MIFID II PRODUCT GOVERNANCE / TARGET MARKET – Solely for the purposes of each manufacturer's product approval process, the target market assessment in respect of the Pfandbriefe has led to the conclusion that: (i) the target market for the Pfandbriefe is eligible counterparties, professional clients and retail clients, each as defined in Directive 2014/65/EU (as amended, "MiFID II"); and (ii) the following channels for distribution of the Pfandbriefe are appropriate – investment advice, non-advised sales and pure execution services, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations under MiFID II, as applicable. Any person subsequently offering, selling or recommending the Pfandbriefe (a "distributor") should take into consideration the manufacturers' target market assessment; however, a distributor subject to MiFID II is responsible for undertaking its own target market assessment in respect of the Pfandbriefe (by either adopting or refining the manufacturers' target market assessment) and determining appropriate distribution channels, subject to the distributor's suitability and appropriateness obligations under MiFID II, as applicable.

MiFID II PRODUKTÜBERWACHUNGSPFLICHTEN / ZIELMARKT – Die Zielmarktbestimmung im Hinblick auf die Pfandbriefe hat – ausschließlich für den Zweck des Produktgenehmigungsverfahrens jedes Konzepteurs – zu dem Ergebnis geführt, dass (i) der Zielmarkt für die Pfandbriefe geeignete Gegenparteien, professionelle Kunden und Kleinanleger, jeweils im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU (in der jeweils gültigen Fassung, "MiFID II"), umfasst; und (ii) die folgenden Kanäle für den Vertrieb der Pfandbriefe angemessen sind – Anlageberatung, Verkäufe ohne Beratung und reine Ausführungsdienstleistungen, nach Maßgabe der Pflichten des Vertriebsunternehmens unter MiFID II im Hinblick auf die Geeignetheit bzw. Angemessenheit. Jede Person, die in der Folge die Pfandbriefe anbietet, verkauft oder empfiehlt (ein "Vertriebsunternehmen") soll die Beurteilung des Zielmarkts der Konzepteure berücksichtigen; ein Vertriebsunternehmen, welches MiFID II unterliegt, ist indes dafür verantwortlich, seine eigene Zielmarktbestimmung im Hinblick auf die Pfandbriefe durchzuführen (entweder durch die Übernahme oder durch die Präzisierung der Zielmarktbestimmung der Konzepteure) und angemessene Vertriebskanäle nach Maßgabe der Pflichten des Vertriebsunternehmens unter MiFID II im Hinblick auf Geeignetheit bzw. Angemessenheit, zu bestimmen.

4 September 2025
4. September 2025

FINAL TERMS
ENDGÜLTIGE BEDINGUNGEN

EUR 500,000,000 2.625 per cent. Fixed Rate Mortgage Pfandbriefe of 2025/2031
EUR 500.000.000 2,625% festverzinsliche Hypothekenpfandbriefe von 2025/2031

issued pursuant to the
begeben auf Grund des

EUR 25,000,000,000
Debt Issuance Programme

of
der

Aareal Bank AG

Pfandbrief Series No.: 270
Pfandbrief Serie Nr.: 270

ISIN: DE000AAR0470
Wertpapierkennnummer (WKN): AAR047
Common Code: 317671075

These Final Terms have been prepared for the purpose of Article 8(5) in conjunction with Article 25(4) of Regulation (EU) 2017/1129 (as amended, the "**Prospectus Regulation**") and must be read in conjunction with the prospectus dated 13 June 2025 (including the documents incorporated therein by reference) pertaining to the EUR 25,000,000,000 Debt Issuance Programme of Aareal Bank AG (the "**Programme**") and the supplement dated 11 August 2025 (including the documents incorporated by reference therein by the supplement) (the "**Prospectus**").

The Prospectus is available for viewing in electronic form on the website of the Luxembourg Stock Exchange (*www.LuxSE.com*). A summary of the individual issue of the Pfandbriefe is annexed to these Final Terms.

*Diese Endgültigen Bedingungen wurden für die Zwecke des Art. 8 Absatz 5 in Verbindung mit Art. 25 Absatz 4 der Verordnung (EU) 2017/1129 (in der jeweils gültigen Fassung, die "**Prospektverordnung**") abgefasst und müssen in Verbindung mit dem Prospekt vom 13. Juni 2025 (einschließlich der Dokumente, welche darin durch Verweis einbezogen wurden) unter dem EUR 25.000.000.000 Debt Issuance Programme der Aareal Bank AG (das "**Programm**") und dem Nachtrag dazu vom 11. August 2025, (einschließlich der Dokumente, welche durch den Nachtrag darin durch Verweis einbezogen wurden) (der "**Prospekt**") gelesen werden.*

Der Prospekt kann in elektronischer Form auf der Internetseite der Wertpapierbörse Luxemburg (www.LuxSE.com) eingesehen werden. Eine Zusammenfassung der einzelnen Emission der Pfandbriefe ist diesen Endgültigen Bedingungen angefügt.

GENERAL INFORMATION
ALLGEMEINE ANGABEN

Issue Price: *Ausgabepreis:*	99.552 per cent. *99,552 %*
Issue Date: *Tag der Begebung:*	8 September 2025 *8. September 2025*

PART I.: TERMS AND CONDITIONS
TEIL I.: EMISSIONSBEDINGUNGEN

The Conditions applicable to the Pfandbriefe (the "**Conditions**") and the English language translation thereof, are as set out below.
*Die für die Pfandbriefe geltenden Bedingungen (die "**Bedingungen**") sowie die englischsprachige Übersetzung sind wie nachfolgend aufgeführt.*

§ 1
WÄHRUNG, STÜCKELUNG, FORM, DEFINITIONEN

(1) *Währung; Stückelung.* Diese Serie von Hypothekenpfandbriefen (die "**Pfandbriefe**") der Aareal Bank AG (die "**Emittentin**") wird in Euro ("**EUR**") im Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000 (in Worten: fünfhundert Millionen Euro) in einer Stückelung von EUR 1.000 (die "**Festgelegte Stückelung**") begeben.

(2) *Form.* Die Pfandbriefe lauten auf den Inhaber und sind durch eine oder mehrere Globalurkunden verbrieft (jede eine "**Globalurkunde**").

Die Umschreibung der Pfandbriefe auf den Namen eines bestimmten Berechtigten ist während der gesamten Laufzeit der Pfandbriefe ausgeschlossen.

(3) *Dauerglobalurkunde.* Die Pfandbriefe sind durch eine Dauerglobalurkunde (die "**Dauerglobalurkunde**") ohne Zinsscheine verbrieft. Die Dauerglobalurkunde trägt die Unterschriften zweier ordnungsgemäß bevollmächtigter Vertreter der Emittentin und ist von der Emissionsstelle oder in deren Namen mit einer Kontrollunterschrift und einer Bescheinigung des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bestellten Treuhänders versehen. Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

(4) *Clearingsystem.* Die Dauerglobalurkunde wird solange von einem oder im Namen eines Clearingsystems verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Pfandbriefen erfüllt sind.

"**Clearingsystem**" bedeutet Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland ("**CBF**") sowie jeder Funktionsnachfolger.

(5) *Gläubiger von Pfandbriefen.* "**Gläubiger**" bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderen Rechts an den Pfandbriefen.

§ 1
CURRENCY, DENOMINATION, FORM, CERTAIN DEFINITIONS

(1) *Currency; Denomination.* This Series of Mortgage Pfandbriefe (the "**Pfandbriefe**") of Aareal Bank AG (the "**Issuer**") is being issued in Euro ("**EUR**") in the aggregate principal amount of EUR 500,000,000 (in words: five hundred million Euro) in the denomination of EUR 1,000 (the "**Specified Denomination**").

(2) *Form.* The Pfandbriefe are being issued in bearer form and represented by one or more global Pfandbriefe (each a "**Global Note**").

The conversion (*Umschreibung*) of the Pfandbriefe to the name of a certain person entitled is excluded during the entire term of the Pfandbriefe.

(3) *Permanent Global Note.* The Pfandbriefe are represented by a permanent global note (the "**Permanent Global Note**") without coupons. The Permanent Global Note shall be signed by two authorised signatories of the Issuer and shall be authenticated by or on behalf of the Fiscal Agent and shall bear a certification by the trustee appointed by the Federal Financial Supervisory Authority (BaFin). Definitive Pfandbriefe and interest coupons will not be issued.

(4) *Clearing System.* The Permanent Global Note will be kept in custody by or on behalf of the Clearing System until all obligations of the Issuer under the Pfandbriefe have been satisfied.

"**Clearing System**" means Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Germany ("**CBF**") and any successor in such capacity.

(5) *Holder of Pfandbriefe.* "**Holder**" means any holder of a proportionate co-ownership or other beneficial interest or right in the Pfandbriefe.

§ 2
STATUS

Die Pfandbriefe begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Pfandbriefe sind nach Maßgabe des Pfandbriefgesetzes gedeckt und stehen mindestens im gleichen Rang mit allen

§ 2
STATUS

The obligations under the Pfandbriefe constitute direct, unconditional and unsubordinated obligations of the Issuer ranking *pari passu* among themselves. The Pfandbriefe are covered in accordance with the Pfandbrief Act *(Pfandbriefgesetz)* and rank at least *pari passu* with

anderen Verpflichtungen der Emittentin aus Hypothekenpfandbriefen

all other obligations of the Issuer under Mortgage Pfandbriefe.

§ 3
ZINSEN

(1) *Zinssatz und Zinszahlungstage.* Die Pfandbriefe werden bezogen auf ihren Gesamtnennbetrag verzinst, und zwar vom 8. September 2025 (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (wie in § 5 definiert) (ausschließlich) mit 2,625 % per annum. Die Zinsen sind nachträglich am 3. Februar eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Februar 2026 (kurzer erster Kupon), der letzte dem Fälligkeitstag vorausgehende Zinszahlungstag ist der 3. Februar 2030, wobei der Fälligkeitstag ebenfalls ein Zinszahlungstag ist.

(2) *Auflaufende Zinsen.* Vorbehaltlich eines Rückkaufs und der Entwertung der Pfandbriefe endet der Zinslauf der Pfandbriefe am Ende des Tages, der dem Tag der Fälligkeit vorangeht. Falls die Emittentin die Pfandbriefe bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Pfandbriefe vom Tag der Fälligkeit bis zum Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Pfandbriefe vorausgeht, in Höhe des gesetzlich festgelegten Satzes für Verzugszinsen.[1]

(3) *Berechnung der Zinsen für Teile von Zeiträumen.* Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage des Zinstagequotienten (wie nachfolgend definiert).

(4) *Zinstagequotient.* "**Zinstagequotient**" bezeichnet im Hinblick auf die Berechnung von Zinsbeträgen für einen beliebigen Zeitraum (der "**Zinsberechnungszeitraum**"):

Wenn (a) der Zinsberechnungszeitraum kürzer oder gleich der Feststellungsperiode ist, in die das Ende des Zinsberechnungszeitraums fällt, die Anzahl der Tage in diesem Zinsberechnungszeitraum geteilt durch das Produkt aus (i) der Anzahl der Tage in dieser Feststellungsperiode und (ii) der Anzahl der Feststellungstage in einem Kalenderjahr; oder wenn (b) der Zinsberechnungszeitraum länger ist als die Feststellungsperiode, in die das Ende des Zinsberechnungszeitraums fällt, die Summe aus:

(i) der Anzahl der Tage des Zinsberechnungszeitraumes, die in die Feststellungsperiode fallen, in welcher der Zinsberechnungszeitraum beginnt, geteilt durch das Produkt aus (1) der Anzahl der Tage in dieser Feststellungsperiode und

§ 3
INTEREST

(1) *Rate of Interest and Interest Payment Dates.* The Pfandbriefe shall bear interest on their aggregate principal amount at the rate of 2.625 per cent. per annum from 8 September 2025 (including) to the Maturity Date (as defined in § 5) (excluding). Interest shall be payable in arrear on 3 February in each year (each such date, an "**Interest Payment Date**"). The first payment of interest shall be made on 3 February 2026 (short first coupon), the Interest Payment Date immediately preceding the Maturity Date is 3 February 2030, whereas the Maturity Date is also an Interest Payment Date.

(2) *Accrual of Interest.* Subject to a purchase and cancellation of the Pfandbriefe, the Pfandbriefe will cease to bear interest at the end of the day preceding the date of maturity. If the Issuer shall fail to redeem the Pfandbriefe when due, interest shall continue to accrue on the outstanding aggregate principal amount of the Pfandbriefe from the due date until the expiry of the day preceding the day of the actual redemption of the Pfandbriefe at the default rate of interest established by law.[2]

(3) *Calculation of Interest for Partial Periods.* If interest is required to be calculated for a period of less than a full year, such interest shall be calculated on the basis of the Day Count Fraction (as defined below).

(4) *Day Count Fraction.* "**Day Count Fraction**" means with regard to the calculation of the amount of interest for any period of time (the "**Calculation Period**"):

If (a) the Calculation Period is equal to or shorter than the Determination Period during which the Calculation Period ends, the number of days in such Calculation Period divided by the product of (i) the number of days in such Determination Period and (ii) the number of Determination Dates that would occur in one calendar year; or if (b) the Calculation Period is longer than the Determination Period during which the Calculation Period ends, the sum of:

(i) the number of days in such Calculation Period falling in the Determination Period in which the Calculation Period begins divided by the product of (1) the number of days in such Determination Period and (2)

---

(1) Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem von der Deutsche Bundesbank von Zeit zu Zeit bekanntgemachten Basiszinssatz, §§ 288 Absatz 1, 247 Bürgerliches Gesetzbuch.

(2) *The default rate of interest established by law is five percentage points above the basic rate of interest published by Deutsche Bundesbank from time to time, §§ 288(1), 247 German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch).*

(2) der Anzahl der Feststellungstage in einem Kalenderjahr; und

(ii) der Anzahl der Tage des Zinsberechnungszeitraumes, die in die nächstfolgende Feststellungsperiode fallen, geteilt durch das Produkt aus (1) der Anzahl der Tage in dieser Feststellungsperiode und (2) der Anzahl der Feststellungstage in einem Kalenderjahr.

"**Feststellungsperiode**" bedeutet der Zeitraum von einem Feststellungstag (einschließlich) bis zu dem nächstfolgenden Feststellungstag (ausschließlich); dies schließt dann, wenn der Verzinsungsbeginn kein Feststellungstag ist, den Zeitraum ein, der an dem ersten Feststellungstag vor dem Verzinsungsbeginn anfängt, und dann, wenn der letzte Zinszahlungstag kein Feststellungstag ist, den Zeitraum ein, der an dem ersten Feststellungstag nach dem letzten Zinszahlungstag endet.

"**Feststellungstag**" bedeutet 3. Februar eines jeden Jahres.

the number of Determination Dates that would occur in one calendar year; and

(ii) the number of days in such Calculation Period falling in the next Determination Period divided by the product of (1) the number of days in such Determination Period and (2) the number of Determination Dates that would occur in one calendar year.

"**Determination Period**" means the period from a Determination Date (including) to the next Determination Date (excluding), where the Interest Commencement Date is not a Determination Date, the period commencing on the first Determination Date prior to the Interest Commencement Date, and where the final Interest Payment Date is not a Determination Date, the first Determination Date falling after the final Interest Payment Date.

"**Determination Date**" means 3 February in each year.

§ 4
ZAHLUNGEN

(1) *Zahlungen auf Kapital und Zinsen.* Zahlungen von Kapital und Zinsen auf die Pfandbriefe erfolgen nach Maßgabe des nachstehenden Absatzes 2 an das Clearingsystem oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems.

(2) *Zahlungsweise.* Vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften erfolgen zu leistende Zahlungen auf die Pfandbriefe in EUR.

(3) *Erfüllung.* Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an das Clearingsystem oder dessen Order von ihrer Zahlungspflicht befreit.

(4) *Kein Verzug.* Soweit rechtlich zulässig, gerät die Emittentin mit ihrer Zahlungspflicht aus den Pfandbriefen nicht in Verzug, wenn die Zahlung aufgrund eines Gesetzes oder einer Vorschrift an die Zahlstelle oder das Clearingsystem nicht geleistet wird und die Emittentin die Zahlung an die Zahlstelle oder das Clearingsystem nicht mit zumutbaren Maßnahmen bewirken kann. Die Zahlung ist unverzüglich nach Wegfall des Zahlungshindernisses zu bewirken. Zur Klarstellung: Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, direkt an einen Gläubiger zu zahlen.

(5) *Vereinigte Staaten.* Für die Zwecke dieser Bedingungen bezeichnet "**Vereinigte Staaten**" die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Ricos, der U.S. Virgin Islands, Guam, American

§ 4
PAYMENTS

(1) *Payment of Principal and Interest.* Payment of principal and interest in respect of the Pfandbriefe shall be made, subject to paragraph (2) below, to the Clearing System or to its order for credit to the accounts of the relevant account holders of the Clearing System.

(2) *Manner of Payment.* Subject to applicable fiscal and other laws and regulations, payments of amounts due in respect of the Pfandbriefe shall be made in EUR.

(3) *Discharge.* The Issuer shall be discharged by payment to, or to the order of, the Clearing System.

(4) *No Default.* To the extent legally permissible, the Issuer shall not be in default of its payment obligation under the Pfandbriefe if payment to the Paying Agent or the Clearing System is not effected due to any law or regulation provided that the Issuer cannot effect payment to the Paying Agent or the Clearing System by reasonable means. The payment shall be effected without undue delay after the impediment to payment has ceased to exist. For the avoidance of doubt, in no event shall the Issuer be obligated to pay directly to any Holder.

(5) *United States.* For the purposes of these Conditions "**United States**" means the United States of America (including the States thereof and the District of Columbia) and its possessions (including Puerto Rico, the U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and Northern Mariana Islands).

Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

(6) *Zahltag.* Fällt der Tag der Fälligkeit einer Zahlung in Bezug auf einen Pfandbrief auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Gläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Der Gläubiger ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieses Zahlungsaufschubes zu verlangen.

Für diese Zwecke bezeichnet "**Zahltag**" einen Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Real-time Gross Settlement System des Eurosystems (T2) oder dessen Nachfolgesystem und (ii) das Clearingsystem Zahlungen abwickeln.

(7) *Hinterlegung von Kapital und Zinsen.* Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Frankfurt am Main Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Gläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Gläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Gläubiger gegen die Emittentin.

(6) *Payment Business Day.* If the date for payment of any amount in respect of any Pfandbrief is not a Payment Business Day then the Holder shall not be entitled to payment until the next Payment Business Day and shall not be entitled to further interest or other payment in respect of such delay.

For these purposes, "**Payment Business Day**" means any day which is a day (other than a Saturday or a Sunday) on which (i) the real-time gross settlement system operated by the Eurosystem (T2) or any successor system and (ii) the Clearing System settle payments.

(7) *Deposit of Principal and Interest.* The Issuer may deposit with the local court *(Amtsgericht)* in Frankfurt am Main principal or interest not claimed by Holders within twelve months after the Maturity Date, even though such Holders may not be in default of acceptance of payment. If and to the extent that the deposit is effected and the right of withdrawal is waived, the respective claims of such Holders against the Issuer shall cease.

§ 5
RÜCKZAHLUNG

(1)

(a) *Rückzahlung bei Endfälligkeit.* Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet und vorbehaltlich einer Fälligkeitsverschiebung nach Absatz 2, werden die Pfandbriefe zu ihrem Rückzahlungsbetrag am 3. Februar 2031 (der "**Fälligkeitstag**") zurückgezahlt.

(b) *Rückzahlungsbetrag bei Endfälligkeit.* Die Pfandbriefe werden zu ihrer Festgelegten Stückelung zurückgezahlt (Rückzahlung zu par) (der "**Rückzahlungsbetrag**").

(2) *Fälligkeitsverschiebung.*

(a) Gemäß § 30 Absatz (2a) Pfandbriefgesetz besteht für den Sachwalter für ausstehende Pfandbriefe die Möglichkeit einer Verschiebung der Fälligkeiten der Tilgungszahlungen um bis zu 12 Monate (der "**Verschiebungszeitraum**"). Weiterhin kann der Sachwalter die Fälligkeit von Zinsen, die innerhalb eines Monats nach seiner Bestellung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Hinausgeschobene Beträge sind für die Dauer der Fälligkeitsverschiebung nach den bis zu der Verschiebung geltenden Bedingungen zu verzinsen.

§ 5
REDEMPTION

(1)

(a) *Final Redemption.* Unless previously redeemed in whole or in part or purchased and cancelled and subject to an extension of maturity of the Pfandbriefe in accordance with paragraph (2), the Pfandbriefe shall be redeemed at their Final Redemption Amount on 3 February 2031 (the "**Maturity Date**").

(b) *Final Redemption Amount.* The Pfandbriefe are redeemed at their Specified Denomination (redemption at par) (the "**Final Redemption Amount**").

(2) *Extension of Maturity.*

(a) Pursuant to § 30(2a) Pfandbrief Act the cover pool administrator (*Sachwalter*) may extend the maturity of outstanding Pfandbriefe by up to 12 months (the "**Extension Period**"). Further, the cover pool administrator may defer the payment of any interest due within one month of its appointment to the end of this one-month period. Deferred amounts shall bear interest for the duration of the deferral pursuant to the conditions applicable until the deferral. Deferred interest payments shall be deemed to be principal amounts.

Hinausgeschobene Zinszahlungen gelten dabei als Kapitalbeträge.

Der Sachwalter darf eine Fälligkeitsverschiebung gemäß § 30 Absatz (2b) Pfandbriefgesetz nur vornehmen, sofern zum Zeitpunkt des Hinausschiebens der Fälligkeit (i) das Hinausschieben der Fälligkeit erforderlich ist, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden, (ii) die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit nicht überschuldet ist und (iii) Grund zu der Annahme besteht, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann.

Pursuant to § 30(2b) Pfandbrief Act, the cover pool administrator may only extend the maturity of outstanding Pfandbriefe provided that (i) the extension of the maturity is necessary to avoid the illiquidity of the Pfandbriefbank with limited business activities (*Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit*), (ii) the Pfandbriefbank with limited business activities is not over-indebted and (iii) there is reason to believe that the Pfandbriefbank with limited business activities will be able to meet its liabilities due after expiry of the maximum possible extension period, taking into account further options to extend the maturity.

Für Fälligkeitsverschiebungen, die den Zeitraum von einem Monat nach Ernennung des Sachwalters nicht überschreiten, wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet.

For the extension of maturity which does not exceed one month from the appointment of the cover pool administrator, these requirements will be deemed irrefutable.

(b) Der Sachwalter veröffentlicht gemäß § 30 Absatz (2c) Pfandbriefgesetz jedes Hinausschieben der Fälligkeit unverzüglich unter Angabe der betroffenen Pfandbriefemissionen sowie des jeweiligen Verschiebungsumfangs auf der Internetseite der Pfandbriefbank bei den nach § 28 Pfandbriefgesetz zu der betreffenden Pfandbriefgattung veröffentlichten Angaben in mindestens einem überregionalen Börsenpflichtblatt sowie im Bundesanzeiger.

(b) The cover pool administrator will immediately publish any extension of maturity pursuant to § 30(2c) Pfandbrief Act, stating the affected Pfandbrief issues as well as the respective extension amount, on the Pfandbriefbank's website under the information published pursuant to § 28 Pfandbrief Act for the Pfandbrief category concerned, in at least one supraregional mandatory stock exchange journal as well as in the German Federal Gazette *(Bundesanzeiger)*.

§ 6
EMISSIONSSTELLE UND ZAHLSTELLE

(1) *Emissionsstelle.* Die anfänglich bestellte Emissionsstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, Deutschland.

Die anfänglich bestellte Emissionsstelle handelt als Zahlstelle in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Emissionsstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere bezeichnete Geschäftsstelle in der Bundesrepublik Deutschland zu ersetzen.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Emissionsstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Emissionsstelle zu bestellen. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die

§ 6
FISCAL AGENT AND PAYING AGENT

(1) *Fiscal Agent.* The initial Fiscal Agent and its initial specified office shall be Aareal Bank AG, Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Germany.

The initial Fiscal Agent acts as paying agent in the Federal Republic of Germany.

The Fiscal Agent reserves the right at any time to change its specified office to some other specified office in the Federal Republic of Germany.

The Issuer reserves the right at any time to vary or terminate the appointment of the Fiscal Agent and to appoint another Fiscal Agent. Any variation, termination, appointment or change shall only take effect (other than in the case of insolvency, when it shall be of immediate effect) after not less than 30 nor more than 45 days' prior notice thereof shall

Gläubiger hierüber gemäß § 10 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

have been given to the Holders in accordance with § 10.

Die Emissionsstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfin der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Gläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Gläubigern begründet.

The Fiscal Agent acts solely as the agent of the Issuer and does not assume any obligations towards or relationship of agency or trust for any Holder.

Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Emissionsstelle handelnd als Zahlstelle in der Bundesrepublik Deutschland unterhalten.

The Issuer shall at all times maintain a Fiscal Agent acting as paying agent in the Federal Republic of Germany.

Solange die Pfandbriefe zum Handel an einem regulierten Markt zugelassen sind, wird die Emittentin zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle mit bezeichneter Geschäftsstelle an solchen Orten unterhalten, die die Regeln dieser Börse verlangen.

So long as the Pfandbriefe are traded on a regulated market, the Issuer shall maintain a Paying Agent with a specified office in such place as may be required by the rules of such stock exchange.

§ 7
STEUERN

Sämtliche auf die Pfandbriefe zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde in der Bundesrepublik Deutschland auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

Unbeschadet sonstiger Bestimmungen dieser Bedingungen ist die Emittentin zum Einbehalt oder Abzug der Beträge berechtigt, die gemäß §§ 1471 bis 1474 des U.S. Internal Revenue Code (einschließlich dessen Änderungen oder Nachfolgevorschriften), gemäß zwischenstaatlicher Abkommen, gemäß den in einer anderen Rechtsordnung in Zusammenhang mit diesen Bestimmungen erlassenen Durchführungsvorschriften oder gemäß mit dem U.S. Internal Revenue Service geschlossenen Verträgen ("**FATCA Quellensteuer**", wobei FATCA für den U.S. Foreign Account Tax Compliance Act steht) erforderlich sind als Folge davon, dass eine andere Person als die Emittentin oder deren Zahlstelle nicht zum Empfang von Zahlungen ohne FATCA Quellensteuer berechtigt ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, zusätzliche Beträge zu zahlen oder einen Investor in Bezug auf FATCA Quellensteuer schadlos zu halten, die von der Emittentin, der Zahlstelle oder von einem anderen Beteiligten abgezogen oder einbehalten wurden.

§ 7
TAXATION

All amounts payable in respect of the Pfandbriefe shall be made without withholding or deduction for or on account of any present or future taxes or duties of whatever nature imposed or levied by way of withholding or deduction by or on behalf of the Federal Republic of Germany or any political subdivision or any authority thereof or therein having power to tax unless such withholding or deduction is required by law.

Notwithstanding any other provisions in these Conditions, the Issuer shall be permitted to withhold or deduct any amounts required by the rules of U.S. Internal Revenue Code Sections 1471 through 1474 (or any amended or successor provisions), pursuant to any inter-governmental agreement, or implementing legislation adopted by another jurisdiction in connection with these provisions, or pursuant to any agreement with the U.S. Internal Revenue Service ("**FATCA withholding**", whereas FATCA means the U.S. Foreign Account Tax Compliance Act) as a result of a holder, beneficial owner or an intermediary that is not an agent of the Issuer not being entitled to receive payments free of FATCA withholding. The Issuer will have no obligation to pay additional amounts or otherwise indemnify an investor for any such FATCA withholding deducted or withheld by the Issuer, the Paying Agent or any other party.

§ 8
VORLEGUNGSFRIST

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Pfandbriefe auf zehn Jahre verkürzt.

§ 8
PRESENTATION PERIOD

The presentation period provided in § 801(1) sentence 1 German Civil Code (*Bürgerliches*

Gesetzbuch) is reduced to ten years for the Pfandbriefe.

§ 9
BEGEBUNG WEITERER PFANDBRIEFE UND RÜCKKAUF

(1) *Begebung weiterer Pfandbriefe.* Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung der Gläubiger weitere Pfandbriefe mit gleichen Bedingungen (gegebenenfalls mit Ausnahme des Tags der Begebung, des Betrags, der ersten darauf zu leistenden Zinszahlung und/oder des Ausgabepreises) in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Pfandbriefen eine einheitliche Serie bilden.

(2) *Rückkauf.* Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Pfandbriefe im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Pfandbriefe können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Emissionsstelle zwecks Entwertung eingereicht werden. Sofern diese Käufe durch öffentliches Angebot erfolgen, muss dieses Angebot allen Gläubigern gemacht werden.

§ 9
FURTHER ISSUES AND PURCHASES

(1) *Further Issues.* The Issuer may from time to time, without the consent of the Holders, issue further Pfandbriefe having the same terms and conditions as the Pfandbriefe in all respects (or in all respects except for the issue date, the amount, the first payment of interest on them and/or issue price) so as to form a single Series with the Pfandbriefe.

(2) *Purchases.* The Issuer may at any time purchase in the open market or otherwise and at any price. Pfandbriefe purchased by the Issuer may, at the option of the Issuer, be held, resold or surrendered to the Fiscal Agent for cancellation. If purchases are made by tender, tenders for such Pfandbriefe must be made available to all Holders of such Pfandbriefe alike.

§ 10
MITTEILUNGEN

(1) *Bekanntmachung.* Alle die Pfandbriefe betreffenden Mitteilungen werden auf der Internetseite der Luxemburger Wertpapierbörse (derzeit www.luxse.com) veröffentlicht, solange die Pfandbriefe auf Veranlassung der Emittentin zum Handel an der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen sind und die Regeln der Luxemburger Wertpapierbörse dies vorsehen. Jede solche Mitteilung gilt am Tag ihrer Veröffentlichung (oder falls sie mehr als einmal veröffentlicht wird, am Tag der ersten Veröffentlichung) als wirksam erfolgt. Soweit die Regeln der Luxemburger Wertpapierbörse dies zulassen, kann die Emittentin eine Veröffentlichung nach § 10 Absatz 1 durch eine Mitteilung nach § 10 Absatz 2 ersetzen.

(2) *Mitteilungen an das Clearingsystem.* Die Emittentin ist berechtigt, anstelle der Veröffentlichung nach Absatz 1, eine Mitteilung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Gläubiger zu übermitteln, vorausgesetzt, die Regeln der Börse, an der die Pfandbriefe notiert sind, lassen diese Form der Mitteilung zu. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Mitteilung an das Clearingsystem als den Gläubigern mitgeteilt.

(3) *Bekanntmachungen im Bundesanzeiger.* Wenn eine die Pfandbriefe betreffende Mitteilung nach anwendbarem Recht im Bundesanzeiger bekanntzumachen ist, erfolgt zusätzlich die Veröffentlichung der betreffenden Mitteilung durch die Emittentin im Bundesanzeiger. Die Veröffentlichung einer solchen Mitteilung im Bundesanzeiger berührt nicht die Wirksamkeit

§ 10
NOTICE

(1) *Publication.* As long as the Pfandbriefe are admitted to trading on the Luxembourg Stock Exchange at the request of the Issuer and the rules of the Luxembourg Stock Exchange so require, all notices concerning the Pfandbriefe shall be published on the website of the Luxembourg Stock Exchange (currently www.luxse.com). Any such notice so given will be deemed to have been validly given on the day of its publication (or, if published more than once, on the day of the first such publication). To the extent the rules of the Luxembourg Stock Exchange so permit, the Issuer may deliver the relevant notice in accordance with § 10(2) instead of publication pursuant § 10(1).

(2) *Notification to Clearing System.* The Issuer may, in lieu of the publication set forth in paragraph (1) above, deliver the relevant notice to the Clearing System, for communication by the Clearing System to the Holder, provided that the rules of the stock exchange on which the Pfandbriefe are listed permit such form of notice. Any such notice shall be deemed to have been given to the Holders on the seventh day after the day on which the said notice was given to the Clearing System.

(3) *Notices in the German Federal Gazette (Bundesanzeiger).* If the publication of any notice concerning the Pfandbriefe is required to be made by applicable law in the German Federal Gazette (*Bundesanzeiger*), the relevant notice shall also be published by the Issuer in the German Federal Gazette (*Bundesanzeiger*). The publication of any such notice in the German Federal Gazette (*Bundesanzeiger*) shall be without prejudice to the

einer Mitteilung gemäß § 10 Absatz 1 und Absatz 2.

efficacy of any notice made in accordance with § 10(1) and (2).

§ 11
ANWENDBARES RECHT, GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG UND GERICHTSSTAND

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Pfandbriefe sowie die Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

(2) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Gläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Gläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Pfandbriefen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen:

(a) indem dieser eine Bescheinigung der Depotbank beibringt, bei der er für die Pfandbriefe ein Wertpapierdepot unterhält, welche (i) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Gläubigers enthält, (ii) den Gesamtnennbetrag der Pfandbriefe bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind und (iii) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem Clearingsystem eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (i) und (ii) bezeichneten Informationen enthält und einen Bestätigungsvermerk des Clearingsystems trägt; und

(b) indem dieser eine Kopie der die betreffenden Pfandbriefe verbriefenden Globalurkunde vorlegt, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Clearingsystems oder des Verwahrers des Clearingsystems bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Pfandbriefe verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre.

Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet "**Depotbank**" jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Gläubiger ein Wertpapierdepot für die Pfandbriefe unterhält und ein Konto beim Clearingsystem unterhält, einschließlich des Clearingsystems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Gläubiger seine Rechte aus den Pfandbriefen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(3) *Gerichtsstand.* Nicht ausschließlich zuständig für sämtliche im Zusammenhang mit den Pfandbriefen entstehenden Klagen oder sonstige

§ 11
GOVERNING LAW, PLACE OF JURISDICTION AND ENFORCEMENT

(1) *Governing Law.* The Pfandbriefe, as to form and content, and all rights and obligations of the Holders and the Issuer, shall be governed in every respect by German law.

(2) *Enforcement.* Any Holder may in any proceedings against the Issuer, or to which such Holder and the Issuer are parties, protect and enforce in his own name his rights arising under such Pfandbriefe on the basis of:

(a) a statement issued by the Custodian with whom such Holder maintains a securities account in respect of the Pfandbriefe (i) stating the full name and address of the Holder, (ii) specifying the aggregate principal amount of Pfandbriefe credited to such securities account on the date of such statement and (iii) confirming that the Custodian has given written notice to the Clearing System containing the information pursuant to (i) and (ii) which has been confirmed by the Clearing System; and

(b) a copy of the Pfandbrief in global form certified as being a true copy by a duly authorised officer of the Clearing System or a depository of the Clearing System, without the need for production in such proceedings of the actual records or the global note representing the Pfandbriefe.

For purposes of the foregoing, "**Custodian**" means any bank or other financial institution of recognized standing authorised to engage in securities custody business with which the Holder maintains a securities account in respect of the Pfandbriefe and which maintains an account with the Clearing System, and includes the Clearing System. Each Holder may, without prejudice to the foregoing, protect and enforce his rights under these Pfandbriefe also in any other way which is admitted in Proceedings in the country in which the Proceedings take place.

(3) *Submission to Jurisdiction.* The District Court *(Landgericht)* in Frankfurt am Main shall have non-exclusive jurisdiction for any action or other legal

Verfahren (die "**Rechtsstreitigkeiten**") ist das Landgericht Frankfurt am Main.

proceedings (the "**Proceedings**") arising out of or in connection with the Pfandbriefe.

§ 12
SPRACHE

Diese Bedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Eine Übersetzung in die englische Sprache ist beigefügt. Der deutsche Text ist bindend und maßgeblich. Die Übersetzung in die englische Sprache ist unverbindlich.

§ 12
LANGUAGE

These Conditions are written in the German language and provided with an English language translation. The German text shall be controlling and binding. The English language translation is provided for convenience only.

PART II.: ADDITIONAL INFORMATION
TEIL II.: ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

A. Essential information
Grundlegende Angaben

Interests of Natural and Legal Persons involved in the Issue/Offer ***Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind***	Not Applicable *Nicht anwendbar*
Reasons for the offer and use of proceeds ***Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge***	Not Applicable *Nicht anwendbar*
☒ Estimated net proceeds *Geschätzter Nettobetrag der Erlöse*	496,560,000.00 *496.560.000,00*
☒ Estimated total expenses of the issue *Geschätzte Gesamtkosten der Emission*	1,100 *1.100*

B. Information concerning the securities to be offered/admitted to trading
Informationen über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere

Securities Identification Numbers
Wertpapierkennnummern

ISIN Code: *ISIN Code:*	DE000AAR0470 *DE000AAR0470*
German Securities Code (WKN): *Wertpapierkennnummer (WKN):*	AAR047 *AAR047*
Common Code: *Common Code:*	317671075 *317671075*
Total amount of Instruments offered to the public/being admitted to trading *Gesamtbetrag der öffentlich angebotenen/zum Handel zuzulassenden Wertpapiere*	500,000,000 *500.000.000*

The Selling Restrictions set out in the Prospectus shall apply.
Es gelten die im Prospekt wiedergegebenen Verkaufsbeschränkungen.

☒ C Rules
C Rules

☐ D Rules
D Rules

☐ Neither C Rules nor D Rules
Weder C Rules noch D Rules

Prohibition of Sales to European Economic Area Retail Investors: *Verkaufsverbot an Kleinanleger im Europäischen Wirtschaftsraum:*	Not Applicable *Nicht anwendbar*
Prohibition of Sales to United Kingdom Retail Investors: *Verkaufsverbot an Kleinanleger im Vereinigten Königreich:*	Not Applicable *Nicht anwendbar*

Eurosystem eligibility:
EZB-Fähigkeit:

☒ Intended to be held in a manner which would allow Eurosystem eligibility (CBF) *Soll in EZB-fähiger Weise gehalten werden (CBF)*	Yes *Ja*

Note that the ticked box means that the Pfandbriefe are intended upon issue to be deposited with Clearstream Banking AG and that this does not necessarily mean that the Pfandbriefe will be recognized as eligible collateral by the Eurosystem either upon issue or at any or all times during their life. Such recognition will depend upon satisfaction of the Eurosystem eligibility criteria.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Häkchen in dem Kästchen bedeutet, dass die Pfandbriefe nach ihrer Begebung von Clearstream Banking AG verwahrt werden müssen und dass dies nicht notwendigerweise bedeutet, dass die Pfandbriefe bei ihrer Begebung, zu irgendeinem Zeitpunkt während ihrer Laufzeit oder während ihrer gesamten Laufzeit als EZB-fähige Sicherheiten anerkannt werden. Eine solche Anerkennung hängt davon ab, ob die Zulässigkeitskriterien des Eurosystems erfüllt sind.

☐ Not applicable (CGN)
Nicht anwendbar (CGN)

Historic Interest Rates and further performance as well as volatility: ***Zinssätze der Vergangenheit und künftige Entwicklungen sowie ihre Volatilität:***	Not Applicable *Nicht anwendbar*
Yield: ***Rendite:***	2.717 per cent. per annum *2,717% per annum*
Representation of debt security holders including an identification of the organisation representing the investors and provisions applying to such representation. Indication of where the public may have access to the contracts relation to these forms of representation: ***Vertretung der Schuldtitelinhaber unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der für diese Vertretung geltenden Bestimmungen. Angabe des Ortes, an dem die Öffentlichkeit die Verträge, die diese Repräsentationsformen regeln, einsehen kann:***	Not Applicable *Nicht anwendbar*
If different from the Issuer, the identity and contact details of the person asking for admission to trading, including the legal entity identifier (LEI) where the person has legal personality: ***Sofern die die Zulassung zum Handel beantragende Person nicht dieselbe Person wie der Emittent ist, Angabe der Identität und der Kontaktdaten dieser Person,***	Not Applicable *Nicht anwendbar*

einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI), falls die Person Rechtspersönlichkeit hat:

C. Terms and conditions of the offer of Instruments
C. Bedingungen und Konditionen des Angebots von Instrumenten

Conditions, offer statistics, expected timetable and actions required to apply for the offer ***Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung***	**Not Applicable** ***Nicht anwendbar***
Plan of distribution and allotment ***Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung***	**Not Applicable** ***Nicht anwendbar***
Pricing ***Kursfeststellung***	**Not Applicable** ***Nicht anwendbar***
Placing and underwriting ***Platzierung und Emission***	**Applicable** ***Anwendbar***
Name and address of the co-ordinator(s) of the global offer and of single parts of the offer and, to the extent known to the Issuer or the offeror, or the placers in the various countries where the offer takes place: *Name und Anschrift des Koordinators/der Koordinatoren des globalen Angebots oder einzelner Teile des Angebots – sofern der Emittentin oder dem Anbieter bekannt – in den einzelnen Ländern des Angebots:*	Not Applicable *Nicht anwendbar*

Method of distribution
Vertriebsmethode

☐ Non-syndicated
Nicht syndiziert

☒ Syndicated
Syndiziert

Subscription Agreement *Übernahmevertrag*	Applicable *Anwendbar*
Date of Subscription Agreement *Datum des Übernahmevertrages*	4 September 2025 *4. September 2025*
General features of the Subscription Agreement:	Under the subscription agreement, the Issuer agrees to issue the Pfandbriefe and the Dealers set out below agree to subscribe for the Pfandbriefe on the Issue Date less the commission agreed between the Issuer and the Dealers set out below.
Hauptmerkmale des Übernahmevertrages:	*Im Übernahmevertrag verpflichtet sich die Emittentin, die Pfandbriefe zu begeben und die untengenannten Platzeure verpflichten sich, die Pfandbriefe am Begebungstag abzüglich der zwischen der Emittentin und den untengenannten Platzeuren vereinbarten Provisionen zu zeichnen*

Management details including form of commitment:
Einzelheiten bezüglich des Bankenkonsortiums einschließlich der Art der Übernahme:

Dealer / Management Group	**Deutsche Bank Aktiengesellschaft** Mainzer Landstrasse 11-17 60329 Frankfurt am Main Federal Republic of Germany
	ING Bank N.V. Bijlmerdreef 109 1102 BW Amsterdam The Netherlands
	J.P. Morgan SE Taunustor 1 (TaunusTurm) 60310 Frankfurt am Main Federal Republic of Germany
	Norddeutsche Landesbank **- Girozentrale -** Friedrichswall 10 30159 Hannover Federal Republic of Germany
	RBC Capital Markets (Europe) GmbH Marienturm, Taunusanlage 9-10 60329 Frankfurt am Main Federal Republic of Germany
	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Kungsträdgårdsgatan 8 106 40 Stockholm Sweden
Platzeur / Bankenkonsortium	***Deutsche Bank Aktiengesellschaft*** *Mainzer Landstraße 11-17* *60329 Frankfurt am Main* *Bundesrepublik Deutschland*
	ING Bank N.V. *Bijlmerdreef 109* *1102 BW Amsterdam* *Die Niederlande*
	J.P. Morgan SE *Taunustor 1 (TaunusTurm)* *60310 Frankfurt am Main* *Bundesrepublik Deutschland*
	Norddeutsche Landesbank - Girozentrale - *Friedrichswall 10* *30159 Hannover* *Bundesrepublik Deutschland*
	RBC Capital Markets (Europe) GmbH *Marienturm, Taunusanlage 9-10* *60329 Frankfurt am Main* *Bundesrepublik Deutschland*
	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) *Kungsträdgårdsgatan 8* *106 40 Stockholm* *Schweden*

Form of commitment:
Art der Übernahme:

☒ Firm commitment
Feste Zusage

☐ No firm commitment / best efforts arrangements
Ohne feste Zusage / zu den bestmöglichen Bedingungen

Commissions
Provisionen

Management/Underwriting Commission (specify): *Management-und Übernahmeprovision (angeben):*	0.240 per cent. of the aggregate principal amount *0,240 % des Gesamtnennbetrags*
Selling Concession (specify): *Verkaufsprovision (angeben):*	Not Applicable *Nicht anwendbar*
Stabilising Dealer(s)/Manager(s): *Kursstabilisierende(r) Platzeur(e)/Manager:*	Deutsche Bank Aktiengesellschaft *Deutsche Bank Aktiengesellschaft*

Public Offer Jurisdictions
Jurisdiktionen für öffentliches Angebot

Public Offer Jurisdiction(s)	Federal Republic of Germany The Grand Duchy of Luxembourg
Jurisdiktion(en), in der/denen ein öffentliches Angebot stattfindet	*Bundesrepublik Deutschland* *Großherzogtum Luxemburg*

D. Listing and admission to trading ***Börsenzulassung und Notierungsaufnahme***	**Yes** ***Ja***

Admission(s) to trading:
Börsenzulassungen:

☐ Luxembourg
Luxemburg
Regulated Market "*Bourse de Luxembourg*"
Regulierter Markt "Börse Luxemburg"

☐ Frankfurt am Main
Frankfurt am Main
Regulated Market
Regulierter Markt

☒ Düsseldorf
Düsseldorf
Regulated Market
Regulierter Markt

Date of admission: ***Datum der Zulassung:***	**8 September 2025** ***8. September 2025***
All regulated markets, third country markets or MTFs on which, to the knowledge of the Issuer, Instruments of the same class of the Instruments to be offered or admitted to trading are already admitted to trading: ***Angabe geregelter Märkte, Drittlandsmärkte oder MTFs auf denen nach Kenntnis der Emittentin Instrumente der gleichen Wertpapierkategorie, die zum Handel angeboten***	Not Applicable *Nicht anwendbar*

oder zugelassen werden sollen, bereits zum Handel zugelassen sind:	
Name and address of the entities which have a firm commitment to act as intermediaries in secondary trading, providing liquidity through bid and offer rates and description of the main terms of their commitment:	Not Applicable
Name und Anschrift der Institute, die aufgrund einer festen Zusage als Intermediäre im Sekundärhandel tätig sind und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen erwirtschaften, und Beschreibung der Hauptbedingungen der Zusagevereinbarung:	*Nicht anwendbar*

E. Additional Information
Zusätzliche Informationen

Rating of the Pfandbriefe:	Aaa (Moody's Deutschland GmbH) expected
Rating der Pfandbriefe:	*Aaa (Moody's Deutschland GmbH) erwartet*

An obligation rated "Aaa" by Moody's is considered to be of the highest quality and is subject to the lowest level of credit risk.
Eine Verbindlichkeit, die von Moody's mit "Aaa" bewertet wird, gilt als von höchster Qualität und birgt ein minimales Kreditrisiko.

Moody's is established in the European Union and is registered (pursuant to the list of registered and certified credit rating agencies published on the website of the European Securities and Markets Authority (https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation)) under Regulation (EC) No 1060/2009 of the European Parliament and of the Council of September 16, 2009, as amended, on credit rating agencies.
Moody's hat seinen Sitz in der Europäischen Union und ist (laut der Liste der registrierten und zertifizierten Kreditratingagenturen, veröffentlicht auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation)) gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen, in ihrer jeweils gültigen Fassung, registriert.

F. Information to be provided regarding the consent by the Issuer or person responsible for drawing up the Prospectus
Zur Verfügung zu stellende Informationen über die Zustimmung des Emittenten oder der für die Erstellung des Prospekts zuständigen Person

Offer period during which subsequent resale or final placement of the Notes by Dealers and/or further financial intermediaries can be made and any other clear and objective conditions attached to the consent.	From 6 September 2025 to 8 September 2025 (each including)
Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch die Platzeure oder weitere Finanzintermediäre erfolgen kann und alle sonstigen und klaren und objektiven Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist.	Vom 6. September 2025 bis 8. September 2025 (beide einschließlich)

THIRD PARTY SOURCE INFORMATION
INFORMATIONEN AUS DRITTQUELLEN

With respect to any information included herein and specified to be sourced from a third party (i) the Issuer confirms that any such information has been accurately reproduced and as far as the Issuer is aware and is able to ascertain from information available to it from such third party, no facts have been omitted the omission of which would render the reproduced information inaccurate or misleading and (ii) the Issuer has not independently verified any such information and accepts no responsibility for the accuracy thereof.
Hinsichtlich der hierin enthaltenen und als solche gekennzeichneten Informationen von Seiten Dritter gilt Folgendes: (i) Die Emittentin bestätigt, dass diese Informationen zutreffend wiedergegeben worden sind und – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von diesen Dritten zur Verfügung gestellten Informationen ableiten konnte – keine Fakten weggelassen wurden, deren Fehlen die reproduzierten Informationen unzutreffend oder irreführend gestalten würden; (ii) die Emittentin hat diese Informationen nicht selbständig überprüft und übernimmt keine Verantwortung für ihre Richtigkeit.

Aareal Bank AG
(as Issuer)
(als Emittentin)

By:

By:

ISSUE-SPECIFIC SUMMARY

1. INTRODUCTION AND WARNINGS

This is the summary ("**Summary**") with regard to the issue of EUR 500,000,000 2.625 per cent. Fixed Rate Mortgage Pfandbriefe of 2025/2031 ("**Instruments**" or "**Pfandbriefe**") under the base prospectus approved on 13 June 2025 by the Commission de Surveillance du Secteur Financier ("**CSSF**"), 283, route d'Arlon, 1150 Luxembourg, email: direction@cssf.lu, as supplemented by the first supplement dated 11 August 2025 ("**Prospectus**").

The Instruments have been assigned the international securities identification number ("**ISIN**") DE000AAR0470. The registered address and the legal entity identifier ("**LEI**") of Aareal Bank AG as Issuer are as follows: Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Federal Republic of Germany, LEI: EZKODONU5TYHW4PP1R34.

This Summary contains all the key information that investors need in order to understand the nature and the risks of the Issuer, the Instruments and these final terms applicable to the Instruments ("**Final Terms**") and is to be read as an introduction to the Prospectus and these Final Terms.

Any decision by the investor to invest in the Instruments should be based on consideration of the Prospectus as a whole including any documents incorporated therein and these Final Terms. Investors could lose all or part of their capital invested in the Instruments. In the event that a claim relating to the information contained in the Prospectus and these Final Terms is brought before a court, the plaintiff investor might, under the national legislation of the member states of the European Economic Area, have to bear the costs of translating the Prospectus and these Final Terms before the legal proceedings are initiated. The Issuer assumes responsibility for the information contained in this Summary and its German translation. Civil liability attaches only to those persons who have tabled this Summary including any translation thereof, but only where this Summary is misleading, inaccurate or inconsistent, when read together with the other parts of the Prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of the Prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the Instruments.

2. KEY INFORMATION ON AAREAL BANK AG AS ISSUER

Who is the Issuer of the Instruments?

Domicile, Legal Form and Incorporation

The legal name of the Issuer is Aareal Bank AG ("**Aareal Bank**" and together with all of its affiliated companies within the meaning of the German Stock Corporation Act (*Aktiengesetz*), the "**Aareal Bank Group**") and its commercial name is Aareal Bank.

Registered address and LEI of the Issuer are as follows: Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Federal Republic of Germany, LEI: EZKODONU5TYHW4PP1R34.

Aareal Bank is a stock corporation organised under German law registered with the local court (*Amtsgericht*) of Wiesbaden under HRB 13184 in the country of incorporation, Federal Republic of Germany.

Principal Activities

Aareal Bank, headquartered in Wiesbaden, is a leading international property specialist. It provides smart financings, software products, and digital solutions for the property sector and related industries, and is present across three continents: Europe, North America and Asia/Pacific. Aareal Bank is the parent company of the Aareal Bank Group. It manages the various entities in the following two business segments: Structured Property Financing and Banking & Digital Solutions.

Major Shareholder

Atlantic BidCo GmbH owns 100 per cent. of the share capital and voting rights of Aareal Bank.

Members of the Management Board

The members of the Management Board are Dr Christian Ricken, Andrew (Andy) Halford, Nina Babic and Christof Winkelmann.

Statutory Auditors

The consolidated financial statements of Aareal Bank as at and for the fiscal years ended 31 December 2023 and as at and for the fiscal year ended 31 December 2024 have been audited by KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, THE SQUAIRE / Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main, Germany ("**KPMG**"). KPMG is a member of the Chamber of Public Accountants (*Wirtschaftsprüferkammer*), Berlin.

What is the key financial information regarding the Issuer?

	1 Jan – 30 June 2025	1 Jan - 31 Dec 2024	1 Jan - 31 Dec 2023
Results			
Adjusted operating profit (€ mn)[1)]	223	n.a.	n.a.
Operating profit (€ mn)	208	294	221
Net profit (€ mn)[2)]	133	n.a.	n.a.
Consolidated net income (from continuing operations (€ mn)	156	212	127
Consolidated net income (€ mn)	156	2,274	48
Consolidated net income attributable to shareholders of Aareal Bank AG (€ mn)	156	2,274	71

1) Adjusted for costs for efficiency measures, IT infrastructure investments and other material non-recurring effects

2) Consolidated net income allocated to ordinary shareholders

	30 June 2025	31 Dec 2024	31 Dec 2023
Statement of financial position			
Loan receivables (ac) (€ mn)	31,826	32,611	32,219
Equity (€ mn)	3,717	5,460	3,300
Total assets (€ mn)	47,281	47,814	46,833
Regulatory indicators[1)]			
Basel IV (phase-in)			
Common Equity Tier 1 ratio (CET1 ratio) (%)	21.8	20.2	19.4

1) 31 December 2023: including profits for 2023 and pro rata temporis accrual of interest on the AT1 bond, since no payout of profits for 2023 was made in 2024. Regulatory indicators as at 31 December 2023 refer to the entire Aareal Bank Group including Aareon.

31 December 2024: including annual results for 2024 less planned dividends (which have already been distributed) and including pro rata temporis accrual of interest on the AT1 bond.

30 June 2025 (preliminary): including interim profit for 2025, deducting a planned dividend in line with the dividend policy and incorporating the pro rata accrual of interest payable on the AT1 bond.

The SREP recommendations concerning the NPL inventory were taken into account, as well as the ECB's NPL guidelines for regulatory capital requirements for new NPLs and an additional voluntary and preventive capital deduction for regulatory uncertainties from ECB tests.

No Significant change in the Financial Position or Financial Performance

There has been no significant change in the financial position or financial performance of Aareal Bank AG and its subsidiaries since 30 June 2025, noting that the effects of geopolitical conflicts and macro-economic uncertainty remain difficult to estimate and risks based on a tightened monetary policy still exist.

What are the key risks that are specific to the Issuer?

The Issuer is subject to credit risk, defined by the Issuer as the risk of losses being incurred due to a business partner defaulting on contractual obligations (counterparty default risk); a deterioration in a business partner's credit quality (migration risk); the effects of adverse exchange rate developments in the real estate financing portfolio (FX Lending risk). Both credit business and trading activities may be subject to counterparty default risk. Counterparty default risk exposure from trading activities may refer to risk exposure vis-à-vis counterparties or issuers.

The Issuer is subject to risks in connection with own funds and liquidity requirements as well as the leverage ratio. If the Issuer fails to address appropriately any changes or initiatives in banking regulation, its reputation could be harmed and regulatory authorities could, among other things, bring administrative or judicial proceedings against the Issuer, which

could result, among other things, in suspension or revocation of the Issuer's licenses, cease and desist orders, conditions, fines, civil penalties, criminal penalties or other disciplinary action. Given that own funds requirements will increase and further regulatory requirements may change or be implemented, this may increase the Issuer's refinancing costs or require the Issuer to raise own funds instruments, increase other forms of capital or reduce its risk weighted assets (RWAs) to a greater extent which in turn may result in an adverse effect on the Issuer's long term profitability. Any of the aforementioned changes may have a material adverse effect on the operating results and financial position of the Issuer.

The Issuer is subject to risks arising from the various geopolitical conflicts currently at play. These include, among others, the risk of a rising protectionism in global trade policy and increased risks of cyber-attacks, which in combination with increasing uncertainty and increased risk aversion of market participants pose a threat to economic growth. Reduced overall economic activity poses a risk to commercial real estate demand, the cash-flow of the property and therefore the capability of the borrower to pay debt service and could also affect its valuation.

The Issuer is subject to risks specific to structured property financing, including risks resulting from an excessively long monetary tightening by central banks which poses a significant risk to financial and real estate markets. A monetary tightening that lasts too long or faster-than-expected reductions in balance sheets could both have a severe impact, e.g. by way of leading to significant rises in yields on bond markets and negative corrections in equity and property markets. As a consequence of the latter, illiquid refinancing markets, combined with significant unrealized losses on bond holdings, can put considerable pressure on financial institutions.

The Issuer is subject to other risk factors in the economic environment that are also relevant for commercial property markets. This risk includes rising political uncertainties and costs arising from the transformation of the entire economy required to limit global warming. The Issuer is subject to the risk of broader financial contagion due to the potential failure of other financial institutions.

The Issuer is subject to environmental, social and governance risks ("**ESG**"), which include risks of negative impact resulting from climate change (physical risks (e.g. natural disasters) and transitory risks (e.g. impact of political actions / regulatory measures to foster the transition towards a low-carbon economy)) and breach or insufficient consideration of ESG aspects in business activities. The business activities of the Issuer's customers may be adversely affected by the effects of climate change, such as extreme weather events and the associated catastrophe losses, which could, inter alia, impact the value of real estate collateral. In addition, political adaption measures aimed at reducing greenhouse gases could have a significant impact due to modernization needs of so called non-green (brown) buildings which may negatively affect the value of real estate collateral.

3. KEY INFORMATION ON THE INSTRUMENTS

What are the main features of the Notes?

Type, Class and ISIN

The Issuer issues Fixed Rate Mortgage Pfandbriefe.

ISIN: DE000AAR0470, Common Code: 317671075, WKN: AAR047

Currency, Denomination, Number and Term of the Notes

The currency of the Instruments will be euro ("**EUR**"). The specified denomination per Instrument is EUR 1,000.

The number of Instruments is 500,000. The term of the Instruments is five (5) years and six (6) months.

Rights Attached to the Instruments

Each holder of the Pfandbriefe (each a "**Holder**") has the right vis-à-vis the Issuer to claim payment of interest, if any, and nominal when such payments are due in accordance with the conditions of the Pfandbriefe ("**Conditions**").

Interest and Yield

The Pfandbriefe shall bear interest on their aggregate principal amount at the rate of 2.625 per cent. *per annum* from 8 September 2025 (including) to the Maturity Date (excluding). Interest shall be payable in arrear on 3 February in each year (each such date, an "**Interest Payment Date**"). The first payment of interest shall be made on 3 February 2026 (short first coupon), the Interest Payment Date immediately preceding the Maturity Date is 3 February 2030, whereas the Maturity Date is also an Interest Payment Date. The yield is 2.717 per cent. *per annum*.

Maturity Date

The maturity date of the Pfandbriefe is 3 February 2031 ("**Maturity Date**").

Repayment Procedure

Payment in respect of the Pfandbriefe shall be made to the clearing system or to its order for credit to the account of the relevant account holders of the clearing system.

Representation of Noteholders

Not applicable. There is no representative of noteholders designated in the Conditions.

Status of the Pfandbriefe

The obligations under the Pfandbriefe constitute direct, unconditional and unsubordinated obligations of the Issuer ranking *pari passu* among themselves. The Pfandbriefe are covered in accordance with the Pfandbrief Act *(Pfandbriefgesetz)* and rank at least *pari passu* with all other obligations of the Issuer under mortgage pfandbriefe.

Restrictions on Transferability

Not applicable. The Pfandbriefe are freely transferable.

Where will the Instruments be traded?

Application has been made to admit the Pfandbriefe to be issued under the EUR 25,000,000,000 Debt Issuance Programme of Aareal Bank ("**Programme**") to trading on the regulated market of the Düsseldorf Stock Exchange.

Is there a guarantee attached to the Instruments?

Not applicable.

What are the key risks that are specific to the Instruments?

A Holder of an Instrument with fixed interest rates is exposed to the risk that the price of such Instrument falls as a result of changes in the market interest rate.

In case of a liquidity shortfall, there is also the risk that the maturity of outstanding Pfandbriefe is deferred up to 12 months pursuant to Section 30 (2a) et seq. Pfandbrief Act by a Cover Pool Administrator.

The Holder of the Instruments is exposed to the risk that due to early redemption his investment will have a lower than expected yield. Also, the Holder of Instruments may only be able to reinvest on less favourable conditions as compared to the original investment.

The market value of the Instruments will be affected by the creditworthiness of the Issuer and a number of additional factors, including the market interest and yield rates and the time remaining to the Maturity Date.

4. KEY INFORMATION ON THE OFFER OF THE INSTRUMENTS TO THE PUBLIC AND/OR THE ADMISSION TO TRADING ON A REGULATED MARKET

Under which conditions and timetable can I invest in these Instruments?

Application has been made to admit the Pfandbriefe to be issued under the Programme to trading on the regulated market of the Düsseldorf Stock Exchange.

Estimated total expenses of the issue: EUR 1,100.

Why are the Prospectus and these Final Terms being produced?

The estimated net proceeds from the Instruments amounting to approximately EUR 496,560,000.00 will be used by the Issuer for general financing purposes.

The issue is subject to an underwriting agreement on a firm commitment basis.

So far as the Issuer is aware, no natural and legal person involved in the issue of the Instruments has an interest material to the issue.

EMISSIONSSPEZIFISCHE ZUSAMMENFASSUNG

1. EINLEITUNG UND WARNHINWEISE

Dies ist die Zusammenfassung ("**Zusammenfassung**") in Bezug auf die Emission der EUR 500.000.000 2,625 % Festverzinsliche Hypothekenpfandbriefe von 2025/2031 ("**Instrumente**" oder "**Pfandbriefe**") unter dem am 13. Juni 2025 von der Commission de Surveillance du Secteur Financier ("**CSSF**"), 283, route d'Arlon, 1150 Luxemburg, E-Mail: direction@cssf.lu, gebilligten Basisprospekt, ergänzt durch den ersten Nachtrag vom 11. August 2025 ("**Prospekt**").

Die Instrumente haben die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer ("**ISIN**") DE000AAR0470 erhalten. Die Kontaktdaten und die Rechtsträgerkennung ("**LEI**") der Aareal Bank AG als Emittentin lauten: Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Bundesrepublik Deutschland, LEI: EZKODONU5TYHW4PP1R34.

Diese Zusammenfassung enthält alle benötigten Basisinformationen, die Anlegern Aufschluss über Art und Risiken der Emittentin, der Instrumente und der auf die Instrumente anwendbaren endgültigen Bedingungen ("**Endgültige Bedingungen**") gibt und ist als Einleitung zu dem Prospekt und diesen Endgültigen Bedingungen zu lesen.

Jede Entscheidung, in die Instrumente zu investieren, sollte sich auf den Prospekt als Ganzes einschließlich aller dort mittels Verweis aufgenommenen Dokumente und diese Endgültigen Bedingungen stützen. Anleger könnten ihr gesamtes angelegtes Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt und der in diesen Endgültigen Bedingungen enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht der Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts und diesen Endgültigen Bedingungen vor Prozessbeginn zu tragen haben. Der Emittent übernimmt die Verantwortung für die in dieser Zusammenfassung und der deutschen Übersetzung enthaltenen Informationen. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die diese Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzung vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass diese Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Instrumente für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würde.

2. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE AAREAL BANK AG ALS EMITTENTIN

Wer ist die Emittentin der Instrumente?

Sitz, Rechtsform und Eintragung

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist Aareal Bank AG ("**Aareal Bank**") und zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen im Sinne des Aktiengesetzes, die "**Aareal Bank Gruppe**") und die kommerzielle Bezeichnung der Emittentin ist Aareal Bank.

Die Kontaktdaten und LEI der Emittentin lauten: Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Bundesrepublik Deutschland, LEI: EZKODONU5TYHW4PP1R34.

Die Aareal Bank ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft, eingetragen im Amtsgericht Wiesbaden, im Land der Gründung, Bundesrepublik Deutschland.

Haupttätigkeiten

Die Aareal Bank mit Sitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Sie bietet intelligente Finanzierungen, Softwareprodukte und digitale Lösungen für den Immobiliensektor und verwandte Branchen und ist auf drei Kontinenten präsent: Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik. Die Aareal Bank ist die Muttergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Sie verwaltet die verschiedenen Einheiten in den folgenden zwei Geschäftssegmenten: Strukturierte Immobilienfinanzierungenund Banking & Digital Solutions.

Hauptanteilseigner

Die Atlantic BidCo GmbH hält 100 Prozent des Grundkapitals sowie der Stimmrechte der Aareal Bank.

Mitglieder des Vorstands

Die Mitglieder des Vorstands der Aareal Bank sind Dr. Christian Ricken, Andrew (Andy) Halford, Nina Babic und Christof Winkelmann.

Abschlussprüfer

Die Konzernabschlüsse der Aareal Bank für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr und für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurden von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, THE SQUAIRE / Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main, Deutschland ("**KPMG**"), geprüft. KPMG ist ein Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Ergebnisgrößen			
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €)[1]	223	k.A.	k.A.
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen) (Mio. €)	208	294	221
Nettoergebnis (Mio. €)[2]	133	k.A.	k.A.
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen) (Mio. €)	156	212	127
Konzernergebnis (Mio €)	156	2.274	48
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis (Mio. €)	156	2.274	71

1) Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

2) Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Bilanz			
Forderungen aus Krediten (ac) (Mio. €)	31.826	32.611	32.219
Eigenkapital (Mio. €)	3.717	5.460	3.300
Bilanzsumme (Mio. €)	47.281	47.814	46.833
Aufsichtsrechtliche Kennziffern[1]			
Basel IV (phase-in)			
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) (%)	21,8	20,2	19,4

1) 31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 erfolgt ist. Die aufsichtsrechtlichen Kennziffern für den 31. Dezember 2023 beziehen sich auf den Gesamtkonzern inklusive Aareon.

31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer geplanten inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

30. Juni 2025 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß Dividendenpolitik und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

Keine wesentliche Veränderung der Finanzlage oder Handelsposition

Die Finanz- und Ertragslage der Aareal Bank und ihrer Tochtergesellschaften hat sich seit dem 30. Juni 2025 nicht wesentlich verändert, wobei geopolitische Konflikte und makroökonomische Unsicherheiten sich weiterhin nur schwer abschätzen lassen und Risiken hinsichtlich einer zunehmend strafferen Geldpolitik weiterhin bestehen.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Die Emittentin unterliegt dem Kreditrisiko, welches von der Emittentin als das Risiko des Eintritts von Verlusten aufgrund des Ausfalls eines Geschäftspartners bei vertraglichen Verpflichtungen (Kontrahentenausfallrisiko); einer Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners (Migrationsrisiko); den Auswirkungen ungünstiger Wechselkursentwicklungen im Immobilienfinanzierungsportfolio (FX-Lending-Risiko) definiert wird. Sowohl das Kreditgeschäft als auch die Handelsaktivitäten können einem Kontrahentenausfallrisiko unterliegen. Das

Kontrahentenausfallrisiko aus Handelsgeschäften kann sich auf das Risiko gegenüber Kontrahenten oder Emittenten beziehen.

Die Emittentin unterliegt Risiken, die sich daraus ergeben, dass die Emittentin Eigenmittel und Liquidität vorhalten und die Verschuldungsquote (Leverage Ratio) einhalten muss. Soweit die Emittentin bankaufsichtliche Veränderungen oder Initiativen nicht im angemessenen Umfang umsetzt, kann das die Reputation der Emittentin schädigen, und Aufsichtsbehörden können u.a. Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren gegen die Emittentin anstrengen, die u.a. zu einer Aussetzung oder einem Widerruf der Erlaubnisse der Emittentin, zu Unterlassungsanordnungen, Auflagen, Bußgeldern, zivilrechtlichen oder strafrechtlichen Sanktionen oder anderen Disziplinarmaßnahmen gegen die Emittentin führen können. Vor dem Hintergrund, dass die Eigenmittelanforderungen noch höher werden und weitere aufsichtsrechtliche Anforderungen geändert oder neu eingeführt werden könnten, könnten sich die Refinanzierungskosten der Emittentin weiter erhöhen, oder die Emittentin könnte dazu gezwungen sein, Eigenmittelinstrumente zu begeben, andere Formen von Kapital zu erhöhen oder ihre risikogewichteten Aktiva in größerem Umfang zu reduzieren, was im Gegenzug negative Auswirkungen auf die langfristige Rentabilität der Emittentin haben könnte. Jede der vorgenannten Veränderungen könnte erheblich negative Auswirkungen auf das Betriebsergebnis und die Finanzlage der Emittentin haben.

Die Emittentin unterliegt den Risiken, die sich aus den direkten und indirekten aktuellen geopolitischen Konflikten ergeben. Dazu zählen unter anderem das Risiko eines zunehmenden Protektionismus in der globalen Handelspolitik und erhöhte Risiken von Cyberattacken, die in Verbindung mit einer zunehmenden Unsicherheit und einer verstärkten Risikoaversion von Marktteilnehmern eine Bedrohung für das Wirtschaftswachstum darstellt. Eine verringerte gesamtwirtschaftliche Aktivität stellt ein Risiko für die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, den Cashflow der Immobilien und damit die Fähigkeit der Kreditnehmer zur Zahlung der Kreditverpflichtungen dar und könnte sich auch auf die Bewertung der Immobilien auswirken.

Die Emittentin unterliegt den Risiken, die spezifisch für die strukturierte Immobilienfinanzierung sind, einschließlich der Risiken, die aus einer übermäßigen langen Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken resultieren, welche ein erhebliches Risiko für die Finanz- und Immobilienmärkte darstellt. Eine zu lang anhaltende Straffung oder eine schneller als erwartete Verringerung der Bilanzen könnten jeweils schwerwiegende Auswirkungen haben, z.B. indem sie zu einem deutlichen Anstieg der Renditen an den Anleihemärkten und zu weiteren Negativkorrekturen an den Aktien- und Immobilienmärkten führen. Letzteres kann zur Folge haben, dass illiquide Refinanzierungsmärkte in Verbindung mit erheblichen nicht realisierten Verlusten aus Anleihebeständen Finanzinstitute erheblich unter Druck setzen.

Die Emittentin unterliegt weiteren Risikofaktoren im wirtschaftlichen Umfeld, die auch für die Gewerbeimmobilienmärkte relevant sind. Zu diesen Risiken gehören zunehmende politische Unsicherheiten sowie die potenziellen Störungen und Kosten, die sich aus der zur Begrenzung der globalen Erwärmung erforderlichen Umgestaltung der gesamten Wirtschaft ergeben. Die Emittentin unterliegt dem Risiko von Ansteckungseffekten durch den potentiellen Ausfall anderer Finanzinstitute.

Die Emittentin unterliegt Risiken aus den "Environmental, Social and Governance" ("**ESG**") Kriterien; dies beinhaltet unter anderem Risiken aus negativen Auswirkungen des Klimawandels (sowohl physische Risiken (z.B. Naturkatastrophen), als auch Übergangsrisiken (z.B. der Einfluss politischer / regulatorischer Maßnahmen, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft begünstigen sollen)) und aus Verstoß gegen oder nicht ausreichender Beachtung von ESG Kriterien im Rahmen der Geschäftstätigkeit. Die geschäftlichen Aktivitäten der Kunden der Emittentin können durch die Auswirkungen des Klimawandels negativ beeinflusst werden, wie z.B. extreme Wetterereignisse und daraus resultierende Katastrophenschäden, die unter anderem den Wert von Immobiliarsicherheiten beinträchtigen können. Zusätzlich können politische Maßnahmen, die darauf abzielen, Treibhausgase zu reduzieren, einen erheblichen Einfluss haben, indem sie für sogenannte nicht grüne (braune) Bauwerke Modernisierungserfordernisse auslösen, die wiederum negative Auswirkungen auf den Wert von Immobiliarsicherheiten haben können.

3. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE INSTRUMENTE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der Instrumente?

Art, Gattung und ISIN

Die Emittentin begibt Festverzinsliche Hypothekenpfandbriefe.

ISIN: DE000AAR0470, Common Code: 317671075, WKN: AAR047

Währung, Stückelung, Anzahl und Laufzeit

Die Währung der Instrumente ist der Euro. Die festgelegte Stückzahl je Instrument ist EUR 1.000.

Die Anzahl der Instrumente beläuft sich auf 500.000. Die Instrumente haben eine Laufzeit von fünf (5) Jahren und sechs (6) Monaten.

Mit den Instrumenten verbundene Rechte

Jeder Inhaber von Pfandbriefen (jeweils ein "**Gläubiger**") hat das Recht, Zahlungen von Kapital und ggf. Zinsen von der Emittentin zu verlangen, wenn diese Zahlungen gemäß den Bedingungen der Pfandbriefe ("**Bedingungen**") fällig sind.

Zinssatz und Rendite

Die Pfandbriefe werden bezogen auf ihren Gesamtnennbetrag verzinst, und zwar vom 8. September 2025 (einschließlich) bis zum Fälligkeitstag (ausschließlich) mit 2,625 % *per annum*. Die Zinsen sind nachträglich am 3. Februar eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Die erste Zinszahlung erfolgt am 3. Februar 2026 (kurzer erster Kupon), der letzte dem Fälligkeitstag vorausgehende Zinszahlungstag ist der 3. Februar 2030, wobei der Fälligkeitstag ebenfalls ein Zinszahlungstag ist. Die Rendite beträgt 2,717 % *per annum*.

Fälligkeitstag

Der Fälligkeitstag der Pfandbriefe ist der 3. Februar 2031 ("**Fälligkeitstag**").

Rückzahlungsverfahren

Zahlungen in Bezug auf die Pfandbriefe erfolgen an das Clearing System oder dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems.

Name des Vertreters der Gläubiger

Entfällt. In den Bedingungen ist kein gemeinsamer Vertreter der Gläubiger bestimmt.

Status der Pfandbriefe

Die Pfandbriefe begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Die Pfandbriefe sind nach Maßgabe des Pfandbriefgesetzes gedeckt und stehen mindestens im gleichen Rang mit allen anderen Verpflichtungen der Emittentin aus Hypothekenpfandbriefen.

Beschränkungen der freien Handelbarkeit

Entfällt. Die Pfandbriefe sind frei übertragbar.

Wo werden die Instrumente gehandelt?

Für die unter dem EUR 25,000,000,000 Debt Issuance Programme der Aareal Bank ("**Programm**") begebenen Pfandbriefe ist ein Antrag auf Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt der Düsseldorfer Wertpapierbörse gestellt worden.

Wird für die Instrumente eine Garantie gestellt?

Nicht anwendbar.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Instrumente spezifisch sind?

Der Inhaber eines Instruments mit fester Verzinsung ist dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis dieses Instruments auf Grund von Veränderungen des Marktzinses fällt.

Im Falle eines Liquiditätsengpasses besteht zudem das Risiko, dass gemäß § 30 Abs. 2a ff. Pfandbriefgesetz durch einen Sachwalter die Fälligkeit ausstehender Pfandbriefe bis zu 12 Monate verschoben wird.

Der Inhaber von Instrumenten ist dem Risiko ausgesetzt, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung seine Kapitalanlage eine geringere Rendite als erwartet aufweisen wird. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass der Inhaber von Instrumenten eine Wiederanlage nur zu schlechteren als den Bedingungen des ursprünglichen Investments tätigen kann.

Der Marktwert der Instrumente wird von der Kreditwürdigkeit der Emittentin und einer Reihe zusätzlicher Faktoren, u.a. dem Zins- und Renditeniveau am Markt und der Restlaufzeit, beeinflusst.

4. BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT DER INSTRUMENTE UND/ODER DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL AN EINEM GEREGELTEN MARKT
Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in diese Instrumente investieren?
Für die unter dem Programm begebenen Schuldverschreibungen ist ein Antrag auf Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt der Düsseldorfer Wertpapierbörse gestellt worden. Geschätzte Gesamtkosten der Emission: EUR 1.100.
Weshalb werden der Prospekt und diese Endgültigen Bedingungen erstellt?
Der geschätzte Nettoerlös in Höhe von ca. EUR 496.560.000,00 aus der Ausgabe der Instrumente wird von der Emittentin für allgemeine Unternehmensfinanzierung verwendet. Für die Emission gilt eine Übernahmevereinbarung mit fester Übernahmeverpflichtung. Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind, die für die Emission bedeutsam sind.