

# Pressekonferenz anlässlich der Zahlen zum dritten Quartal 2023



14. November 2023

# Rechtlicher Hinweis/Disclaimer

- Diese Präsentation stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren in irgendeiner Rechtsordnung, einschließlich der Rechtsordnung der Vereinigten Staaten von Amerika, dar. Wertpapiere dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn, sie sind registriert oder von der Registrierungspflicht gemäß dem U.S. Securities Act befreit. Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) beabsichtigt nicht, Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich anzubieten.
- Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Präsentation dargestellten Informationen wird keine Gewähr übernommen. Sie müssen Ihre eigene unabhängige Prüfung und Bewertung der geschäftlichen und finanziellen Lage der pbb und ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften und deren Wertpapiere vornehmen. Nichts in dieser Präsentation dient als Grundlage für vertragliche Vereinbarungen oder andere verbindliche Verpflichtungen.
- Diese Präsentation darf nur unter solchen Umständen, unter denen Artikel 21(1) des britischen Financial Services and Markets Act 2000 keine Anwendung findet, an Personen im Vereinigten Königreich zur Verfügung gestellt, verteilt oder weitergegeben werden.
- Diese Präsentation darf in Australien nur solchen Personen zur Verfügung gestellt oder an solche Personen verteilt oder weitergegeben werden, die im Sinne von Artikel 761G des Australian Corporations Act als „Firmenkunden“ („Wholesale Clients“) gelten.
- Diese Präsentation wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt. Sie darf weder vervielfältigt noch an andere Personen verteilt werden.
- Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Berechnungen, Schätzungen und Annahmen der Unternehmensleitung und externer Berater beruhen und als berechtigt erachtet werden. Diese Aussagen sind anhand von Formulierungen wie „kann“, „plant“, „erwartet“, „glaubt“ und ähnlichen Ausdrücken oder durch ihren Kontext erkennbar und basieren auf aktuellen Kenntnissen und Annahmen. Verschiedene Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, Entwicklungen oder Ereignisse wesentlich von den in diesen Aussagen beschriebenen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören etwa die gesamtwirtschaftliche Lage, die Verfassung der Finanzmärkte in Deutschland, Europa, den Vereinigten Staaten von Amerika und andernorts, sowie die Entwicklung der Kernmärkte der pbb sowie Gesetzesänderungen. Es besteht keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.
- Durch die Teilnahme an dieser Präsentation oder Annahme einer Kopie der präsentierten Folien sind Sie an die Einhaltung dieser Einschränkungen gebunden.



pbb passt **Jahresprognose 2023** für **Vorsteuerergebnis** auf **€ 90-110 Mio.** an, aufgrund erhöhter Risikovorsorge und umfassenden Investitionen im Zusammenhang mit der strategischen Agenda 2026



Als Reaktion auf die anhaltend schwachen gewerblichen Immobilienmärkte (insbesondere USA) folgt die pbb ihrem risikokonservativen Ansatz und erhöht die Risikovorsorge für 9M/23 auf € -104 Mio. €<sup>1</sup> (9M/23: € -38 Mio.)



Die Risikovorsorge wird im Wesentlichen für bestehende, notleidende Darlehen für US-Büroimmobilien gebildet, bei nur wenigen neuen Fällen



Bedingt durch die weiterhin dynamischen Marktsituation, berücksichtigt die Prognose für das Gesamtjahr 2023 bereits eine weitere spürbare Zuführung zur Risikovorsorge im vierten Quartal (inkl. Management Overlay)



Aufgrund ihrer soliden Finanzkraft erzielt die pbb für 9M/23 ein positives **Vorsteuerergebnis von € 91 Mio.** – trotz erhöhter Risikokosten und erheblicher Aufwendungen im Rahmen der strategischen Agenda 2026



pbb ist voll auf Kurs, ihre **für 2026 formulierten Ziele zu erreichen:**



Steigendes Zins- und Provisionsergebnis (+20% im Vergleich zum Vorquartal)



Portfoliowachstum (€ +1,2 Mrd. seit 12/22) mit steigenden Margen (Bruttoneugeschäftsmarge per 9M/23: +30 Basispunkte gegenüber GJ 2022)



Starker Anstieg der Privatkundeneinlagen (€ +1,5 Mrd. seit 12/22)



Erhebliche Kostensenkungen mit sichtbaren Erfolgen voraussichtlich schon ab 2024 (Ziel: Kosten 2026 auf Niveau von 2022)

1. Verteilung der Risikovorsorge auf Stufe 1&2 und Stufe 3: € +7 Mio. Stufe 1&2, € -111 Mio. Stufe 3 2. Basierend auf dem auf die Anteilseigner entfallenden IFRS-Konzerngewinn nach Steuern

➤ **Äußerst schwieriges Marktumfeld**, beeinflusst von hohen Zinsen, hoher Inflation, geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie strukturellen Veränderungen

➤ **US-Markt stärker betroffen als andere Regionen**, mit Auswirkungen auf einzelne Kredite:

- Strukturelle Veränderungen wie Homeoffice und ESG-Anforderungen führen zu veränderter Beurteilung von Makro- und Mikrolagen; beispielsweise vermeiden Mieter bestimmte Lagen innerhalb der Geschäftszentren
- Bei Darlehensabschluss waren alle von der pbb finanzierten Büroobjekte A-Lagen zuzuordnen – strukturelle Veränderungen führten zu einer Verschiebung der Lagen, so dass mittlerweile ~5-10% der Fälle B-Lagen zuzuordnen sind
- Die strukturellen Veränderungen haben zu teils schnellen und deutlichen Wertrückgängen in zuvor erstklassigen Standorten geführt, auch getrieben durch in den USA übliche kürzere Refinanzierungszyklen und damit einhergehend einem im Vergleich zu Europa schnelleren und deutlicheren Zinsanstieg
- Liquide Investoren sind derzeit in einer starken Position: (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten sind aufgrund des Rückzugs vieler Banken aus den Märkten begrenzt – dies führt zu deutlichen Preisabschlägen
- Es wird jedoch davon ausgegangen, dass etwa 80%<sup>1</sup> der Marktkorrektur bereits stattgefunden hat. Viele ehemalige Prime-Standorte dürften im Rahmen der erwarteten Markterholung ihren früheren Status wieder erlangen

➤ Daraus entstehen für die pbb attraktive Möglichkeiten, Neugeschäft zu korrigierten Bewertungen und zu sehr günstigen Margen zu zeichnen

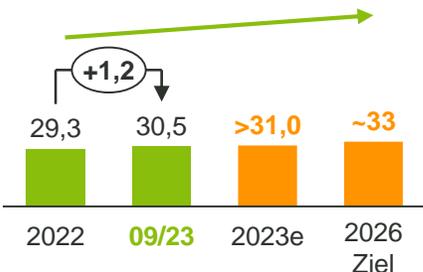
1. Gilt für zinsbedingte zyklische Marktkorrekturen, berücksichtigt keine strukturellen Verwerfungen in Einzelfällen

# STRATEGISCHE AGENDA 2026

pbb voll auf Kurs die Ziele für 2026 zu erreichen -  
Vorsteuerergebnis > € 300 mn, RoE v.St. > 10%

## REF Portfolio Wachstum

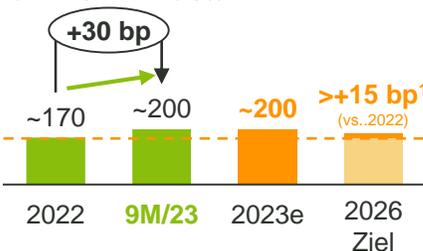
REF Portfolio (€ Mrd.)



- Pipeline stützt Neugeschäfts-Prognose und Portfoliowachstum in Q4/23 und Folgejahren

## Margensteigerung

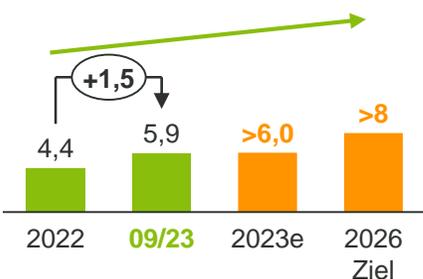
REF Neugeschäftsmarge (Basispunkte (bp))



- Neugeschäft auf erhöhtem Margenniveau seit Q4/22
- Marge im REF Portfolio steigt allmählich an

## Wachstum Privatkundeneinlagen

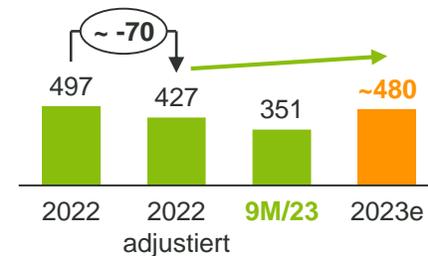
Privatkundeneinlagen (€ Mrd.)



- Privatkundeneinlagen stark gestiegen
- Wachstumspfad abgestimmt auf Refinanzierungs- und Liquiditätsbedarf

## Zins- und Provisionsergebnis

(€ Mrd.) Verlust von TLTRO & Floors



- Rückgang von Zins- und Provisionsergebnis in 2023 durch Wegfall von Effekten aus TLTRO und Floors von € ~ 70 Mio.
- Allmähliches Aufholen durch strategische Maßnahmen

(€ Mio.)



- Wachstumspfad intakt
- pbb invest plant für Q1/24 mit Auflage eines ersten Debt Fonds – Ergebnisbeitrag ab 2024 erwartet

(€ Mio.)



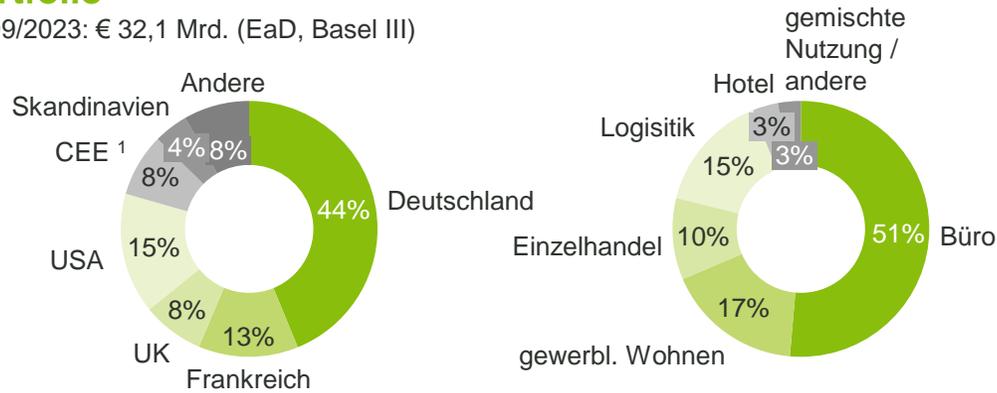
- 2023 ist Investitionsjahr
- Kostensenkungsprogramm begonnen, um operativen Kostenanstieg durch neue Geschäftsbereiche bis 2026 mehr als zu kompensieren
- Kosten 2026 auf Niveau von 2022 angestrebt

Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich

1. Bruttoertragsmarge auf Basis des 3-Monats EURIBOR und inkl. Fremdwährungseffekten 2. Cost-Income-Ratio (Aufwands-Ertragsrelation)

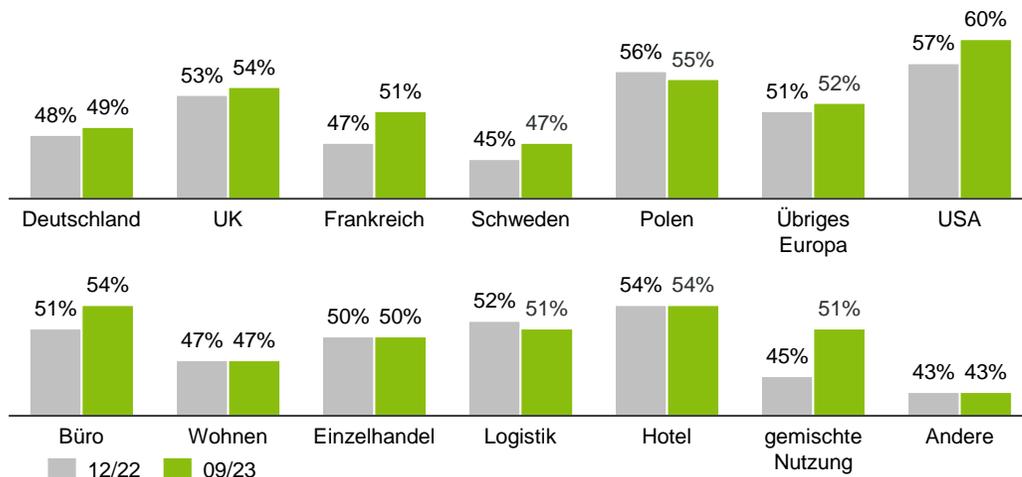
### Portfolio

30/09/2023: € 32,1 Mrd. (EaD, Basel III)



### REF Portfolio: LTV Verteilung<sup>2</sup>

30/09/2023: € 27,9 Mrd. (Zusagevolumen, Basel III)



Ø LTV<sup>1</sup>:  
12/22: 51%  
09/23: 52%

- Geschäftsschwerpunkt liegt auf Deutschland, ausgewählten europäischen Ländern, wie z.B. Frankreich, den nordischen Ländern und Ländern in Mittel- und Osteuropa, sowie den großen Immobilienzentren in den USA
- Finanziert werden im Wesentlichen Büroimmobilien, große Wohnimmobilien (gewerbliches Wohnen, keine Einfamilienhäuser), Logistik- und Einzelhandels-Immobilien, vereinzelt auch Business-Hotels
- Solide Portfolioqualität mit Fokus auf erstklassigen Objekten in innerstädtischen Kernlagen mit konservativen Risikoparametern
- Konservative Kreditvergaberichtlinien münden in einem durchschnittlichen Beleihungsauslauf (Loan-to-Value, LTV) von 52% per 09/23 (12/22: 51%)
- Kontinuierliche und intensive Überwachung der Immobilienwerte im Portfolio durch Immobiliengutachter – Gesamtportfolio überprüft mit besonderem Fokus auf USA und Büro
- Exkurs Beleihungsauslauf (LTV):  
Der LTV ist eine Kennzahl für das Risiko einer Finanzierung; Verhältnis von Finanzierungssumme zum Verkehrswert der Immobilie, dabei gilt: Je niedriger der Beleihungsauslauf, desto geringer das Verlustrisiko.

Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich 1. CEE: Mittel- und osteuropäische Länder mit Schwerpunkt Polen und Tschechien 2. Basierend auf nicht leistungsgestörten Investitionskrediten

## pbb beweist operative Widerstandsfähigkeit und bleibt auf Kurs

- pbb beweist **operative Widerstandsfähigkeit** in einem überaus schwierigen Marktumfeld (gewerblicher Immobilienmarkt, stark gestiegenes/hohes Zinsniveau, hohe Inflation, geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheiten)
- Trotz erhöhter Risikokosten (weitere spürbare Zuführung zur Risikovorsorge im vierten Quartal 2023) und erheblicher Aufwendungen (2023 erwartet: ~ € -45-50 Mio.) im Rahmen der strategischen Agenda 2026, ist die pbb aufgrund ihrer soliden Finanzkraft in der Lage, eine **positive angepasste Prognose für das Vorsteuerergebnis 2023 von € 90-110 Mio.** zu geben
- pbb ist voll auf Kurs, ihre **für 2026 formulierten Ziele zu erreichen:**
  - Steigendes Zins- und Provisionsergebnis
  - Portfoliowachstum mit steigenden Margen
  - Starker Anstieg der Privatkundeneinlagen
  - Erhebliche Kostensenkungen mit sichtbaren Erfolgen voraussichtlich schon in 2024

# KONTAKTINFORMATIONEN

## Grit Beecken

Leiterin Kommunikation, Marketing und IR

 +49 (0)89 2880 28787

 [grit.beecken@pfandbriefbank.com](mailto:grit.beecken@pfandbriefbank.com)

## Sebastian Zehrer

Leiter Kommunikation

 +49 (0)89 2880 11841

 [sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com](mailto:sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com)

## Nina Lux

Pressesprecherin

 +49 (0)89 2880 11496

 [nina.lux@pfandbriefbank.com](mailto:nina.lux@pfandbriefbank.com)

Webseite

 [www.pfandbriefbank.com/investor-relations.html](http://www.pfandbriefbank.com/investor-relations.html)