage Ratio	✓
Prudential Provisioning (NPL-Leitfaden) <ul style="list-style-type: none">BestandZukünftige NPL	✓ (pro rata) (nicht wirksam in 2018)
IFRS 9	✓

Starke Kapitalposition

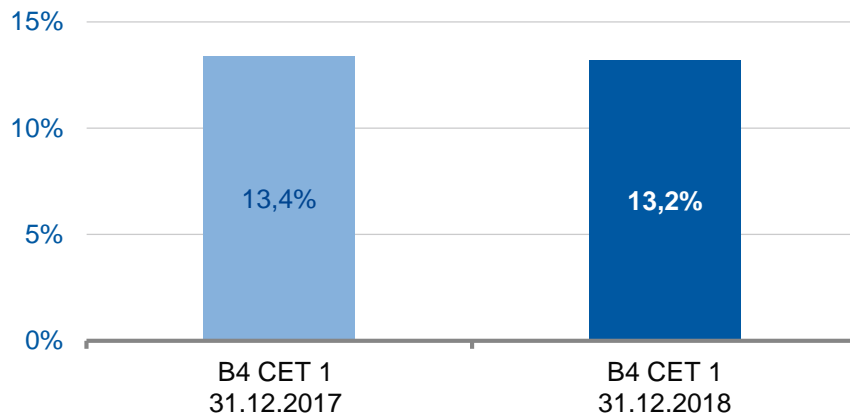
Kapitalposition: Starke Kapitalquoten berücksichtigen bereits TRIM-Effekte & Prudential Provisioning

Geschätzte Basel IV RWA¹⁾

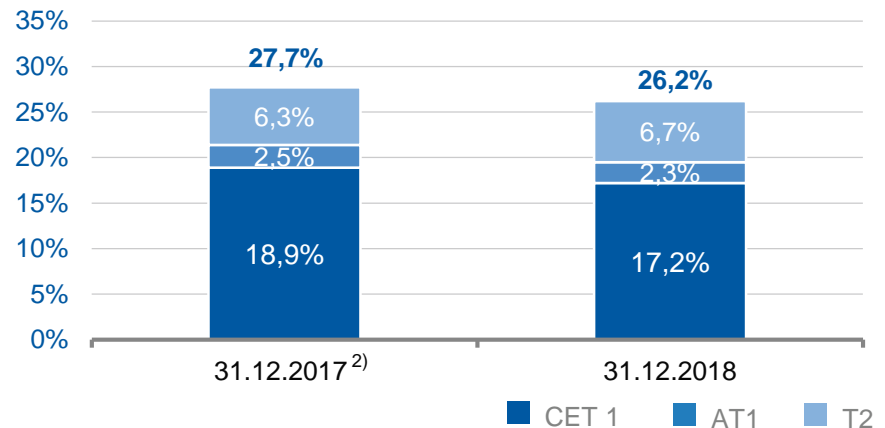


- Basel IV Anforderungen von Tag 1 an erfüllt
- RWA Anstieg bedingt durch Portfoliowachstum und DHB
- Kapitalquoten 2018 inkl. relevante TRIM Effekte und Prudential Provisioning³⁾
- Verbleibende regulatorische Unsicherheiten gut abgesichert (z.B. Hard test, CRR II, Countercyclical buffer)
- B4 Zielquote von 12,5%
- B3 Kapitalquoten deutlich über SREP-Anforderungen
- T1-Leverage Ratio: 6,1% (2017: 6,2%)

Geschätzte Basel IV CET 1-Quote



Basel III Kapitalquoten



1) Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis eines output floors von 72,5 % basierend auf dem finalen Rahmenwerk des Baseler Ausschusses vom 7. Dezember 2017; Kalkulation vorbehaltlich ausstehender EU-Implementierung und der Implementierung künftiger regulatorischer Anforderungen

2) B3 Fully loaded

3) Erwartete relevante TRIM Effekte auf das CREF Portfolio und SREP Empfehlungen bezüglich NPL Leitfadens (NPL Bestand) der EZB



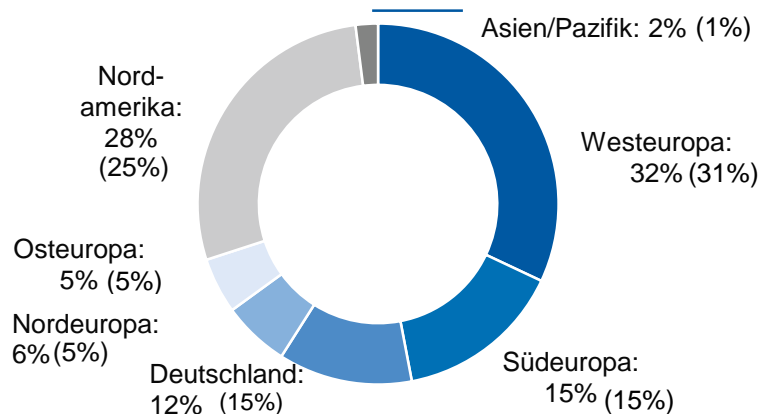
Portfolioqualität

Aareal

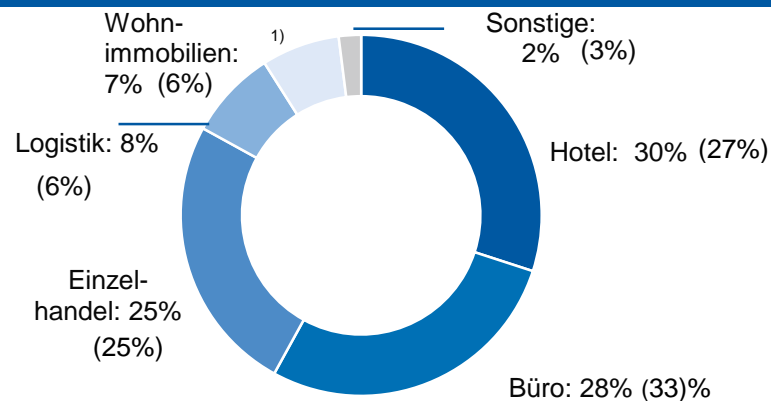
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio

26,4 Mrd. € Hohe Diversifikationen und gute Qualität

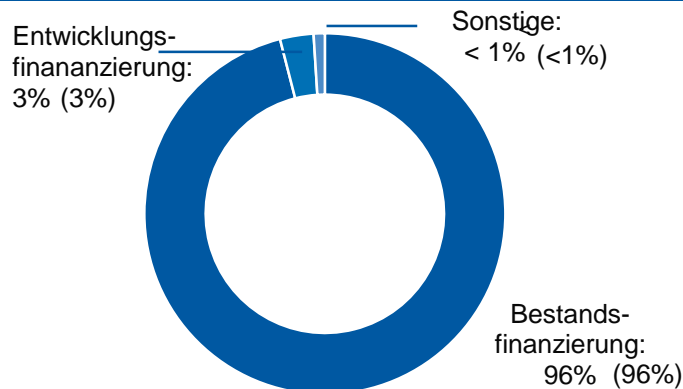
Nach Region (2017)



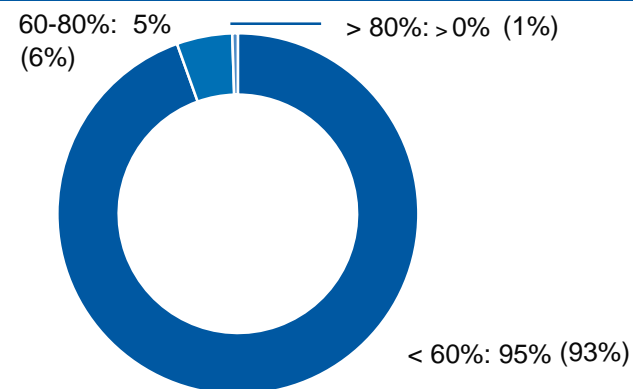
Nach Objektart (2017)



Nach Produkttyp (2017)



Nach LTV-Bandbreiten²⁾ (2017)



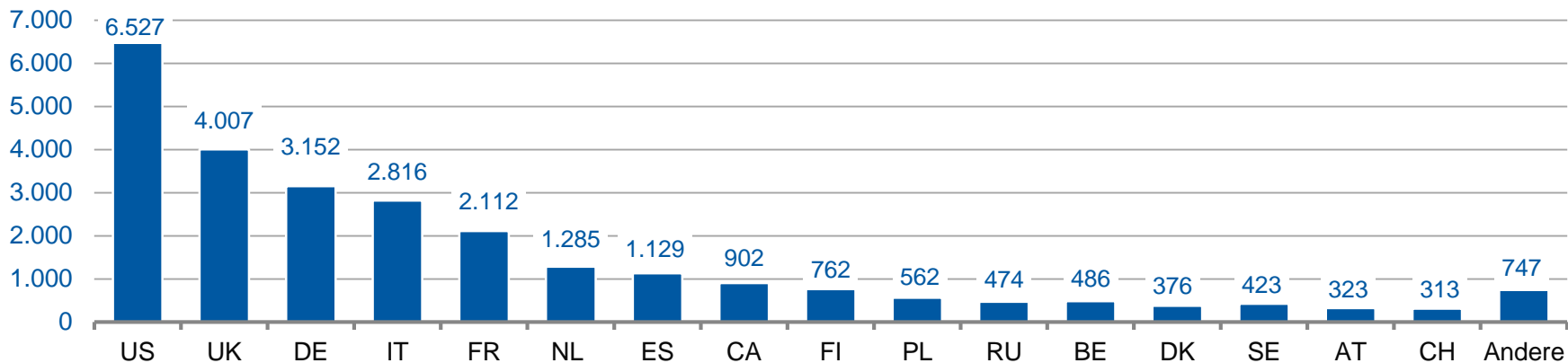
1) Inklusive Studentenwohnheime (nur in UK)

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

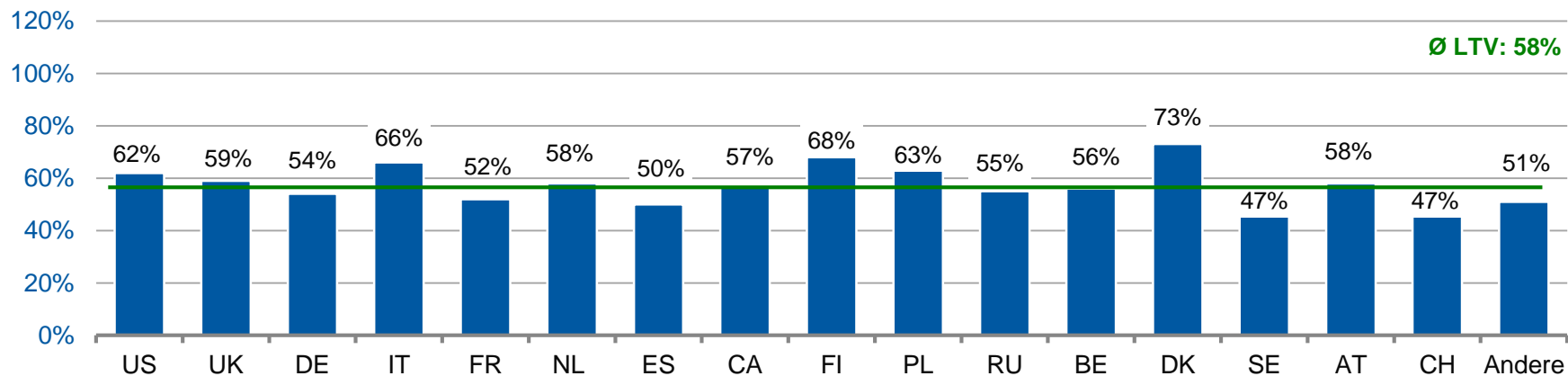
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio

Portfoliodetails nach Ländern

Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio (Mio. €)



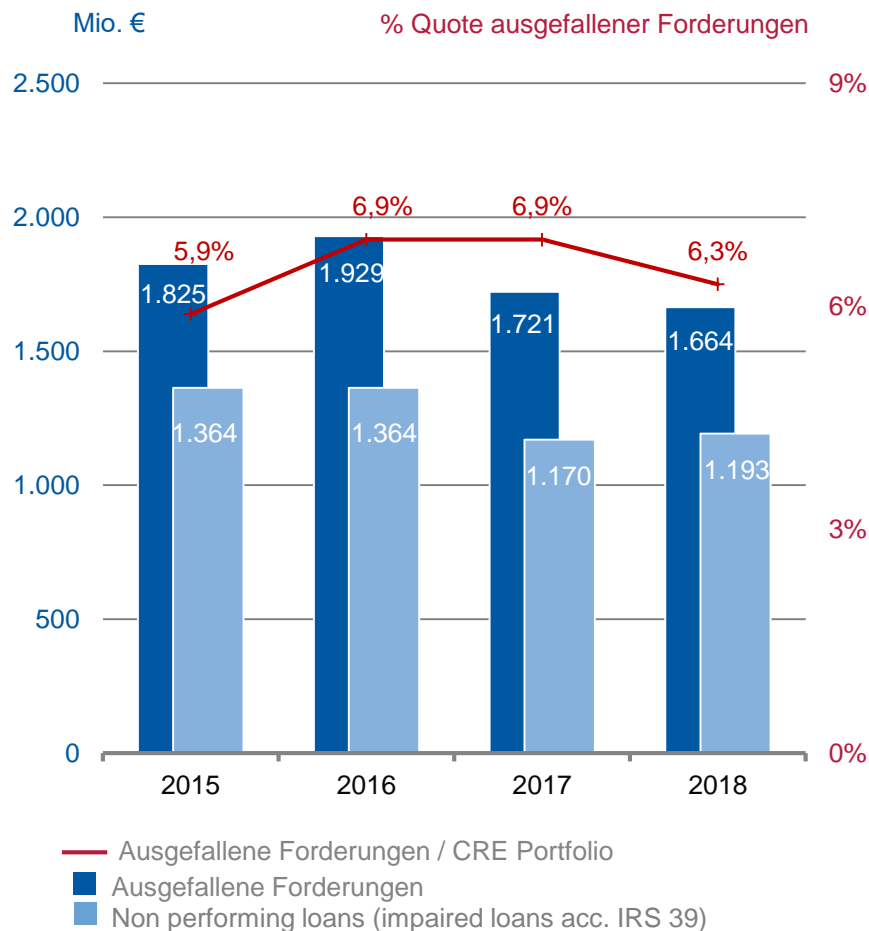
LTV¹⁾



1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

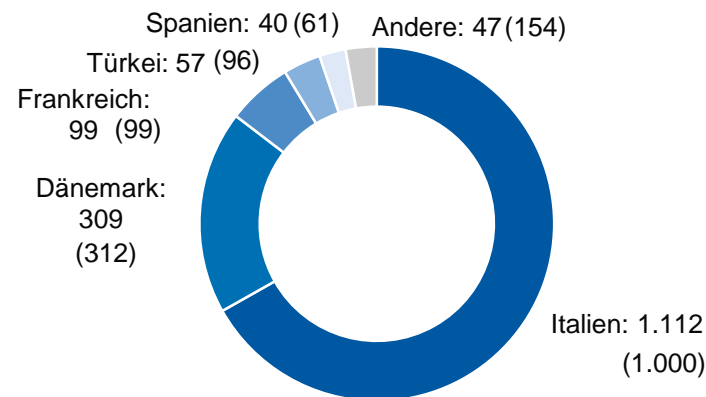
Ausgefallene Forderungen

Entwicklung ausgefallener Forderungen



Ausgefallene Forderungen nach Ländern (2017)

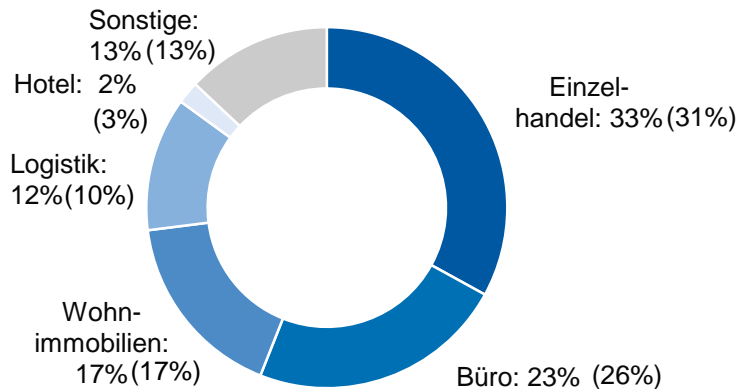
Mio. €



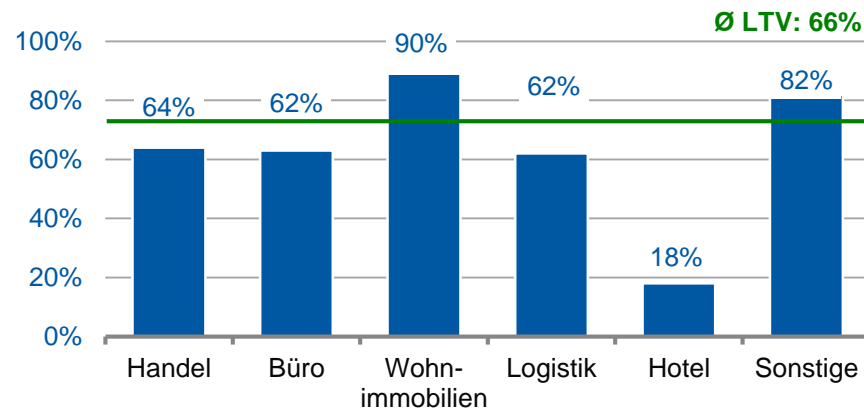
Fokus: gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Italien

2,8 Mrd. € (~11% des gesamten Portfolios)

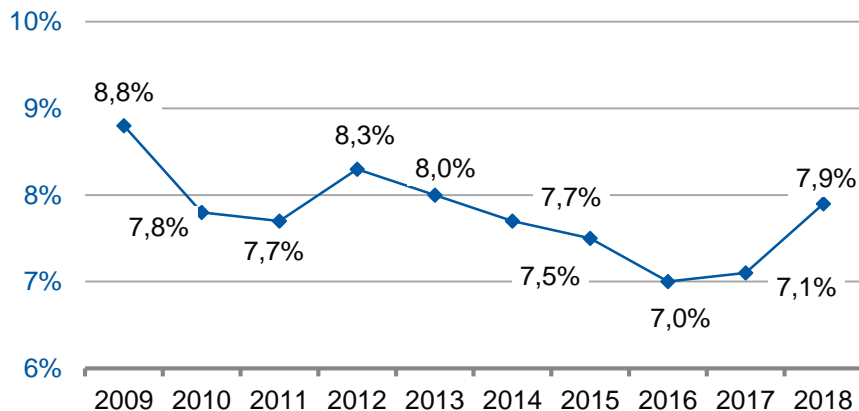
Gesamtportfolio nach Objektart (2017)



Durchschnitts-LTV nach Objektart¹⁾



Yield on debt¹⁾



Kommentare

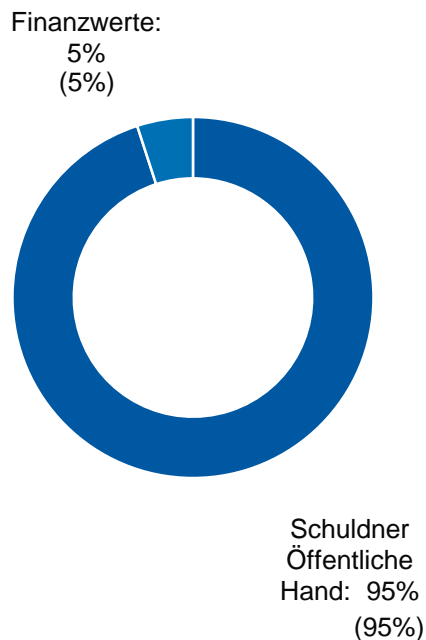
- Performing:
 - Anteil an Entwicklungsfinanzierungen ~ 5%
 - ~ 50% des Gesamtportfolios in den Großräumen Rom und Mailand
 - 233 Mio. € mit einem LTV > 60%
 - Theoretisch "gestresste" Objektwerte (-20%) würden zu Portfolio-LTV von rund 85% führen
- Defaulted Exposure: 1.112 Mio. € (2017: 1.000 Mio. €)

1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

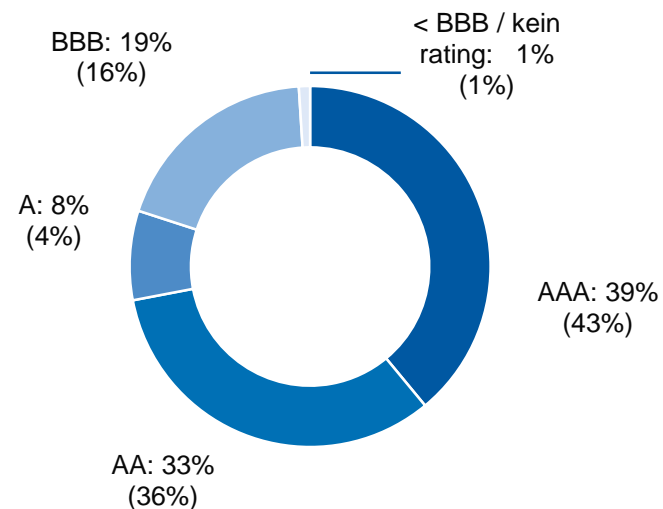
Wertpapierportfolio

8,7 Mrd. € qualitativ hochwertige und liquide Assets

nach Anlagenklassen (2017)



nach Rating¹⁾ (2017)



Per 31.12.2018 – alle Werte sind Nominalwerte
1) Composite Rating

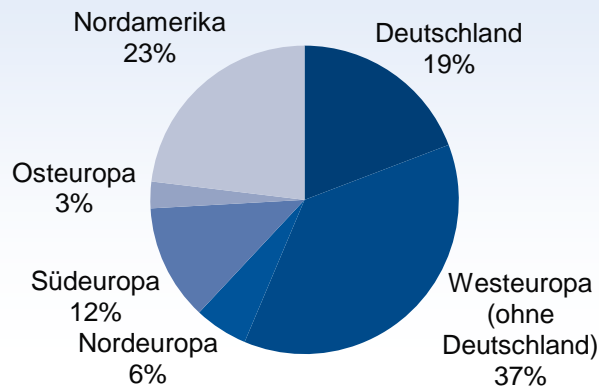
Deckungsmasse der Aareal Bank Hypothekendarlehen

Hohe Diversifikation nach Ländern und Objektart

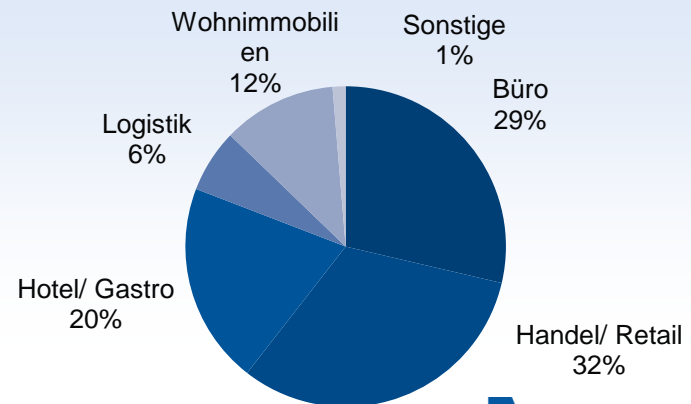
- Deckungsmasse von € 12,2 Mrd. inklusive 1,1 Mrd. Ersatzdeckung
- Hypothekendeckungsmasse in 17 Ländern
- Erstrangige Hypothekendarlehen (Ø Beleihungsauslauf 56,1%)
- Beleihungswert mit hohem Abschlag zum Marktwert
- Ø LTV unserer Deckungsmasse 37,0%
- Überdeckungsanforderung von Moody's für Aaa Rating: 11,5% auf Barwert Basis
- Überdeckung auf Barwert Basis per 31.12.2018 bei 16,0%
- Hoher Diversifikationsgrad der Deckungsmasse innerhalb der Objektarten



Deckungsmasse nach Ländern



Deckungsmasse nach Objektart



Aareal



Ausblick 2019

Aareal

Ausblick 2019

Zinsüberschuss	▪ 530 Mio. € - 560 Mio. €
Abgangsergebnis	▪ 20 Mio. € - 40 Mio. € (abhängig vom Kundenverhalten)
Risikovorsorge¹⁾	▪ 50 Mio. € - 80 Mio. €
Provisionsergebnis	▪ 225 Mio. € - 245 Mio. €
Verwaltungsaufwand	▪ 470 Mio. € - 510 Mio. €
Betriebsergebnis	▪ 240 Mio. € - 280 Mio. €
RoE vor Steuern	▪ 8,5% - 10%
EpS	▪ ~ € 2,40 - € 2,80
Zielportfoliogröße	▪ 26 Mrd. € - 28 Mrd. €
Neugeschäft²⁾	▪ 7 Mrd. € - 8 Mrd. €
Betriebsergebnis Aareon³⁾	▪ ~ 35 Mio. € (~ 41 Mio. € vor strategischen Investitionen)



Erwartetes 2019er Ergebnis auf dem guten Niveau des (bereinigten) 2018er Ergebnisses trotz strategischer Investitionen, DHB Integrationskosten und fehlender positiver 2018er Effekte aus der Auflösung von Rückstellungen

1) Wie im Jahr 2018 kann eine zusätzliche Risikovorsorge für unerwartete Verluste nicht ausgeschlossen werden.

2) Inkl. Prolongationen

3) Nach Segmentanpassungen

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Zusammenfassung

Stabilität liefern, Risiken beherrschen, Chancen ergreifen

Fazit



Stabilität liefern

Die Aareal Bank Gruppe hat auch im abgelaufenen Jahr ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortgesetzt – und strebt für 2019 in einem zunehmend unsicheren Umfeld ein auf bereinigter Basis stabiles Ergebnisniveau an, das eine Fortführung ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik erlaubt.



Risiken beherrschen

Die Aareal Bank Gruppe hält an ihrer selektiven, strikt risikoorientierten Geschäftspolitik fest – und ist mit ihrer sehr soliden Kapitalbasis für konjunkturelle Unsicherheiten und regulatorische Herausforderungen gut gerüstet.



Chancen ergreifen

Die Aareal Bank Gruppe ist mit ihrer sehr robusten Finanzlage weiterhin in der Lage, aus einer Position der Stärke heraus konsequent in künftiges Wachstum zu investieren – und wird insbesondere durch den Ausbau der digitalen Aktivitäten ihrer Tochter Aareon neue Potenziale für sich erschließen.



Anhang
Strategischer Ausblick

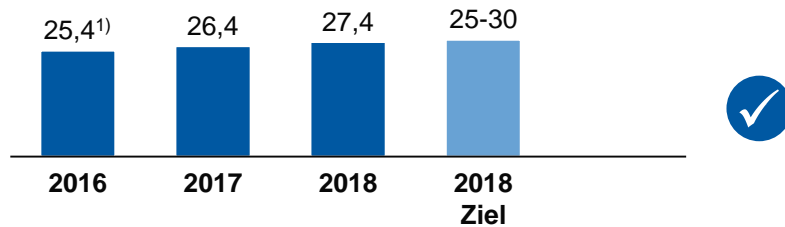
Aareal

Aareal 2020

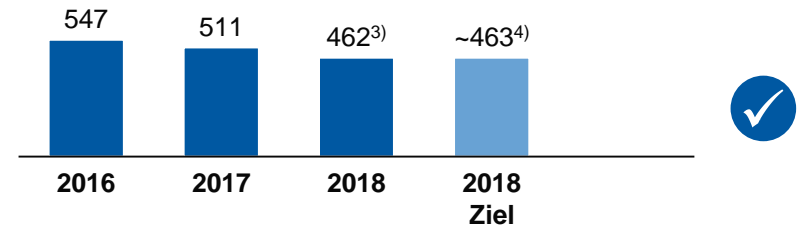
Auf gutem Weg

Ist-Zahlen Ziele

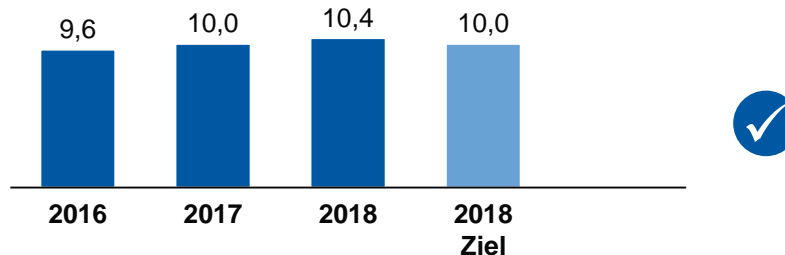
REF Portfolio (Mrd. €)



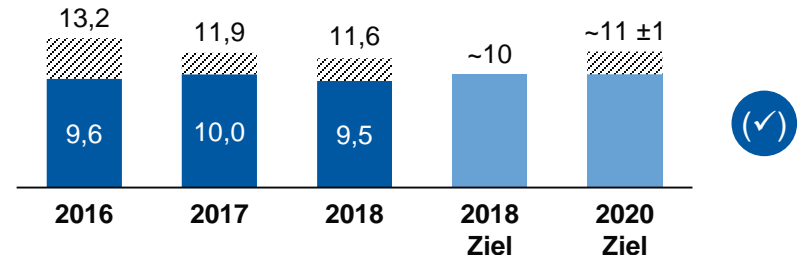
Verwaltungsaufwand (Mio. €)



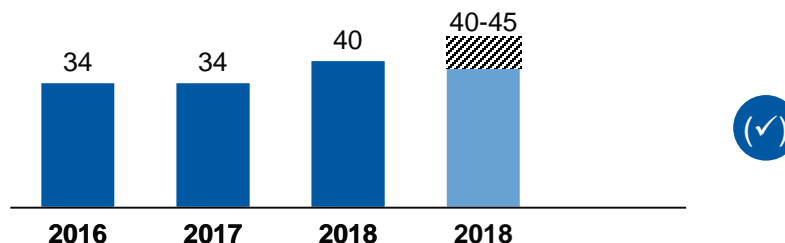
Einlagen Wohnungswirtschaft (Mrd. €)



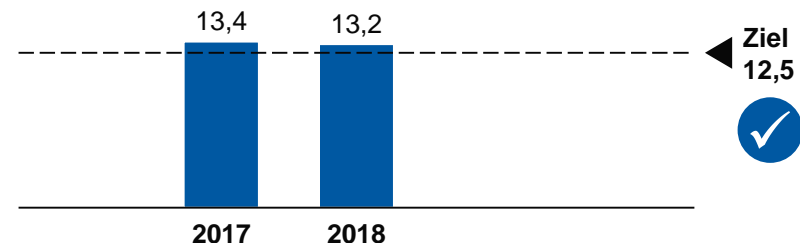
RoE⁵⁾ vor Steuern (%)



EBIT²⁾ Aareon (Mio. €)



Erwartete CET 1-Quote Basel IV (%)



1) Kernportfolio ohne Corealcredit und WestImmo
 2) EBIT 2018 ohne Einmaleffekte
 41 (Berichteter EBIT 36 Mio. €)

3) Inkl. 13 Mio. € zusätzliche Ausgaben nach Aareon M&A-Transaktionen, 19 Mio. € Transformationskosten und 19 Mio. € Auflösung von Rückstellungen
 4) Inkl. 13 Mio. € zusätzliche Ausgaben nach Aareon M&A-Transaktionen
 5) Berichtet sowie ohne Einmaleffekte; Ziele vor Einsatz Überschusskapital

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Aareal 2020

Drei Schwerpunkte für 2019 und darüber hinaus

Aareal 2020 heute

- Aareal 2020 wurde 2016 bereits aufgesetzt, um **eine höhere Stabilität, Effizienz und Flexibilität** in einem sich verändernden Umfeld zu gewährleisten
- **Wir haben geliefert** – daher bietet unser Geschäftsmodell heute **inhärente Optionen**, die es uns ermöglichen, **angemessen zu agieren**

Drei Bereiche im Fokus

A CRE

Fine-tuning unserer strategischen Positionierung als ein Ergebnis von (i) nachlassendem Wachstum und Transaktionsvolumina, als auch von (ii) regulatorischen Veränderungen

B Aufsichtsrechtliches Kapital

Antizipation und Implementierung von regulatorischen Veränderungen – ausgehend von einer starken Basis

- Schlaglicht auf zukünftige EZB NPL-Leitfaden und IFRS 9 Stage 2 Sensitivität

C Aareon

Wo wir heute stehen

Wohin wir gehen










Wie wir es erreichen wollen

Reallokierung des Kapitals auf kapitalschonendes / provisionsertragsstarkes Geschäft:

- Der europaweit führende ERP Anbieter¹⁾, nachhaltige Kundenbasis; digitale Produkte erfolgreich etabliert
- Wachstum beschleunigen, indem wir digitales Geschäft stark vorantreiben
- Höhere F+E Ausgaben für iterative, organische Entwicklung; unterstützt durch ausgewählte M&A-Aktivitäten

1) Für die institutionelle Wohnungswirtschaft

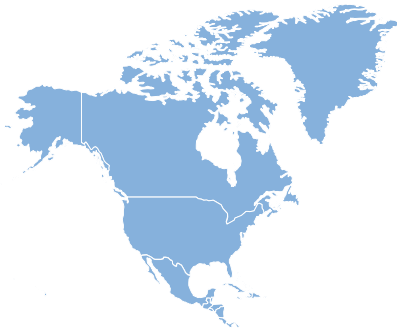
Allgemeiner Ausblick 2019: Veränderungen des Umfelds aufgrund neuer Unsicherheiten und zunehmender Volatilität

	Ausblick 2018 (Vorjahr)	Ausblick 2019 (heute)
BIP-Dynamik		 Langsameres Wachstum in wichtigen Regionen
Zinssätze		 Eher stabiles Zinsumfeld
Refinanzierungskosten		 Secondary Trading mit höheren Credit Spreads
Brexit	“Ein Jahr voraus”	 “Harter Brexit” als relevante Option
Italien		 Hohe politische und finanzwirtschaftliche Unsicherheiten
Regulatorische Anforderungen (Aareal)	Basel IV antizipiert	TRIM, EBA, NPL-Leitfaden antizipiert

A Gewerbeimmobilien-Finanzierung: gezielte Auswahl von Neugeschäft fortsetzen

Starke Transaktionsvolumina verlieren Momentum in 2019 – verlangsamter Geschäftszyklus

Nordamerika



Weiterhin noch unterstützendes ökonomisches Umfeld – CRE Zyklus verbleibt stabil auf hohem Niveau

- Moderates Wirtschaftswachstum
- CRE-Zyklus stabil
- Starkes Transaktionsvolumen in 2018, erwartetes Absinken in 2019

Europa



CRE-Zyklus am Peak inmitten der wirtschaftlichen Abschwächung

- Verlangsamtes Wirtschaftswachstum
- CRE-Zyklus neigt sich seinem Höhepunkt zu
- Abwärtstrend beim Transaktionsvolumen nach vier außergewöhnlichen Jahren
- Hohe Crossborder Investitionen

Asien/Pazifik



Ökonomie und CRE Abschwächung – starke Crossborder Investments

- Wirtschaftswachstum verlangsamt sich
- Vermietungsniveau stagniert
- Geringere Transaktionsvolumina in 2019
- Crossborder im Aufwärtstrend, insbesondere USA

Aareal Positionierung

- Wir sind in der Lage, unsere Portfoliozusammensetzung nach den attraktivsten Regionen und Anlageklassen auszurichten; bei der Steuerung unseres Neugeschäftsvolumens berücksichtigen wir die aufsichtsrechtlichen Kapital- und NPL-Bedingungen

B Regulatorisches Kapital

Was heute bekannt ist: Künftige Auswirkungen auf das Kapital antizipiert...

Regulierungsthemen bez. Kapital...	...in den aufsichtsrechtlichen Kennzahlen widergespiegelt	...in der strategischen Planung berücksichtigt
Basel IV (geschätzt) <ul style="list-style-type: none"> AIRBA KSA 	✓	✓
TRIM-Effekte (geschätzt) <ul style="list-style-type: none"> Basel III Basel IV 	✓	✓
Prudential Provisioning (NPL-Leitfaden) <ul style="list-style-type: none"> Bestand Zukünftige NPL 	✓ (pro rata) (nicht wirksam in 2018)	✓
IFRS 9	✓	✓

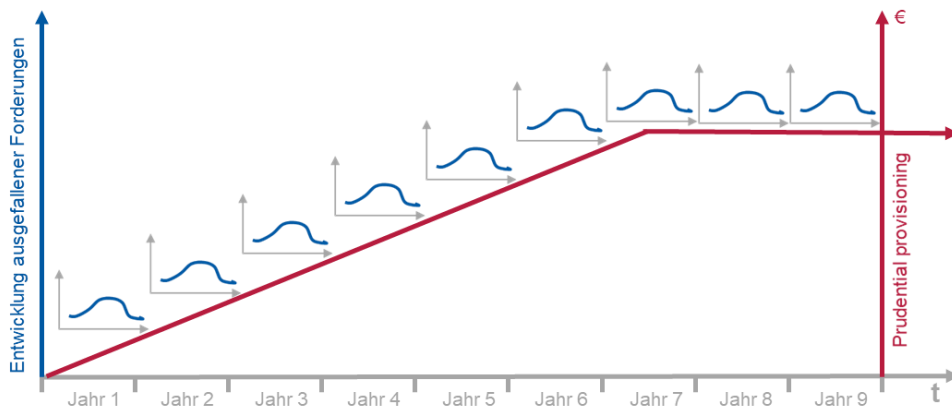
Starke Kapitalposition

Starke Kapitalposition
aber
langsames Wachstum von
(überschüssigem) Kapital

B Aufsichtsrechtliches Kapital

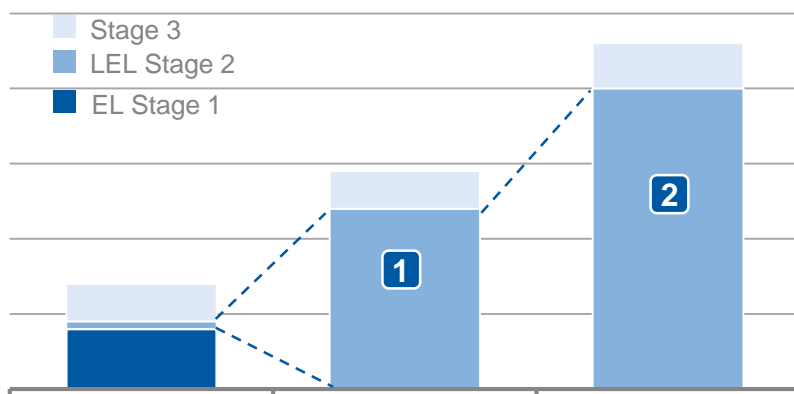
Was kommen könnte: regulatorisches “Prudential Provisioning” auf zukünftige NPLs

Puffer für regulatorisches Provisioning auf zukünftige NPLs kann schwanken



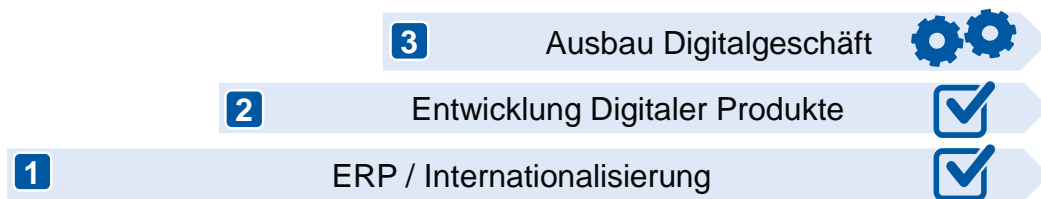
- Was: Auswirkung der EZB Guidelines für Risk Provisioning auf zukünftige NPLs antizipiert
- Wie: Aufbau eines Puffers für das regulatorisch geforderte Provisioning pro rata über einen Zeitraum von 6 Jahren abhängig von PD/LGD/fc period
- Auswirkung: Berücksichtigung im aufsichtsrechtlichen Kapital; langsames Wachstum von (Überschuss-)Kapital, aber bereits in der Kapitalplanung berücksichtigt
- Ausmaß: 200 Mio. € - 300 Mio. €

Modellierung der theoretisch maximalen IFRS 9 Stage 2 Sensitivität (CREF Geschäft)



- Was: Vollständige Migration in Stage 2 gem. IFRS 9 Risikovorsorge abhängig von Ratingentwicklung
- Wie: **1** Modellierung eines (unrealistischen) theoretischen Falls einer 100%igen Migration von Kreditvolumen nach Stage 2
2 Zusätzlicher Shift von 1-2 Ratingklassen
- Auswirkung: Berücksichtigung in G&V
- Ausmaß: Sogar in einem absoluten Extremszenario wären “nur” 150-200 Mio. € zusätzliche Risikovorsorge erforderlich, daher sind alle möglichen makroökonomischen Abschwungsszenarien durch die starke Ertragskraft der Aareal Bank verkraftbar

C Aareon Verstärkter Ausbau des digitalen Geschäfts zur Beschleunigung des Wachstums – eigenfinanziert durch Wachstum



Phase 1

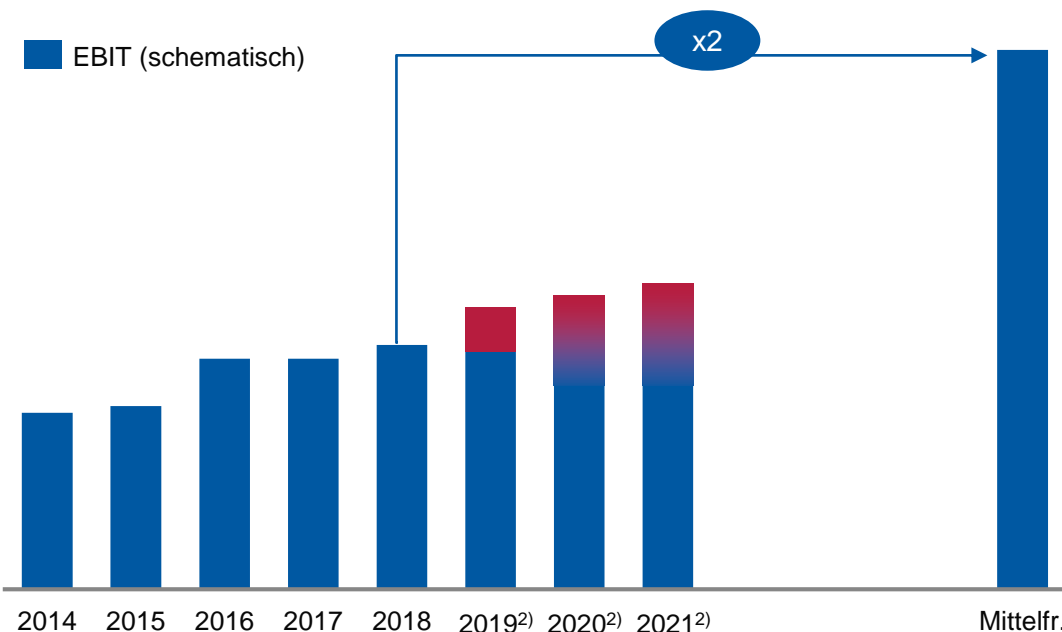
- Nr.1 ERP-Anbieter in Europa, nachhaltiger Kundenstamm, Migration von GES zu WODIS Sigma abgeschlossen

Phase 2

- Implementierung von ERP-nahen Digitallösungen, um die Wohnungswirtschaft bei ihrer Digitalisierungsstrategie zu unterstützen

Phase 3

- Ausbau des Digitalgeschäfts durch erhöhte F&E Ausgaben und M&A Aktivitäten auf opportunistischer Basis
- ERP bleibt stabiler Anker
- Erhöhung der Effizienz im Beratungsgeschäft






1) Für die institutionelle Wohnungswirtschaft

2) EBIT vor und nach Berücksichtigung des neuen Digitalgeschäfts

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

C Aareon Verstärkter Ausbau des digitalen Geschäfts zur Beschleunigung des Wachstums

Wachstumsbereiche	Potenzial Umsatzwachstum	Erwarteter CAGR
<p>Beschleunigtes Wachstum durch verstärktem Ausbau des Digitalgeschäfts</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung der ERP-nahen digitalen Lösungen ▪ Geschäft basierend auf neuen Technologien (VR, AR, IoT) ▪ Innovationen aus Ventures 		20-25%
<p>ERP Geschäft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Starke und stabile Kundenbasis ▪ Relativ langsames aber beständiges Wachstum ▪ Stabile Margen ▪ SaaS, Lizenzen, Consulting 		1-2%
<p>Beratung (hauptsächlich durch Digital- und ERP-Geschäft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eng verbunden mit den anderen Wachstumsbereichen ▪ Ausbau "Green" Consulting Services und web-basierter Lösungen ▪ Weiterhin Fokus auf Profitabilität 		5%

C Aareon Verstärkter Ausbau des digitalen Geschäfts zur Beschleunigung des Wachstums

Wesentliche Parameter

- Aareon wird aufbauen auf:
 - **Angestammte Märkte** – Digitalgeschäft mit unserer derzeitigen ERP-Kundenbasis
 - **Korrespondierende Märkte** – Digitale Services für Kunden aus Branchen mit Potenzial über die Wohnungswirtschaft hinaus / mit ähnlichen Prozessen
 - **Start-ups und Ventures** – Entwicklung neuer digitaler Lösungen
- **F&E Ausgaben** zeitweise von 16% auf ~25% der Aareon Umsätze (exkl. Consulting) erhöht, um die Phase 3 zu unterstützen
- **Digitale Initiative wird aus eigenen Mitteln** durch Wachstum der Aareon finanziert
- Erwarteter **EBIT** verbleibt auf einem Niveau von über **30 Mio. €** im Investitionszeitraum
- Erste digitale Initiativen sind bereits gestartet, aufbauend auf der bestehenden ERP Kundenbasis
- Parallel zu den digitalen Initiativen wird **Aareon den bisherigen Wachstumsplan beibehalten**

Fazit

Strategie 2020 hat weiterhin Bestand; Geschäftsmodell bietet inhärente Optionen, mittelfristiges RoE-Ziel von $\geq 12\%$ zu erreichen



Wir haben uns gut vorbereitet und zahlreiche Optionen aufgebaut

- ✓ Starke Marktposition in unseren Geschäftssegmenten
- ✓ Starke Kapital- und Refinanzierungsbasis...
- ✓ ... und Ertragskraft zur Unterstützung des Wachstums in relevanten Bereichen



Wir reagieren angemessen auf Umfeldveränderungen - daher liegt der Fokus 2019 auf

- Sicherung unseres "Rückgrats" SPF
- ↻ Aus eigenen Mitteln finanziertes Wachstum der Aareon...
- ↗ ... wodurch der Anteil des kapitalschonenden, provisionsertragsstarken Geschäfts erhöht wird ...



... womit wir uns rüsten wollen, unser mittelfristiges („2020 plus“) $\geq 12\%$ RoE-Ziel sogar in einem anhaltenden Niedrigzinsumfeld zu erreichen

Wir werden unsere Strategie und Optionen weiter überprüfen und reagieren, wenn wir es für angemessen halten



Anhang
Konzernergebnisse

Aareal

Aareal Bank Gruppe

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017 ¹⁾	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Zinsüberschuss	535	584	-8
Risikovorsorge	72	82	-12
Provisionsüberschuss	215	206	4
Abgangsergebnis	24	50	-52
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-2	14	
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-7	
Ergebnis aus at equity bew erteten Unternehmen	0		
Verw altungsaufw and	462	511	-10
Sonstiges betriebliches Ergebnis	25	74	-66
Negativer Goodw ill (Zugangsgew inn) aus Unternehmenserw erb	55	-	
Betriebsergebnis	316	328	-4
Ertragsteuern	90	115	-22
Konzernergebnis	226	213	6
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	2	6	-67
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	224	207	8
Ergebnis je Aktie (Eps)			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ²⁾	224	207	8
davon Stammaktionären zugeordnet	208	191	9
davon AT1-Investoren zugeordnet	16	16	0
Ergebnis je Stammaktie (in €) ³⁾	3,48	3,20	9
Ergebnis je AT1 Anteil (in €) ⁴⁾	0,16	0,16	0

¹⁾ Vergleichswerte gemäß neuem Gliederungsschema umgegliedert

²⁾ Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

³⁾ 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.

⁴⁾ 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.

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Aareal Bank Gruppe

Gewinn- und Verlustrechnung des vierten Quartals 2018

	4. Quartal 2018	4. Quartal 2017 ¹⁾	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	%
Gewinn- und Verlustrechnung			
Zinsüberschuss	135	135	0
Risikovorsorge	39	29	34
Provisionsüberschuss	63	61	3
Abgangsergebnis	8	13	-38
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-1	1	
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	0	-2	-100
Ergebnis aus at equity bew erteten Unternehmen	0	-	
Verwaltungsaufwand	118	123	-4
Sonstiges betriebliches Ergebnis	14	10	40
Negativer Goodwill (Zugangsgewinn) aus Unternehmenserwerb	55		
Betriebsergebnis	117	66	77
Ertragsteuern	22	18	22
Konzernergebnis	95	48	98
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	-	0	
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	95	48	98
Ergebnis je Aktie (EPS)			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ²⁾	95	48	98
davon Stammaktionären zugeordnet	91	44	107
davon AT1-Investoren zugeordnet	4	4	0
Ergebnis je Stammaktie (in €) ³⁾	1,51	0,74	104
Ergebnis je AT1 Anteil (in €) ⁴⁾	0,04	0,04	0

1) Vergleichswerte gemäß neuem Gliederungsschema umgegliedert

2) Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

3) 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.

4) 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.

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Aareal Bank Gruppe

Segmentergebnisse 2018

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01. - 31.12. 2018	01.01. - 31.12. 2017 ¹⁾	01.01. - 31.12. 2018	01.01. - 31.12. 2017	01.01. - 31.12. 2018	01.01. - 31.12. 2017	01.01. - 31.12. 2018	01.01. - 31.12. 2017 ¹⁾
	Mio. €							
Zinsüberschuss	547	596	0	0	-12	-12	535	584
Risikovorsorge	73	82	-1				72	82
Provisionsüberschuss	9	7	200	191	6	8	215	206
Abgangsergebnis	24	50					24	50
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-2	14	0				-2	14
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-7					-2	-7
Ergebnis aus at equity bew erteten Unternehmen	0						0	
Verwaltungsaufwand	241	296	227	220	-6	-5	462	511
Sonstiges betriebliches Ergebnis	21	69	4	6	0	-1	25	74
Negativer Goodwill (Zugangsgewinn) aus Unternehmenserwerb	55						55	
Betriebsergebnis	338	351	-22	-23	0	0	316	328
Ertragsteuern	99	123	-9	-8			90	115
Konzernergebnis	239	228	-13	-15	0	0	226	213
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	4	2	2			2	6
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	239	224	-15	-17	0	0	224	207

¹⁾ Vergleichswerte gemäß neuem Gliederungsschema umgegliedert

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Aareal Bank Gruppe

Segmentenergebnisse des vierten Quartals 2018

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	4. Quartal 2018	4. Quartal 2017 ¹⁾	4. Quartal 2018	4. Quartal 2017	4. Quartal 2018	4. Quartal 2017	4. Quartal 2018	4. Quartal 2017 ¹⁾
Mio. €								
Zinsüberschuss	138	139	0	0	-3	-4	135	135
Risikovorsorge	40	29	-1				39	29
Provisionsüberschuss	3	3	59	55	1	3	63	61
Abgangsergebnis	8	13					8	13
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-1	1	0				-1	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	0	-2					0	-2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0						0	
Verwaltungsaufwand	59	62	61	63	-2	-2	118	123
Sonstiges betriebliches Ergebnis	12	7	2	4	0	-1	14	10
Negativer Goodwill (Zugangsgewinn) aus Unternehmenserwerb	55						55	
Betriebsergebnis	116	70	1	-4	0	0	117	66
Ertragsteuern	22	19	0	-1			22	18
Konzernergebnis	94	51	1	-3	0	0	95	48
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0			0	0
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	94	51	1	-3	0	0	95	48

¹⁾ Vergleichswerte gemäß neuem Gliederungsschema umgegliedert

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

Aareal Bank Gruppe

Ergebnisse im Quartalsvergleich

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen					Consulting / Dienstleistungen					Konsolidierung / Überleitung					Aareal Bank Konzern				
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
	2018				2017 ¹⁾	2018				2017	2018				2017	2018				2017 ¹⁾
Mio. €																				
Zinsüberschuss	138	134	139	136	139	0	0	0	0	0	-3	-3	-3	-3	-4	135	131	136	133	135
Risikovorsorge	40	14	19	0	29	-1	0	0	0							39	14	19	0	29
Provisionsüberschuss	3	2	3	1	3	59	48	46	47	55	1	1	2	2	3	63	51	51	50	61
Abgangsergebnis	8	5	5	6	13											8	5	5	6	13
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-1	0	-4	3	1	0										-1	0	-4	3	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	0	1	-1	-2	-2											0	1	-1	-2	-2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0															0				
Verwaltungsaufwand	59	53	55	74	62	61	56	55	55	63	-2	-2	-1	-1	-2	118	107	109	128	123
Sonstiges betriebliches Ergebnis	12	2	2	5	7	2	1	1	0	4	0	0	0	0	-1	14	3	3	5	10
Negativer Goodwill aus Unternehmenserwerb	55															55				
Betriebsergebnis	116	77	70	75	70	1	-7	-8	-8	-4	0	0	0	0	0	117	70	62	67	66
Ertragsteuern	22	27	24	26	19	0	-3	-3	-3	-1						22	24	21	23	18
Konzernergebnis	94	50	46	49	51	1	-4	-5	-5	-3	0	0	0	0	0	95	46	41	44	48
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0						0	1	0	1	0
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	94	50	46	49	51	1	-5	-5	-6	-3	0	0	0	0	0	95	45	41	43	48

1) Vergleichswerte gemäß neuem Gliederungsschema

Hinweis: Alle Zahlen 2018 vorläufig und untestiert; vorbehaltlich der Zustimmung der EZB zur Einbeziehung der Gewinne in das CET1

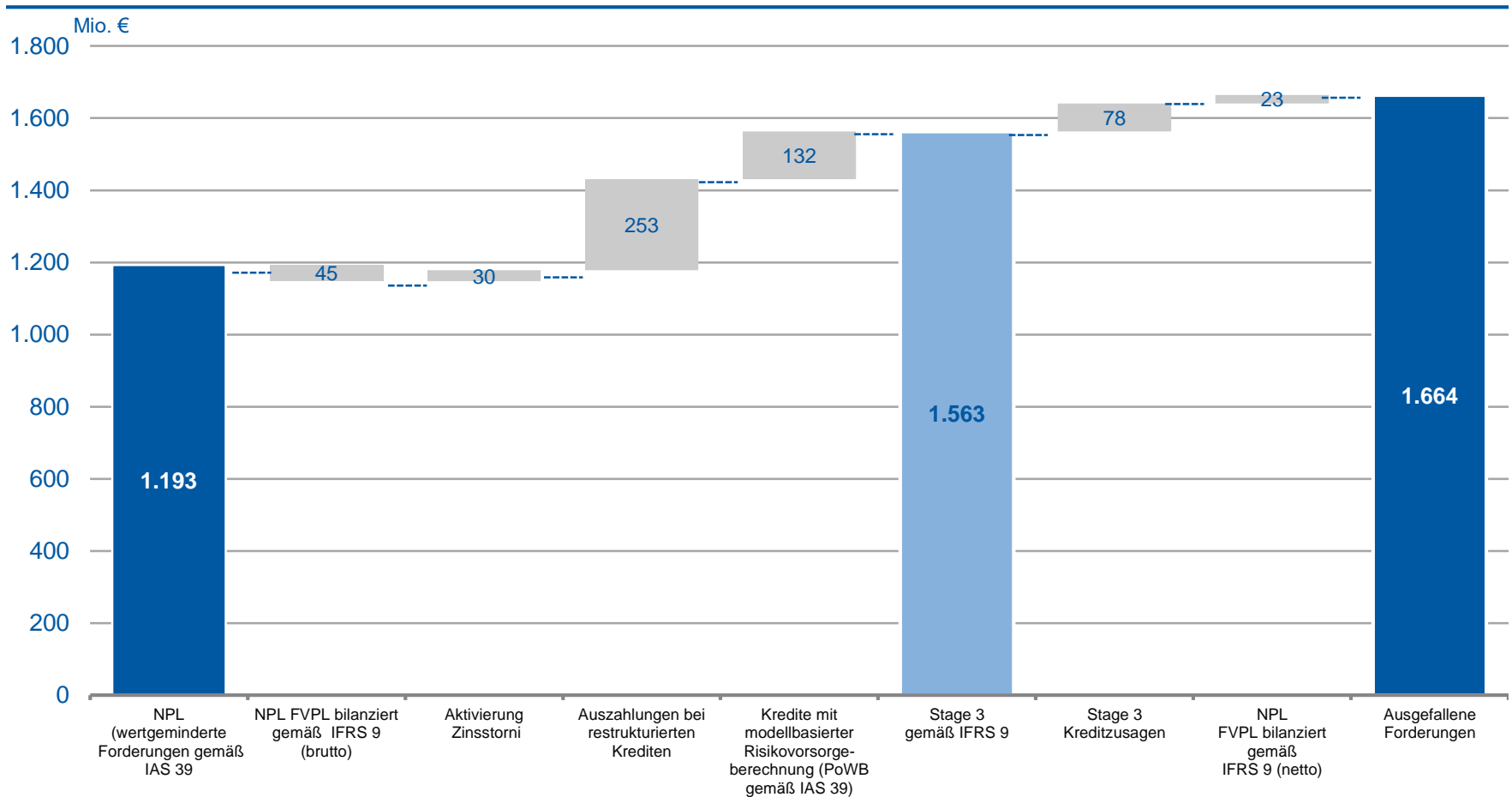


Anhang
Ausgefallene Forderungen

Aareal

Ausgefallene Forderungen

NPL vs. Stage 3 (IFRS 9) vs. ausgefallene Forderungen gemäß Offenlegungsbericht





Anhang

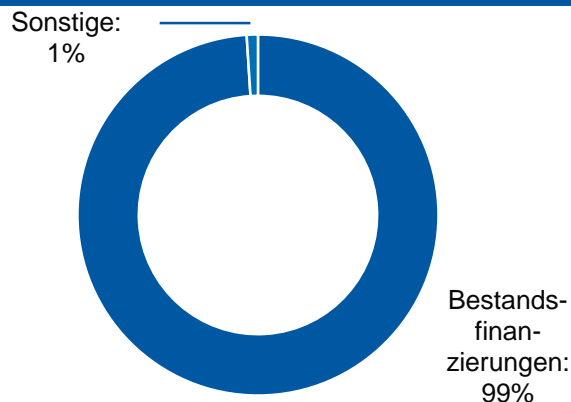
Entwicklung gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio

Aareal

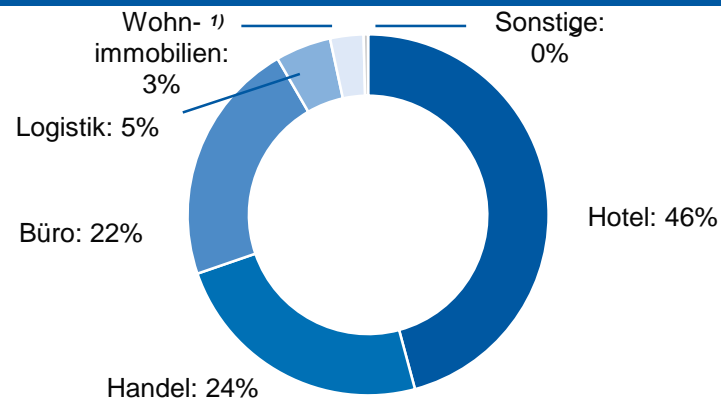
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Westeuropa (ohne Deutschland) zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 8,6 Mrd. €

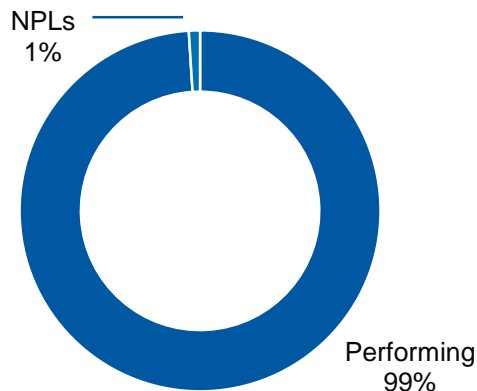
Nach Produkttyp



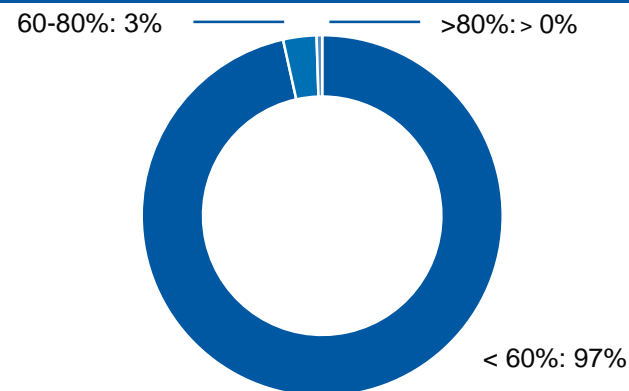
Nach Objektart



Nach Performance



Nach LTV-Bandbreiten²⁾



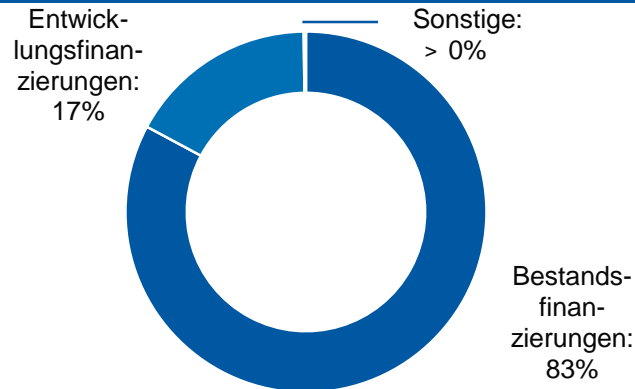
1) Inklusive Studentenwohnheime in UK

2) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

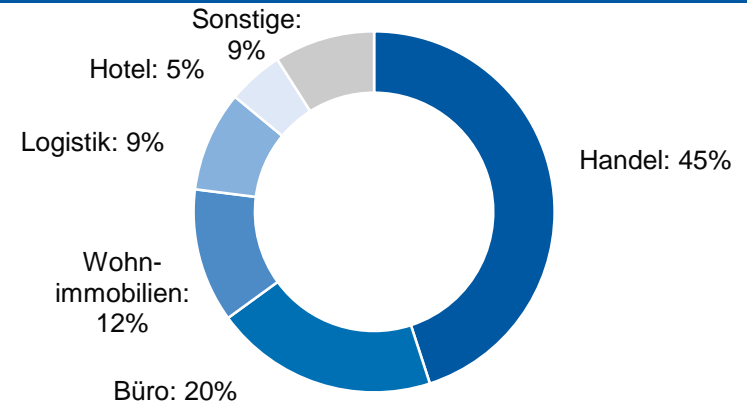
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Südeuropa zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 3,9 Mrd. €

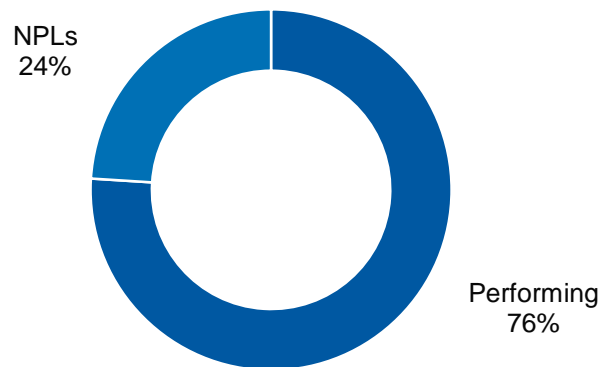
Nach Produkttyp



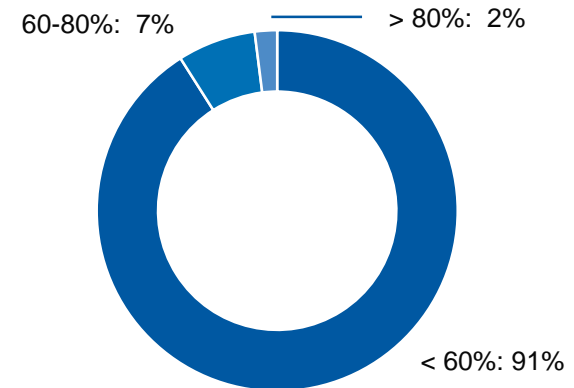
Nach Objektart



Nach Performance



Nach LTV-Bandbreiten¹⁾

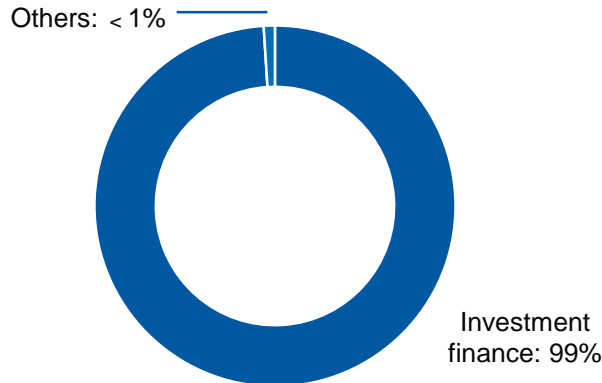


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 30.09.2018

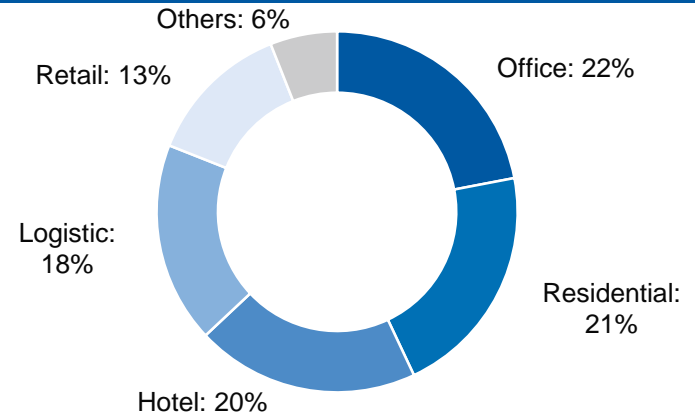
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Deutschland zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 3,2 Mrd. €

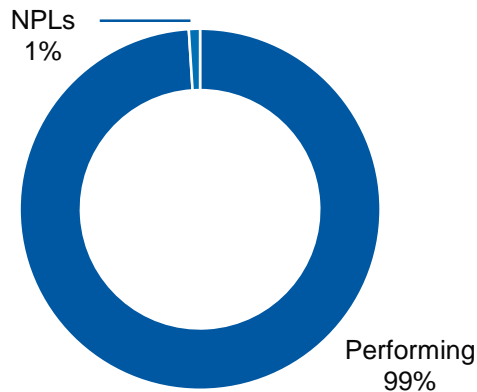
Nach Produkttyp



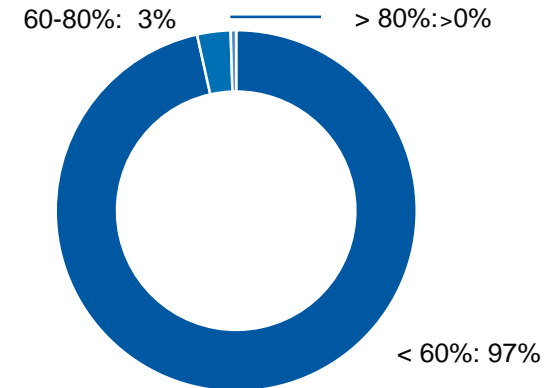
Nach Objektart



Nach Performance



Nach LTV-Bandbreiten¹⁾

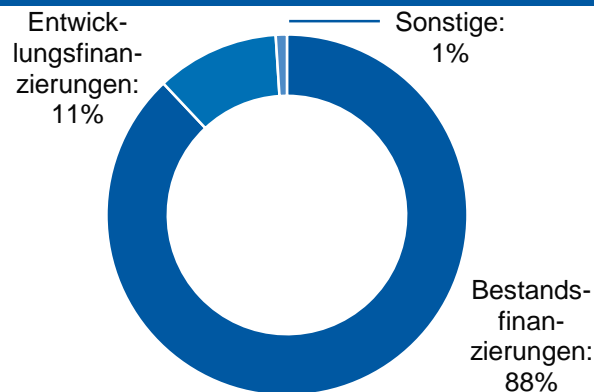


1) Performing CREF-portfolio only, exposure as at 31.12.2018

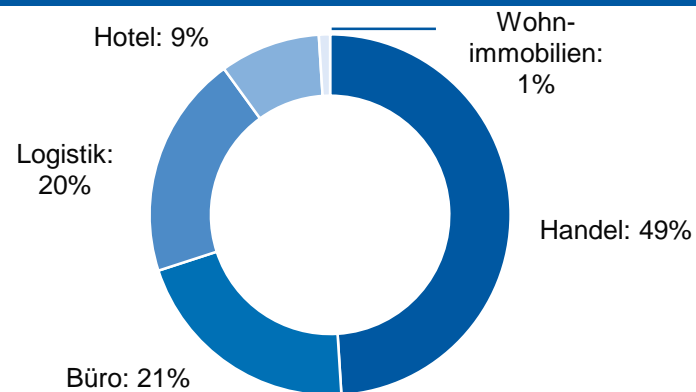
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Nordeuropa zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 1,6 Mrd. €

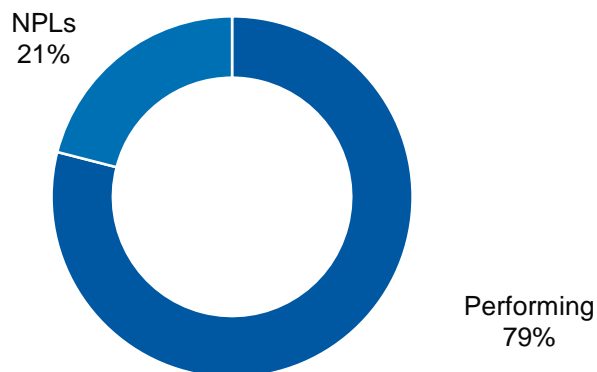
Nach Produkttyp



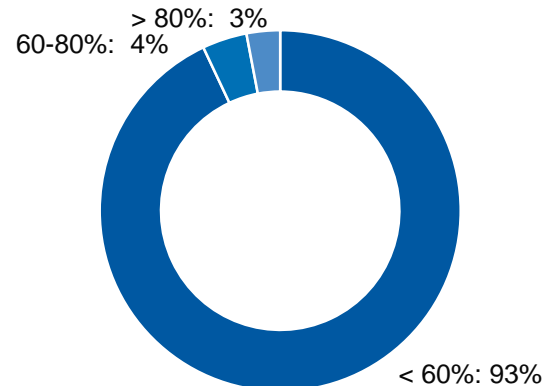
Nach Objektart



Nach Performance



Nach LTV-Bandbreiten¹⁾



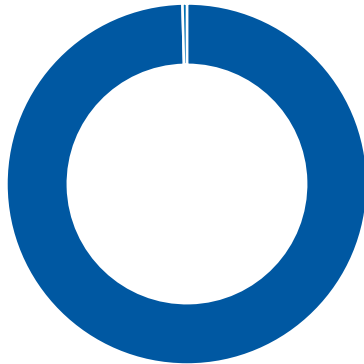
1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Osteuropa zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 1,3 Mrd. €

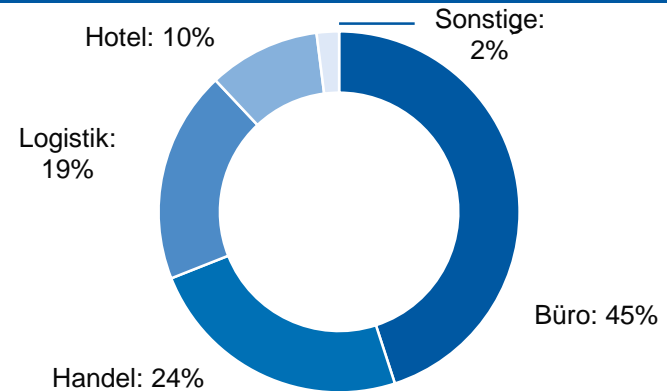
Nach Produkttyp

Entwicklungsfinanzierungen:
> 0%



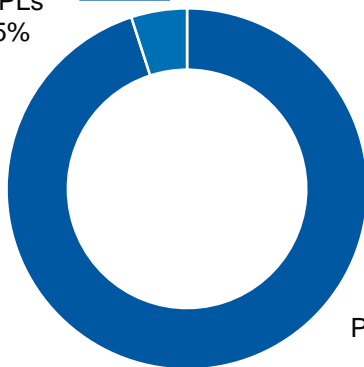
Bestandsfinanzierungen:
100%

Nach Objektart



Nach Performance

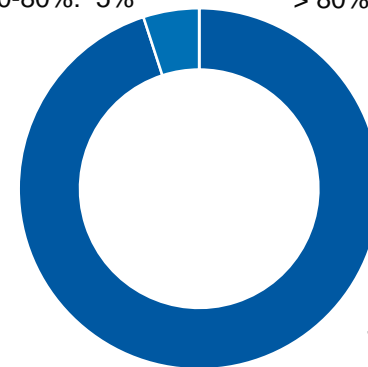
NPLs
5%



Performing
95%

Nach LTV-Bandbreiten¹⁾

60-80%: 5% > 80%: >0%



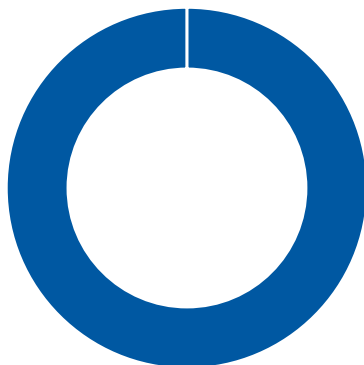
< 60%: 95%

1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Nordamerika zum 31.12.2018

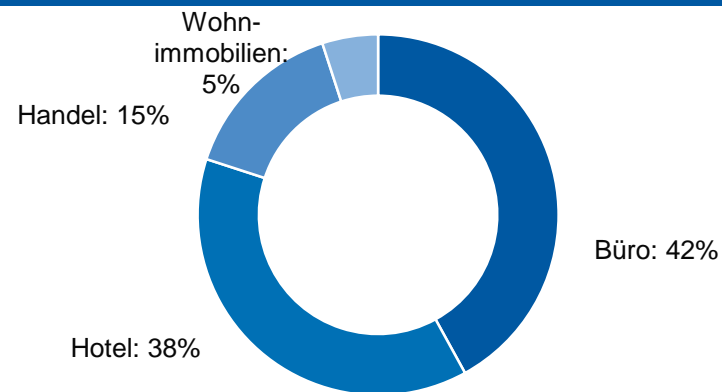
Gesamtvolumen: 7,4 Mrd. €

Nach Produkttyp

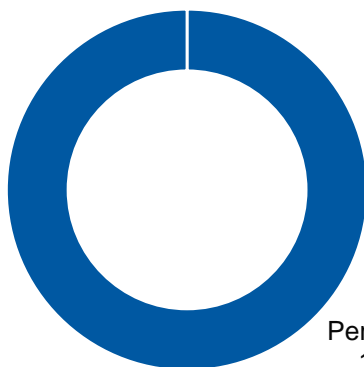


Bestands-
finan-
zierungen:
100%

Nach Objektart

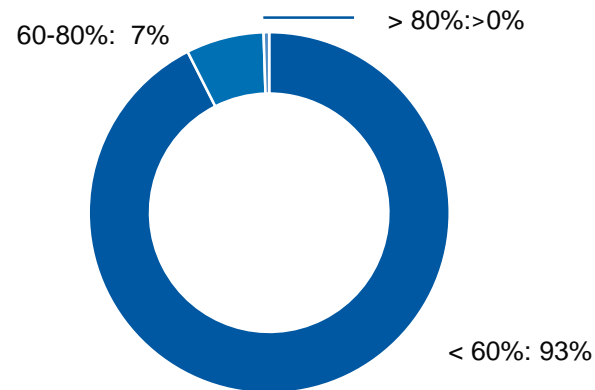


Nach Performance



Performing
100%

Nach LTV-Bandbreiten¹⁾

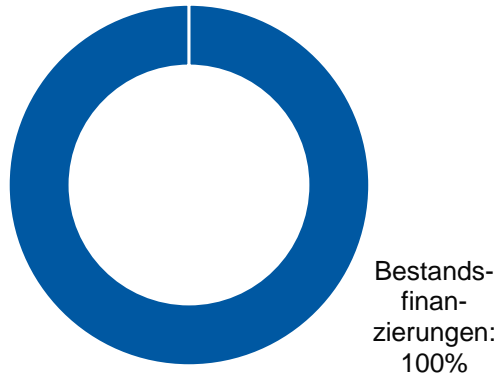


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

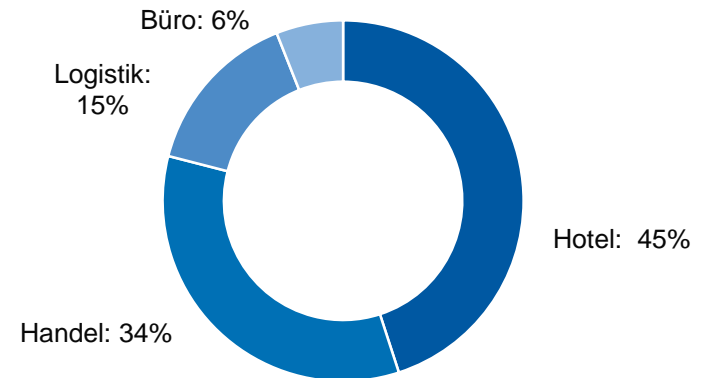
Gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Asien/Pazifik zum 31.12.2018

Gesamtvolumen: 0,4 Mrd. €

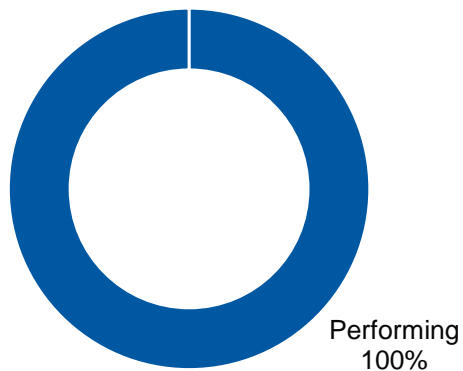
Nach Produkttyp



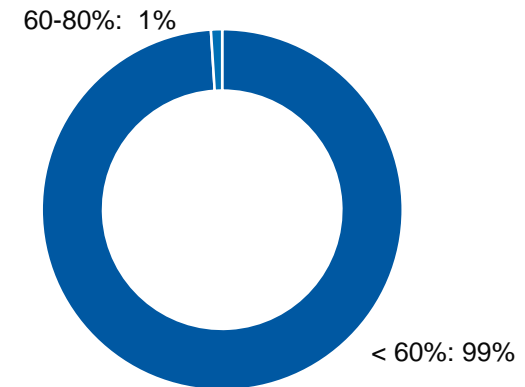
Nach Objektart



Nach Performance



Nach LTV-Bandbreiten¹⁾

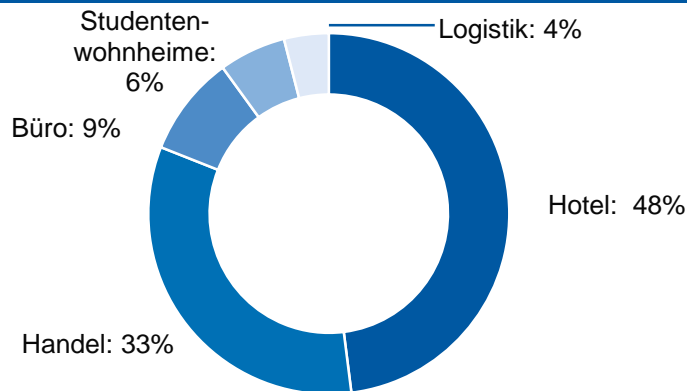


1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Gewerbeimmobilienfinanzierungsportfolio zum 31.12.2018

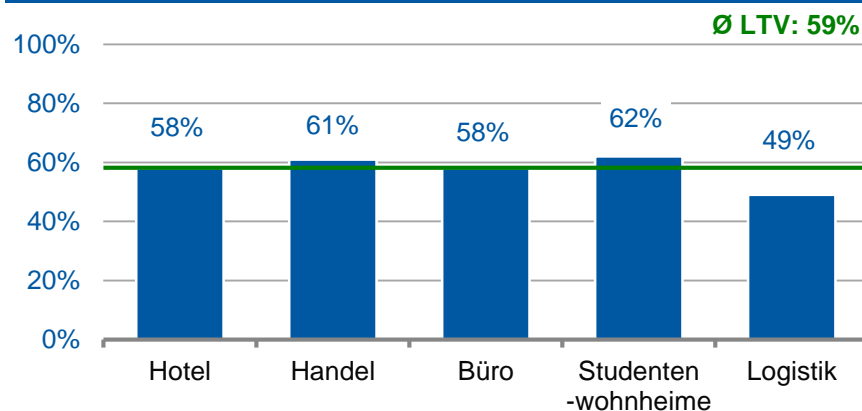
Fokus: gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Großbritannien

4,0 Mrd. € (~15% des gesamten gewerblichen Immobilienfinanzierungsportfolios)

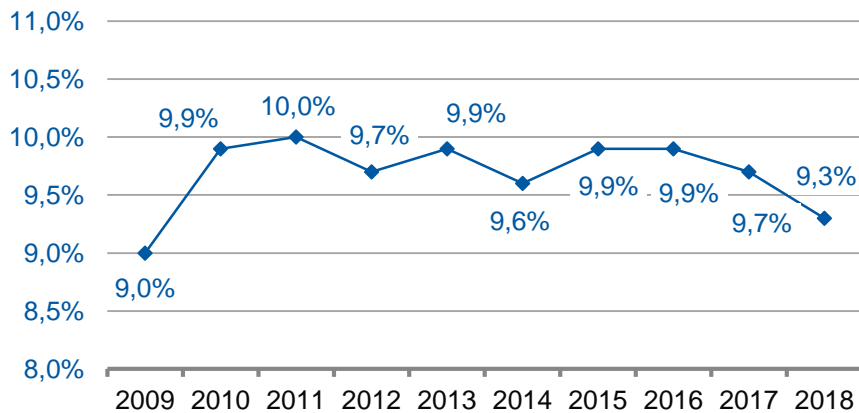
Gesamtportfolio nach Objektart



Durchschnitts-LTV nach Objektart¹⁾



Yield on debt



Kommentare

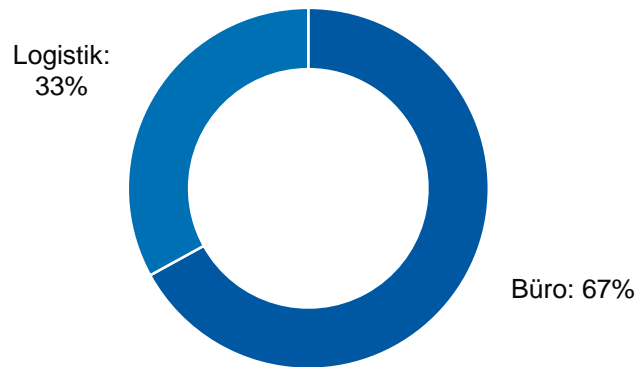
- Performing:
 - Nur Bestandsfinanzierungen, keine Entwicklungsfinanzierungen
 - ~ 60% des gesamten Portfolios im Großraum London mit Fokus auf Hotels
 - 191 Mio. € mit LTV > 60%
 - Theoretisch "gestresste Objektwerte" (-20%) würden zu einem Portfolio-LTV von rund 74% führen
- Keine ausgefallene Forderungen

1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Portfolio zum 31.12.2018

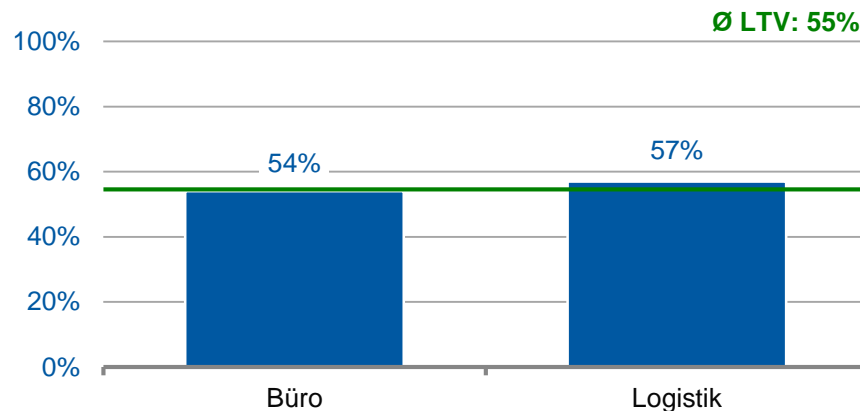
Fokus: gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio Russland

0,5 Mrd. € (~2% des gesamten gewerbl. Immobilienfinanzierungsportfolio)

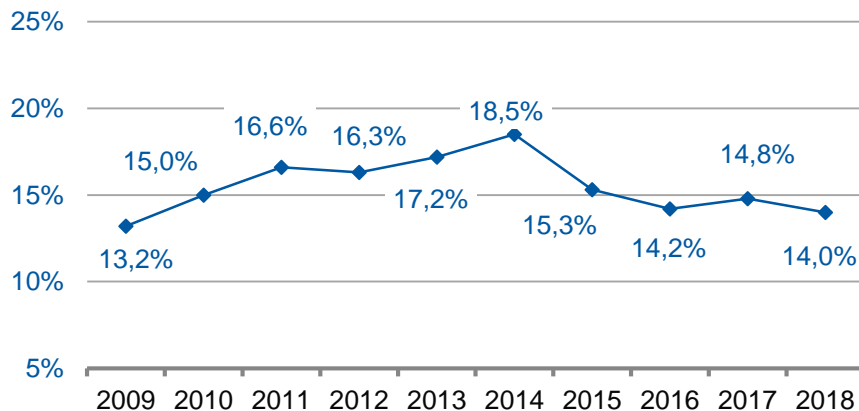
Gesamtportfolio nach Objektart



Durchschnitts-LTV nach Objektart¹⁾



Yield on debt



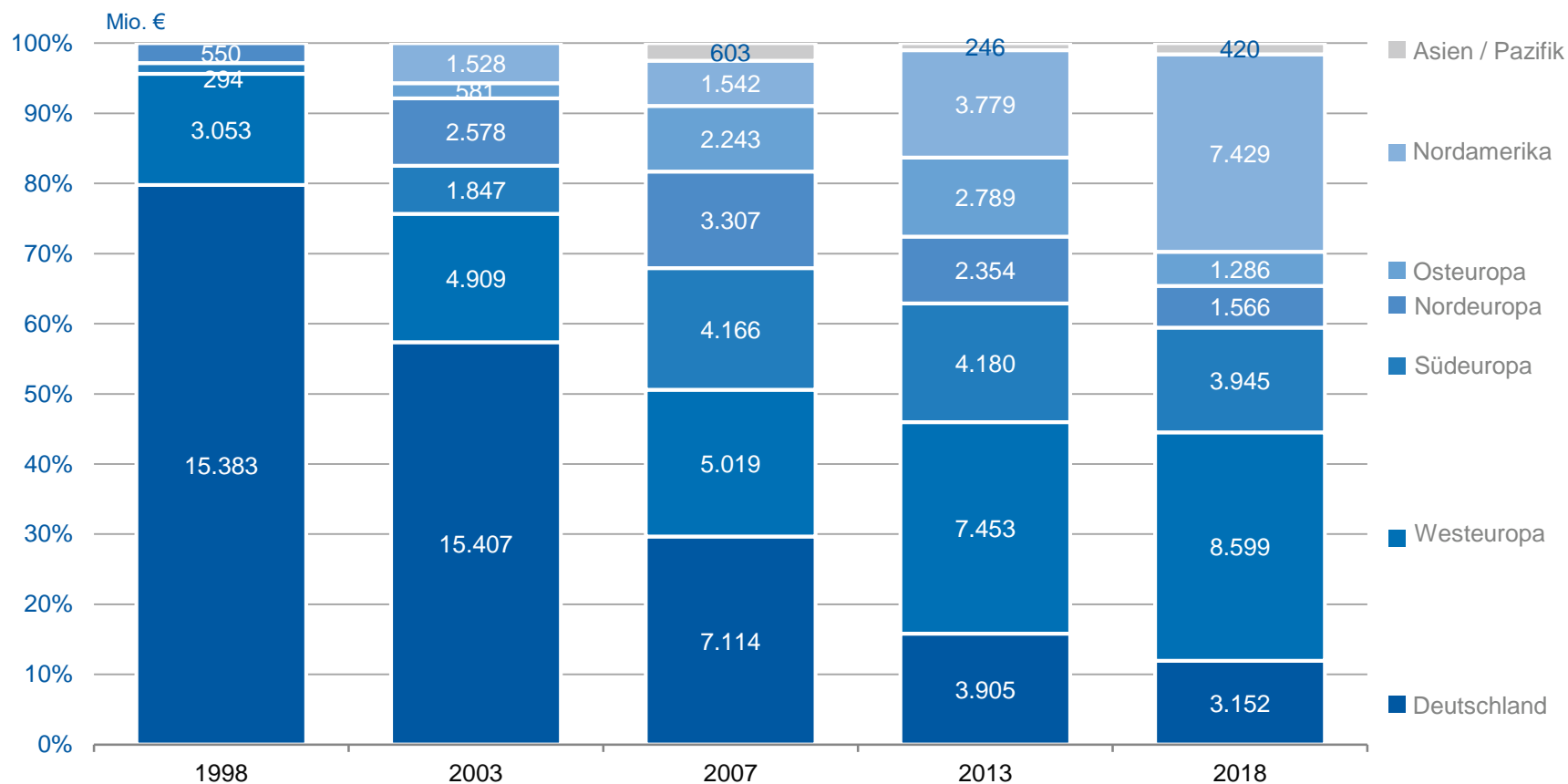
Kommentare

- Nur Bestandsfinanzierungen:
 - Zwei Logistik- und eine Bürofinanzierung in Moskau
 - Keine Finanzierungen mit einem LTV > 60%
 - Theoretisch "gestresste" Objektwerte (-20%) würden zu einem Portfolio-LTV von rund 69% führen

- Ausgefallene Forderungen: 11 Mio. €, eine Bürofinanzierung in St. Petersburg

1) Ausschließlich nicht-leistungsgestörtes Portfolio zum 31.12.2018

Entwicklung gewerbliches Immobilienfinanzierungsportfolio





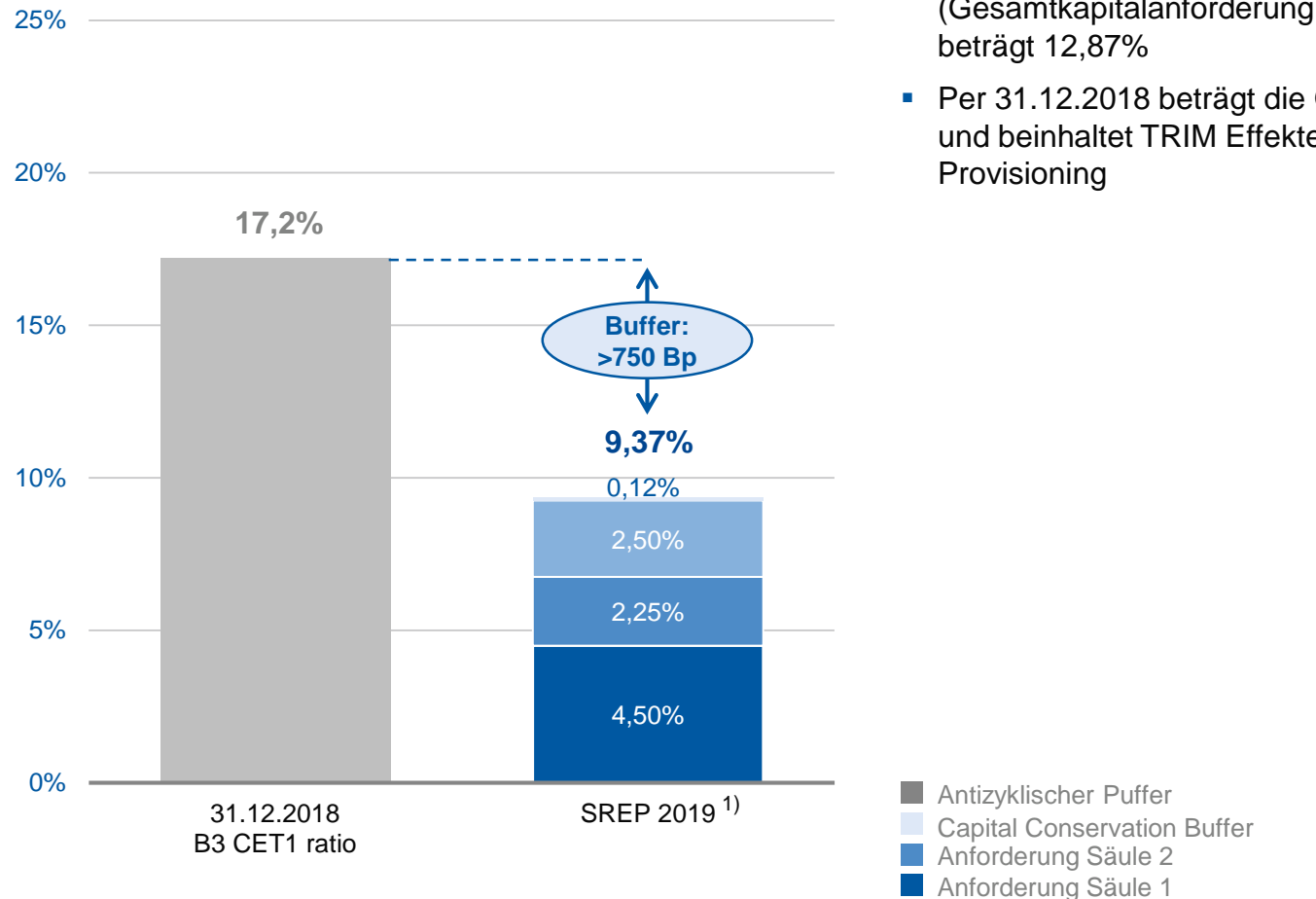
Anhang
SREP

Aareal

SREP (CET 1)-Anforderungen

Beweis für das konservative und nachhaltige Geschäftsmodell

B3 CET1-Quote vs. SREP (CET1)-Anforderungen



- Korrespondierende Gesamtkapitalanforderung 2019 (Gesamtkapitalanforderung (OCR) inkl. Puffer) beträgt 12,87%
- Per 31.12.2018 beträgt die Gesamtkapitalquote 26,2% und beinhaltet TRIM Effekte sowie Prudential Provisioning

1) SREP-CET1-Anforderungen inkl. Puffer (Kapitalerhalt und antizyklisch)



Appendix
AT1: ADI of Aareal Bank AG

Aareal

Interest payments and ADI of Aareal Bank AG

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

	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018
€ mn					
Net Retained Profit	77	99	122	147	126
▪ <i>Net income</i>	77	99	122	147	126
▪ <i>Profit carried forward from previous year</i>	-	-	-	-	-
▪ <i>Net income attribution to revenue reserves</i>	-	-	-	-	-
+ Other revenue reserves after net income attribution	715	720	720	720	720
= Total dividend potential before amount blocked ¹⁾	792	819	842	870	846
./. Dividend amount blocked under section 268 (8) of the German Commercial Code	240	287	235	283	268
./. Dividend amount blocked under section 253 (6) of the German Commercial Code	-	-	28	35	42
= Available Distributable Items ¹⁾	552	532	579	552	536
+ Increase by aggregated amount of interest expenses relating to Distributions on Tier 1 Instruments ¹⁾	57	46	46	32	24
= 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 ¹⁾	609	578	625	584	560

1) Unaudited figures for information purposes only



Anhang
Dividendenpolitik

Aareal

Dividendenpolitik¹⁾

Bestätigt

Basisdividende

Geplant ist die Ausschüttung von **rund 50% des EpS als Basisdividende**

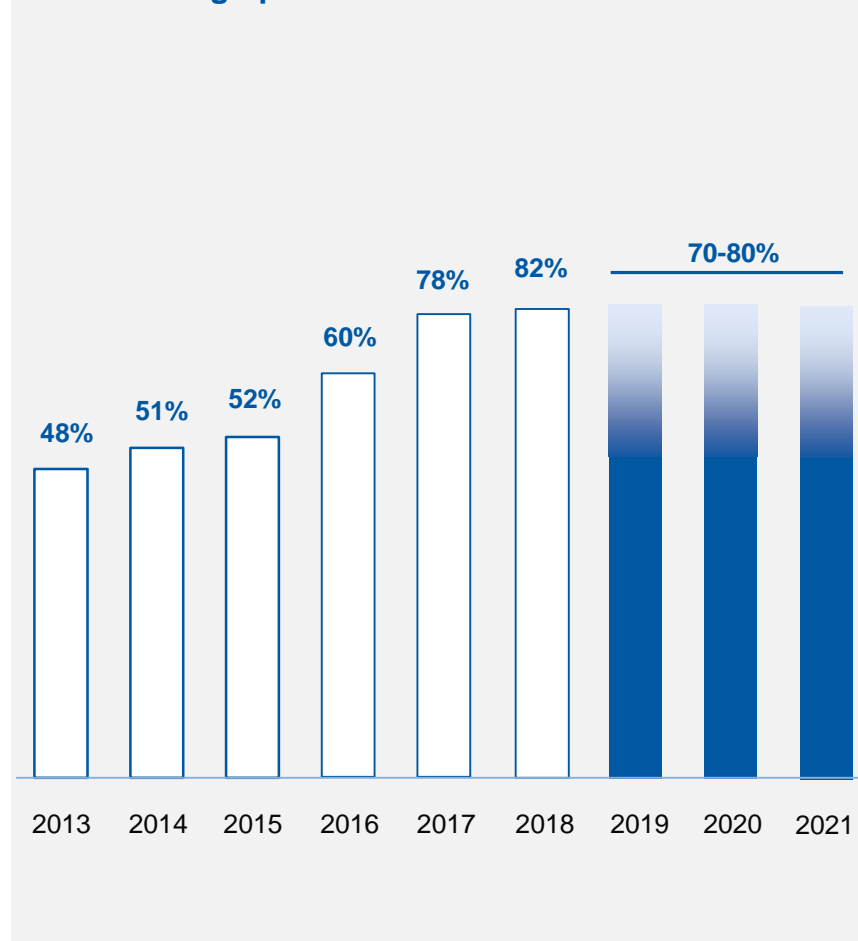
Zusatzdividende

Darüber hinaus ist geplant, **zusätzliche Dividenden mit einem Anstieg von 10% auf 20-30% auszuschütten, nachdem 2016 mit einem Anstieg von 10% des EpS begonnen wurde.**

Voraussetzungen:

- Keine wesentliche Verschlechterung der Umfeldbedingungen (mit längerfristigen und nachhaltig negativen Auswirkungen)
- Weder attraktive Investmentoptionen noch positive Wachstumsumgebung

Ausschüttungsquote 2013 - 2021



1) Die zukünftige Dividendenpolitik gilt unter der Voraussetzung, dass die daraus resultierenden Dividendenzahlungen mit einer langfristigen und nachhaltigen Geschäftsentwicklung der Aareal Bank AG vereinbar sind. Darüber hinaus stehen die Dividendenzahlungen unter dem Vorbehalt, dass Vorstand und Aufsichtsrat für das jeweilige Jahr entsprechende Dividendenvorschläge unterbreitet haben.



Anhang
Übernahme Düsseldorfer Hypothekenbank

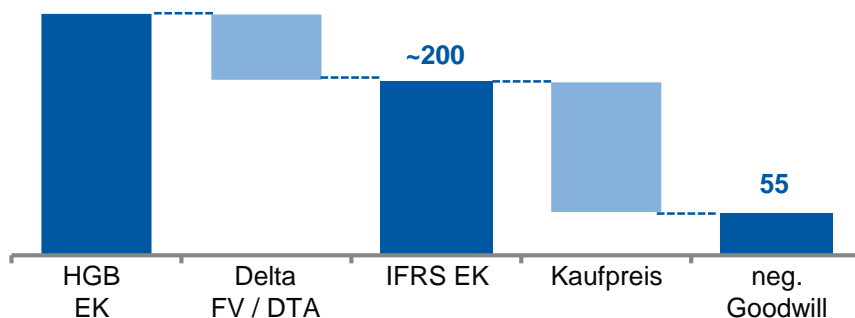
Aareal

Highlights 2018: Erwerb der Düsseldorfer Hypothekenbank

Wertsteigernde Transaktion in Übereinstimmung mit Geschäftsstrategie

Kaufpreisdarstellung

Mio. €



Rationale und Ausblick Integration

- Finanziell motivierte Transaktion
- Attraktive Preis-/Buch-Bewertung
- DHB bereits vor Erwerb in Abbauphase mit geringem Restportfolio und schlanken Strukturen
- Vorgesehen für 2019 ist eine Abspaltung des Bankgeschäfts auf die Aareal Bank AG und die Einstellung der eigenständigen Bankgeschäfte der DHB

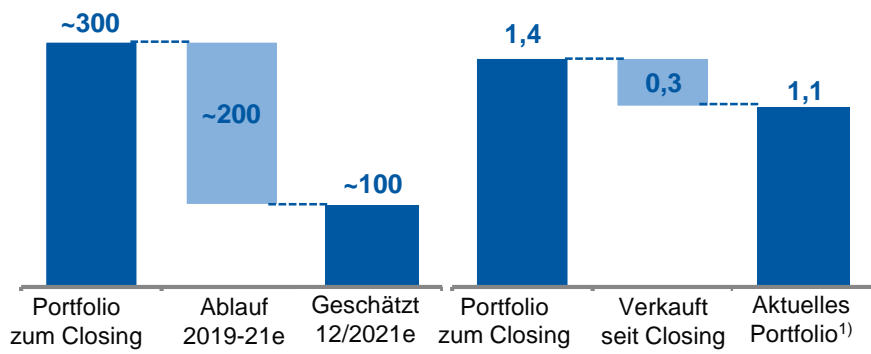
Kontinuierlicher Abbau der Portfolien

Mio. €

CREF-Portfolio

Mrd. €

Wertpapierportfolio



1) Stand Februar 2019

Finanzielle Effekte

- Closing zum 31.12.2018 (Bartransaktionen)
- Negativer Goodwill dient der Unterlegung der übernommenen RWAs
- Zum Closing geringeres Portfolio als ursprünglich erwartet ist im niedrigeren Kaufpreis reflektiert; \Rightarrow dennoch leicht positiver Effekt auf den Zinsüberschuss in den kommenden Jahren
- Belastungen wie kommuniziert im niedrigen zweistelligen Mio. Bereich 2019 aufgrund der geplanten Integration



Anhang
Nachhaltigkeit

Aareal

Aareal Bank Gruppe steht für Solidarität, Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit

Doing business sustainably

17,2% Harte Kernkapitalquote¹⁾, die über gesetzlichen Anforderungen liegt



27,4 Mrd. € Werthaltiges Immobilienfinanzierungsportfolio²⁾



Aareon Produkte & Dienstleistungen fördern Nachhaltigkeitsbilanz unserer Kunden



Aareal Bank zum 11. Mal in Folge Top Arbeitgeber



Code of Conduct für Mitarbeiter & für Lieferanten



Solide Refinanzierungsbasis: Höchstmögliche Bewertung für Pfandbriefe³⁾



Aareal Bank & Aareon ausgezeichnete Ökoprotit-Betriebe, u.a. durch Bezug von

100%
Ökostrom⁴⁾

Überdurchschnittliches Abschneiden in Nachhaltigkeitsratings



1) Basel 3 per 31.12.2018

2) Immobilienfinanzierungen einschließlich Privatkundengeschäft (0,6 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft (0,5 Mrd. €) der WestImmo, per 31.12.2018

3) Hypothekenpfandbriefe mit Aaa durch Moody's bewertet

4) In unseren Hauptsitzen in Wiesbaden und Mainz, in ausgewählten Standorten in Deutschland und international

Nachhaltigkeitsleistungen der Aareal Bank Grupp

Wesentliche Kennzahlen im Überblick

Transparente Berichterstattung ermöglicht informierte Investitionsentscheidungen

- Veröffentlichung des “ZUSAMMENGEFASSTEN GESONDERTEN NICHTFINANZIELLEN BERICHTS 2018” sowie des Nachhaltigkeitsberichts 2018 “MEILENSTEINE SETZEN. PERSPEKTIVEN SCHAFFEN.”²⁾ zeitgleich mit dem Geschäftsbericht am 28. März 2019
- Die vom Aufsichtsrat beauftragte PricewaterhouseCoopers GmbH hat den Bericht 2018 einer Prüfung zur „Erlangung begrenzter Sicherheit“ (Limited Assurance) unterzogen

Nachhaltigkeitsratings dokumentieren die Nachhaltigkeitsleistung der Aareal Bank Gruppe

MSCI	Aareal Bank Gruppe mit „AA Rating“ und höchster Bewertung aller Unternehmen einer globalen Vergleichsgruppe mit Bezug auf Corporate Governance Praktiken [per 01/2018]
ISS-oekom	Aareal Bank Gruppe hält weiterhin den „Prime-Status“ und zählt damit zu den führenden Unternehmen ihrer Branche [seit 2012]
Sustainalytics	Aareal Bank Gruppe wurde als „Outperformer“ eingestuft und zählt damit zu den besten 17% ihrer Branche [per 02/2017]
CDP	Die Aareal Bank AG hat ein B- erhalten, was innerhalb der Management Marke liegt. Dies entspricht dem allgemeinen Durchschnitt von B- und dem europäischen regionalen Durchschnitt von B-. [Report 2018]
imug	Aareal Bank eingestuft als „positive BB“ in der Kategorie „Issuer Performance“ mit dem zweitbesten Ergebnis aller bewerteten 60 Banken [per 05/2018]



Kontakte

Aareal

Definitions

- **New Business** = Newly acquired business + renewals
- **Common Equity Tier 1 ratio** =
$$\frac{\text{CET1}}{\text{Risk weighted assets}}$$
- **Pre tax RoE** =
$$\frac{\text{Operating profit ./. income/loss attributable to non-controlling interests ./. AT1 coupon}}{\text{Average IFRS equity excl. non-controlling interests, other reserves, AT1 and dividends}}$$
- **CIR** =
$$\frac{\text{Admin expenses}}{\text{Net income}}$$
- **Net income** = net interest income + net commission income + net result on hedge accounting + net trading income + results from non-trading assets + results from investments accounted for at equity + results from investment properties + net other operating income
- **Net stable funding ratio** =
$$\frac{\text{Available stable funding}}{\text{Required stable funding}}$$
- **Liquidity coverage ratio** =
$$\frac{\text{Total stock of high quality liquid assets}}{\text{Net cash outflows under stress}}$$
- **Bail-in capital ratio** =
$$\frac{\text{Equity + subordinated capital}}{(\text{Long + short term funding}) - (\text{Equity + subordinated capital})}$$
- **Earnings per share** =
$$\frac{\text{operating profit ./. income taxes ./. income/loss attributable to non controlling interests ./. net AT1 coupon}}{\text{Number of ordinary shares}}$$
- **Yield on Debt** =
$$\frac{\text{Net operating income (NOI) x 100}}{\text{Current commitment incl. prior / pari-passu loans}}$$

Kontakte

Tobias Engel

Head of Markets

Phone: +49 611 348 3851

tobias.engel@aareal-bank.com

Alexander Kirsch

Markets

Phone: +49 611 348 3858

alexander.kirsch@aareal-bank.com

Funding-Anfragen: funding@aareal-bank.com

-
- ◆ Homepage <http://www.aareal-bank.com>
 - ◆ Bloomberg Equity: ARL GR, Bond: AARB
 - ◆ Reuters ARLG.F
 - ◆ Deutsche Börse ARL

Wichtiger rechtlicher Hinweis

© 2019 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.