

# Information für Privatinvestoren

## Ergebnisse Q3/9M 2025

13. November 2025



- 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 enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Berechnungen, Schätzungen und Annahmen der Unternehmensleitung und externer Berater basieren und für gerechtfertigt gehalten werden. Diese Aussagen können durch Wörter wie „kann“, „plant“, „erwartet“, „glaubt“ und ähnliche Ausdrücke oder durch ihren Kontext identifiziert werden und werden auf der Grundlage des aktuellen Wissensstands und der aktuellen Annahmen getroffen. Verschiedene Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, Leistungen oder Ereignisse wesentlich von den in diesen Aussagen beschriebenen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören die allgemeine Wirtschaftslage, die Bedingungen auf den Finanzmärkten in Deutschland, in Europa, in den Vereinigten Staaten und anderswo, die Leistung der Kernmärkte der pbb und Änderungen von Gesetzen und Vorschriften. Es wird keine Verpflichtung übernommen, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.
- Durch die Teilnahme an dieser Präsentation oder die Annahme einer Kopie der präsentierten Folien erklären Sie sich mit den genannten Einschränkungen einverstanden.

## → Umsetzung der Strategie 2027 schreitet voran

- RoTE im Neugeschäft von ~9 % in 9M/25 (Q3/25: 7 %) trägt zur Erreichung der Ziele der Strategie 2027 bei
- Closing der Akquisition der Deutsche Investment in Q1/26 geplant, aufsichtsrechtliche Genehmigungen sind erteilt
- Umsetzung des US-Ausstiegs macht Fortschritte

## → Transition zu profitablerem und qualitativ höherwertigerem Portfolio in Umsetzung

- Profitables und wachsendes Neugeschäft (9M/25: 4,0 Mrd. €; +61 % ggü. Vorjahr) kann Rückgang des REF-Portfolios (09/25: 27,6 Mrd. €) noch nicht kompensieren, was insbesondere auf das De-risking der US- und Development-Portfolios zurückzuführen ist
- Operative Kosten um -3 % ggü. Vorjahr auf 189 Mio. € gesunken (Q3/25: -9 % ggü. Vorjahr, 63 Mio. €)
- Bereinigtes Ergebnis vor Steuern von 79 Mio. € in den ersten neun Monaten 2025 (berichtet: -235 Mio. €) – in Q3/25 Ergebnis vor Steuern von 14 Mio. €

## → Weiterhin solide Kapitalausstattung und Liquidität

- CET1-Quote bei 15,4 % in Q3/25– SREP-Anforderungen für Kapitalquoten für 2026 unverändert
- Auswirkung der Übernahme von Deutsche Investment auf die CET1-Quote von ≤30 Basispunkten erwartet in Q1/26
- Refinanzierungsagenda für 2025 erfolgreich abgeschlossen , einschließlich einiger Vorfinanzierungen – komfortable Liquidität mit einer LCR von 209 %

Wachstumsrisiken in Europa verringern sich,  
EZB-Zinsen bleiben unverändert in 2025



Volkswirtschaft trotz weiterhin  
den negativen Auswirkungen  
der Zollpolitik



Inflation stützt leicht  
expansivere Geldpolitik



Renditen für Staatsanleihen  
steigen voraussichtlich

Erholung der CRE-Märkte bleibt hinter  
Erwartungen zurück



CRE-Investmentmarkt erholt sich  
langsam und uneinheitlich



Erhöhte Langfristzinsen  
begrenzen künftige  
Renditekompression



„Flucht in sichere Anlagen“  
setzt sich in allen Sektoren fort

WAS?

### RE FINANCE SOLUTIONS

Diversifizierung und Steigerung  
der Profitabilität

### RE INVESTMENT SOLUTIONS

pbb invest und  
Originate & Cooperate

### NON- CORE

Werterhaltender Abbau des  
Non-Core-Portfolios

WIE?

### Flexible, internationale und effiziente Plattform

Flexibles, internationales und effizientes Geschäftsmodell, das neue Technologien als Basis für Wachstum außerhalb des Kerngeschäfts nutzt

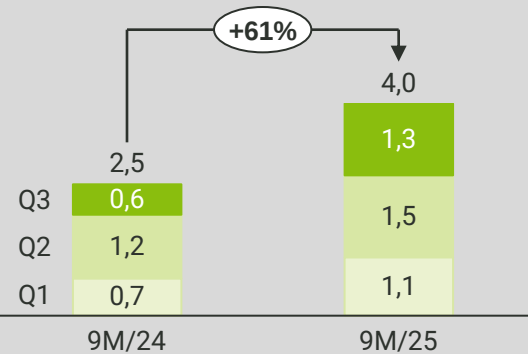
### Organisches und anorganisches Wachstum

Ausbau und Stärkung der Marktposition durch vorhandene Kompetenzen und opportunistische Akquisitionen

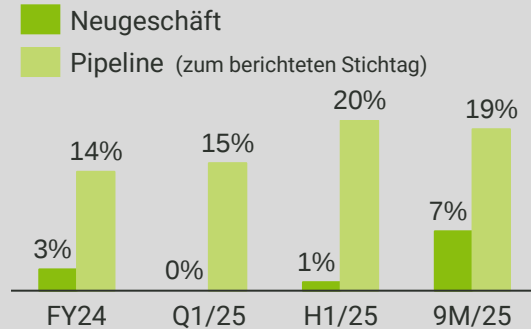
### Europäische Bank

Stärkerer Fokus auf den europäischen Markt und die regionalen Stärken der pbb

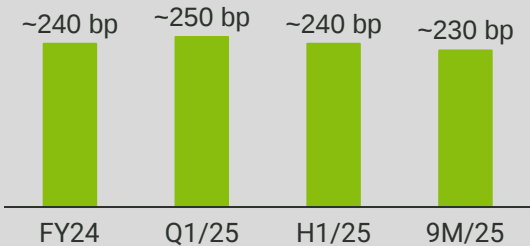
### Neugeschäftsvolumen<sup>1</sup>



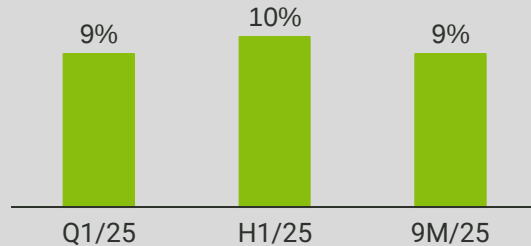
### Wachstumsstarke Assetklassen



### Bruttozinsmarge (Neugeschäft)



### RoTE<sup>2</sup> (Neugeschäft)



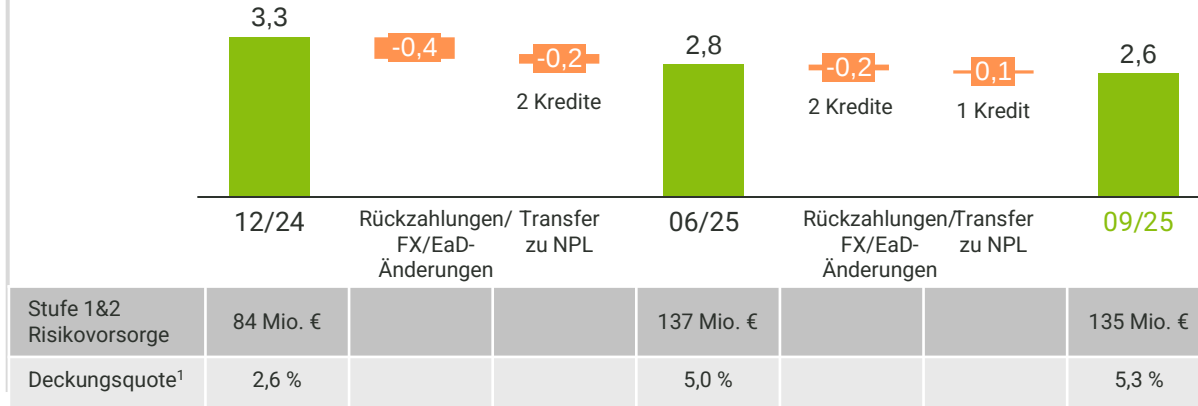
- pbb auf dem Weg zu rein europäischem Akteur, der seine fundierte Expertise noch stärker nutzt
- Neugeschäft wächst:
  - 4,0 Mrd. € in 9M/25, Anstieg um 61% ggü. 9M/24 (Q3/25: +117 % im Jahresvergleich)
  - RoTE von 9 % (Q3/25: 7 %)
  - Anteil Neuzusagen auf 44 % gestiegen (H1/25: 23 %)
  - Anteil der wachstumsstarken Assetklassen gestiegen in 9M/25 auf 7 % (H1/25: 1 %)
  - Anteil von Büroimmobilien in Q3/25 auf 32 % zurückgegangen (6M/25: 51 %)
- Portfolio in Transition:
  - 27,6 Mrd. € (-5 % ggü. Q3/24: 29,1 Mrd. €)
  - De-Risking (USA und Developments) noch nicht kompensiert
- Ausblick für Geschäftsjahr 2025:
  - Neugeschäft bei 5,5 bis 6,0 Mrd. €
  - REF-Portfolio zwischen 27,5 und 28,0 Mrd. €

1. Inkl. Prolongationen >1 Jahr 2. Basierend auf Gesamtkosten

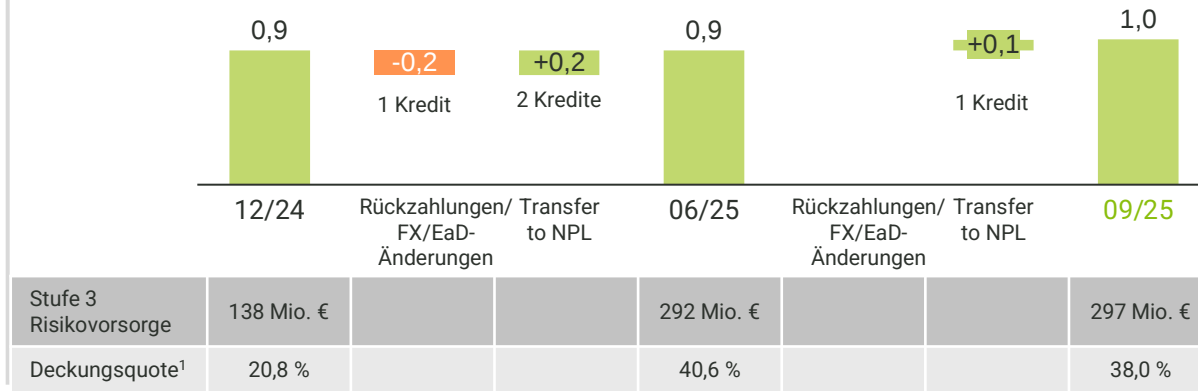
# FOKUS: US-Portfolio

## Umsetzung des US-Ausstiegs schreitet voran

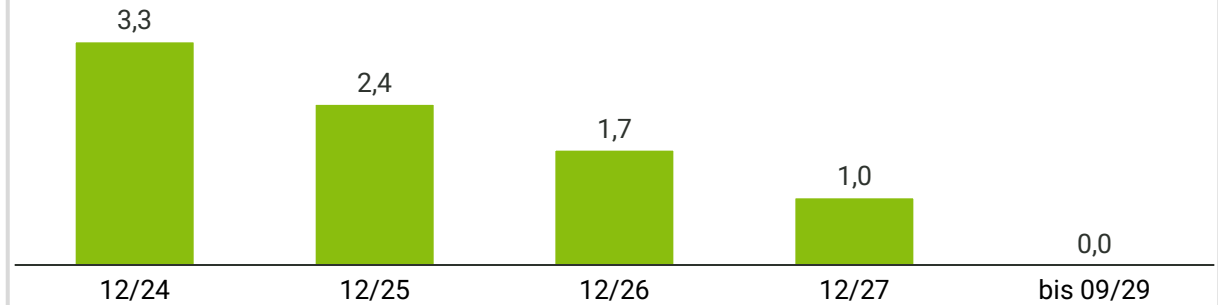
### Performing Portfolio Mrd. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



### Non-Performing Portfolio in Mrd. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



### Performing Portfolio: erwarteter vertraglicher Ablauf<sup>2</sup> (Mrd. €, EaD, Basel IV)



- Umsetzung des US-Ausstiegs verläuft planmäßig, soll in kommenden 3 bis 9 Monaten unter Einsatz aller verfügbaren Instrumente beschleunigt werden
- Performing Portfolio:
  - Reduzierung um 0,7 Mrd. € auf 2,6 Mrd. € (12/24: 3,3 Mrd. €)
  - Rückzahlungen in Höhe von 0,2 Mrd. € für Q4/25 erwartet
  - Aktive Marktsondierung für beschleunigten Abbau/Risikoabschirmung für Performing Portfolio von bis zu 2 Mrd. €
- Non-Performing Portfolio:
  - +0,1 Mrd. € aufgrund eines neuen NPL
  - Abwicklung und Verkäufe eingeleitet
- 9M/25: Portfolio mit Zinsergebnis<sup>3</sup> von 36 Mio. €, davon 10 Mio. € in Q3/25

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Deckungsquote = (Risikovorsorge + FV Risikovorsorge)/Buchwert 2. Vertragliche Laufzeiten: maximale Fälligkeiten inkl. Verlängerungsoptionen

3. Zinsergebnis basierend auf der Nettozinsmarge unter Berücksichtigung der anfänglichen Finanzierungskosten bei Abschluss der Transaktion

Ergebnisse Q3/9M 2025 (IFRS, pbb Konzern, ungeprüft), 13. November 2025

### Deutsche Investment

- Gesamte Wertschöpfungskette (360°-Ansatz)
- AUM von ~ 3 Mrd. €
- Gebühreneinnahmen von 34 Mio. € im Jahr 2024

Closing in  
Q1/26

### pbb invest

Intensive Gespräche mit  
potenziellen Investoren

### Originate & Cooperate

Partnernetzwerk ✓  
Produkte ✓  
Team ✓

### pbb invest

- Übernahme der Deutsche Investment verläuft planmäßig
  - Aufsichtsrechtliche Genehmigungen erteilt
  - Integrationsprojekt weit fortgeschritten
  - Closing für Anfang Q1/26 geplant
- Intensive Gespräche mit potenziellen Investoren zum hauseigenen Debtfonds laufen

### Originate & Cooperate

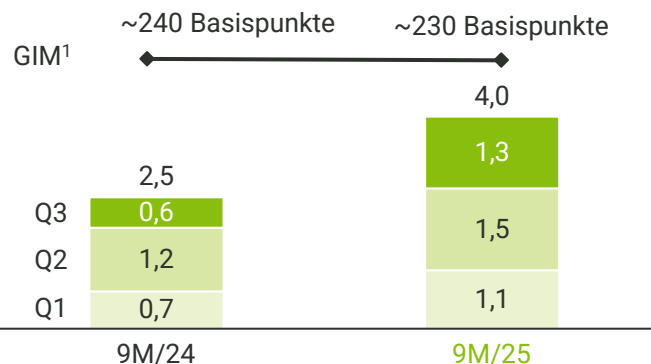
- Partnernetzwerk aufgebaut, Produktpalette und Team aufgestellt

# OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

## Fokus auf Profitabilität – Portfolio-Transition in Umsetzung

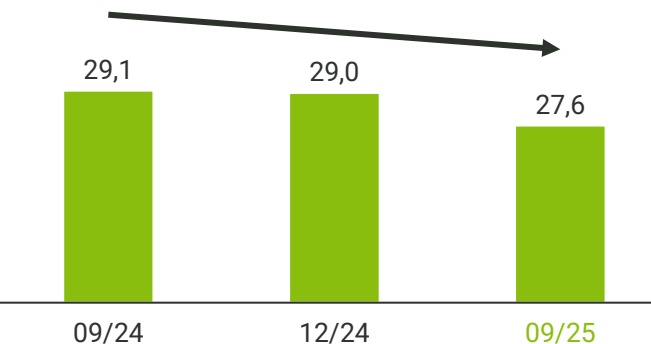
### REF-Neugeschäft

Mrd. € (Kreditzusagen, inkl. Prolongationen > 1 Jahr)



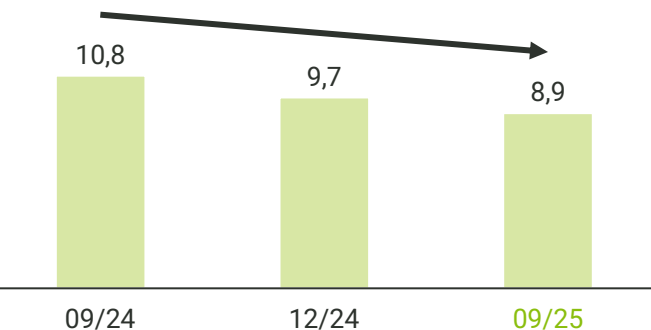
- Selektives Neugeschäft mit striktem Fokus auf Profitabilität
- Neugeschäftsvolumen in 9M/25 um 61 % gestiegen ggü. Vorjahr
- Durchschnittliche Bruttozinsmarge wie erwartet leicht rückläufig
- RoTE von ~9 % p.a. unterstützt Profitabilitätsziele für 2027

### REF-Portfolio Mrd. € (Finanzierungsvolumen)



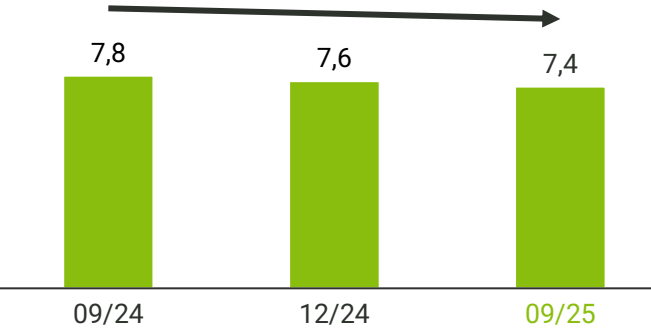
- Reduziertes Portfoliovolumen spiegelt selektiven Fokus im Neugeschäft und USD-Effekt wider (-0,5 Mrd. € p.a.)
- Abbau des US-Portfolio – Übergang zu profitablerem europäischem Portfolio kommt voran
- Durchschnittliche Bruttoportfoliomarge um ~4 % p.a. gestiegen (~8 % seit 2024)

### Non-Core-Portfolio Mrd. € (Finanzierungsvolumen)



- Reduzierung aufgrund regulärer Fälligkeiten und Veräußerung von Vermögenswerten
- Kontinuierliche, werterhaltende Optimierung

### Refinanzierung – Privatkundeneinlagen Mrd. €



- Volumen bedarfsgerecht gesteuert
- Fokus auf Kosteneffizienz und Optimierung

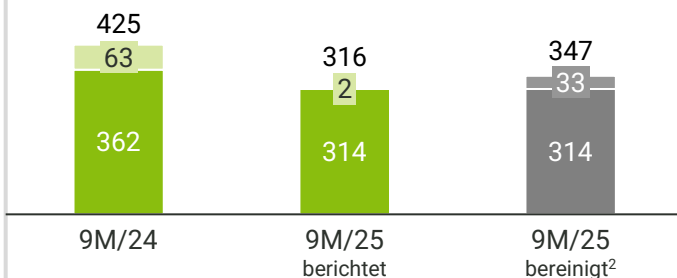
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich  
1. Gross interest margin = Bruttozinsmarge

# OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

## Finanzielle Performance durch einmalige US-Risikokosten in Q2/25 belastet

### Operative Erträge Mio. € (IFRS)

■ Zins- und Provisionsergebnis  
■ Realisationsergebnis & sonstige Erträge



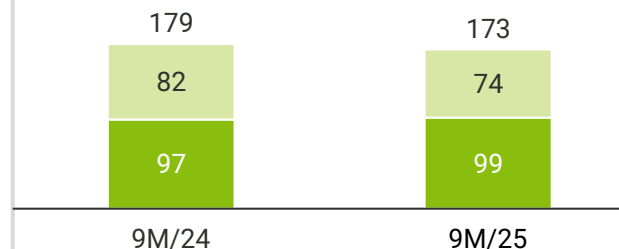
→ Operative Erträge beeinflusst durch einmalige US-Fair Value Bewertungsaufwendungen<sup>1</sup> von -31 Mio. € in Q2/25

→ Zins- und Provisionsergebnis im Jahresvergleich gesunken, bedingt durch geringeres Portfoliovolumen, Transition der Refinanzierung und Kapitaloptimierung

→ Realisierungs- und sonstige Erträge (bereinigt<sup>2</sup>) spiegeln geringere Erträge aus aktivem Bilanzmanagement wider

### Verwaltungsaufwendungen Mio. € (IFRS)

■ Personalaufwendungen  
■ Sachaufwendungen

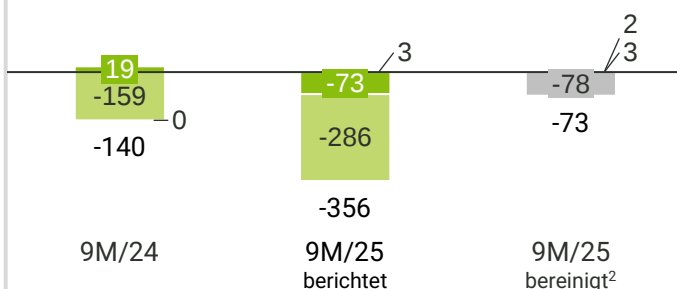


→ Nach Abschluss der IT-Transformation 2024 sind die Verwaltungsaufwendungen ggü. 9M/24 erwartungsgemäß gesunken, trotz anhaltender Investitionen in die strategische Transformation

→ In Q4/25, Anstieg der Verwaltungsaufwendungen erwartet durch Kosten für den US-Ausstieg und Investitionen in die strategische Transformation

### Risikovorsorge Mio. € (IFRS)

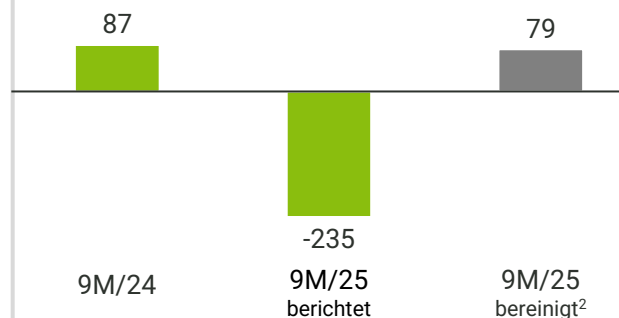
■ Stufe 1&2 ■ Stufe 3 ■ Sonstige



→ Risikovorsorge deutlich höher in 9M/25 durch einmalige US-Risikokosten von -283 Mio. € in Q2/25

→ Bereinigt um einmalige US-Risikokosten aus Q2/25 sank die Risikovorsorge in 9M/25 deutlich um ~48 % im Jahresvergleich

### Ergebnis vor Steuern Mio. € (IFRS)



→ Bereinigtes<sup>2</sup> Ergebnis vor Steuern von 79 Mio. € für 9M/25 – wie erwartet, positives Ergebnis vor Steuern von 14 Mio. € in Q3/25

→ Berichteter Verlust vor Steuern von -235 Mio. € in 9M/25 aufgrund einmaliger US-Risikokosten in Höhe von -314 Mio. € in Q2/25

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Fair Value einschließlich at-equity Bilanzierung

2. Ohne einmalige US-Risikokosten in Q2/25

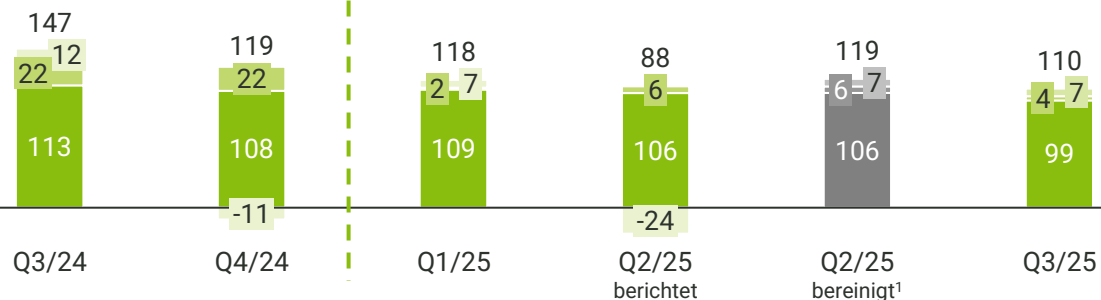
# OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

Transition wirkt sich auf operative Erträge in Q3/25 aus, Kosten weiter im Griff

## Operative Erträge

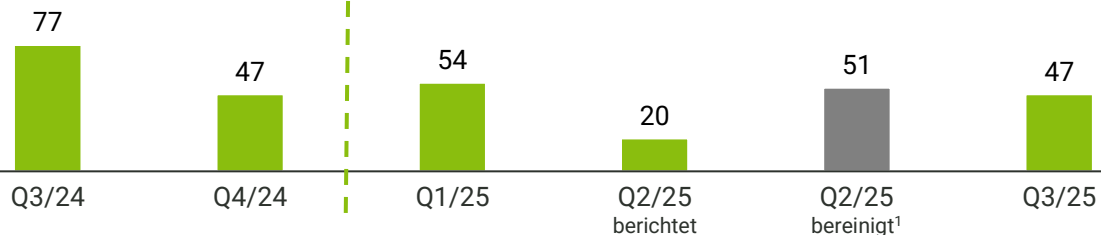
Mio. € (IFRS)

■ Zins- und Provisionsergebnis  
■ Realisationsergebnis  
■ Sonstige Erträge



## Ergebnis vor Risikovorsorge

Mio. € (IFRS)



→ Operative Erträge im Wesentlichen beeinflusst<sup>2</sup> durch niedrigeres Zinsergebnis und ausbleibendes Provisionsergebnis ggü. Vorquartal

- Zinsergebnis um -5 Mio. € ggü. Vorquartal gesunken – Gründe:
  - Höhere Portfoliomargen konnten geringeres Portfoliovolumen nicht vollständig kompensieren
  - Laufende Transition der Refinanzierung sowie temporärer Refinanzierungsüberschuss
  - Kosten durch Optimierung der Kapitalstruktur (T2-Emission)
- Provisionsergebnis -2 Mio. € ggü. Vorquartal (Q2/25: 2 Mio. €)
- Realisationsergebnis leicht rückläufig ggü. Vorquartal auf 4 Mio. € (Q2/25: 6 Mio. €), überwiegend aus Vorfälligkeitsentschädigungen
- Bereinigt<sup>1</sup> sonstige Erträge stabil bei 7 Mio. € (positiv beeinflusst durch Zahlungen aus Vergleichsvergleichen, teilweise reduziert durch negatives Fair-Value-Ergebnis<sup>4</sup>)

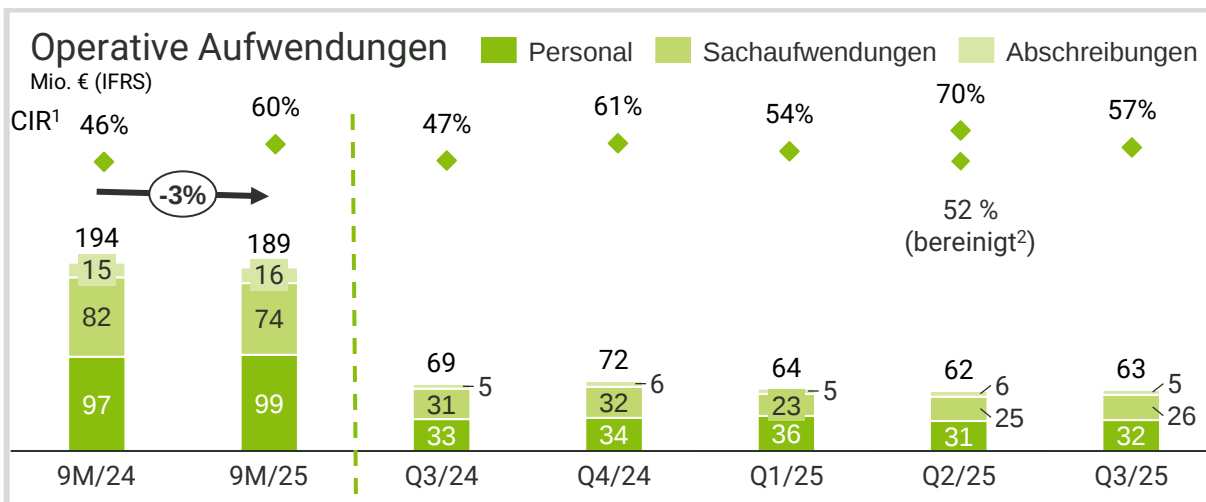
→ Gesamtkosten im dritten Quartal 2025 um -5 Mio. € auf 63 Mio. € gesunken (Q2/25: 68 Mio. €)

→ Bereinigtes<sup>1</sup> Ergebnis vor Risikovorsorge von 47 Mio. € resilient in Q3/25 (Q2/25 bereinigt<sup>1</sup>: 51 Mio. €)

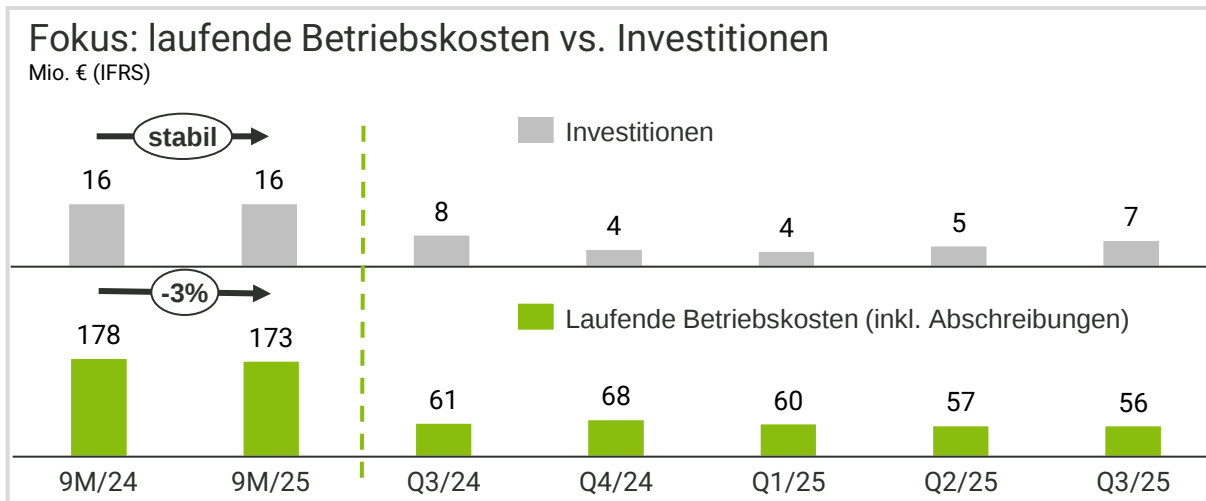
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich. 1. Ohne US-Fair Value Risikokosten in Q2/25 2. im Vergleich zum bereinigten Q2/25 3. Vergleich mit D&O-Versicherern bezüglich Schadensersatzansprüche gegen ehemalige Vorstandsmitglieder des Unternehmens, genehmigt durch die Hauptversammlung 2025 4. Einschließlich kreditbezogener Effekte; einschließlich 657 Mio. € REF-Kredite, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

# OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

## Operative Aufwendungen gut unter Kontrolle



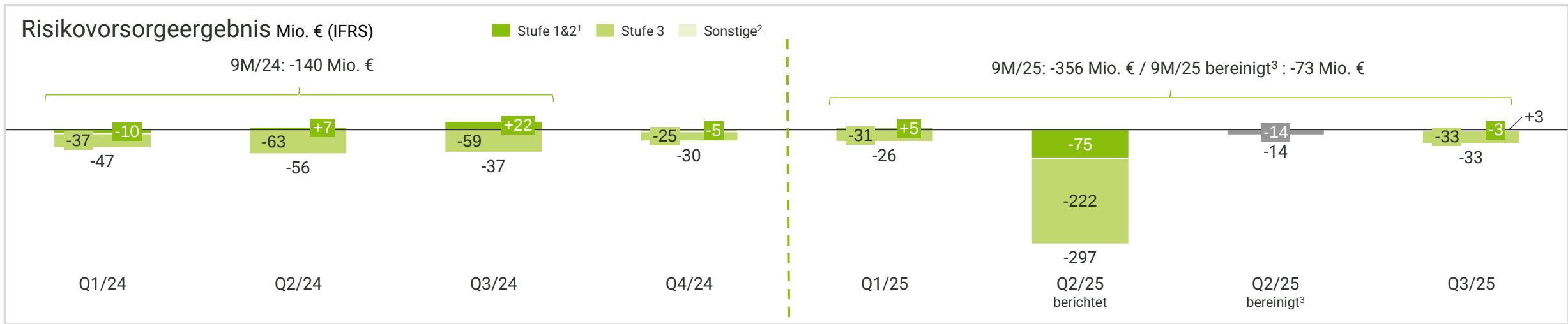
- Operative Aufwendungen gut unter Kontrolle im Quartalsvergleich, laufende Investitionen in strategische Initiativen führen nur zu geringem Anstieg in Q3/25
  - Sachaufwendungen durch erhöhte Investitionen beeinflusst, getrieben durch US-Ausstieg und organisatorische Ausrichtung auf die Strategie 2027
  - Personalkosten auf Normalniveau, Q2/25 profitierte von Auflösung von Rückstellungen (1 Mio. €)
- Operative Aufwendungen im Jahresvergleich -3 % (9M/25) und -9 % (Q3/25)
  - Sachaufwendungen im Jahresvergleich -10 % (9M/25) und -16 % (Q3/25)
  - Personalkosten trotz Inflationsdruck gut unter Kontrolle
- CIR<sup>1</sup> durch geringere operative Erträge im Jahresvergleich beeinträchtigt



- Laufende Betriebskosten der Bank in 9M/25 durch strikte Kostendisziplin um 3 % ggü. Vorjahr gesunken
- Investitionsvolumen stabil
  - Investitionen für die IT-Transformation 2024 abgeschlossen
  - Kontinuierliche Investitionen in die Transformation gemäß Strategie 2027 insbesondere in
    - Diversifizierung der Profitabilität und des Portfolios (Übernahme der Deutsche Investment, Ausstieg US-Portfolio)
    - Organisatorische Ausrichtung auf Strategie 2027
- Für Q4/25 moderater Kostenanstieg erwartet, insbesondere aufgrund des US-Ausstiegs und laufender Investitionen in die strategische Transformation

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

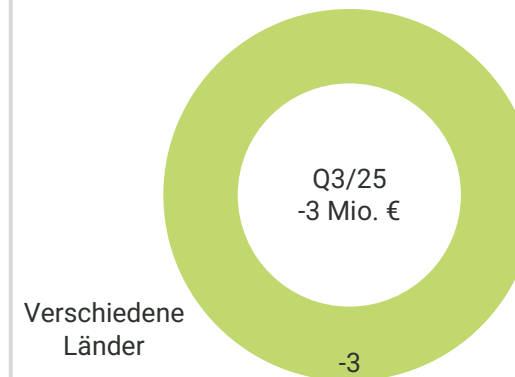
1. CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge 2. Bereinigt um US-Risikokosten in Q2/25



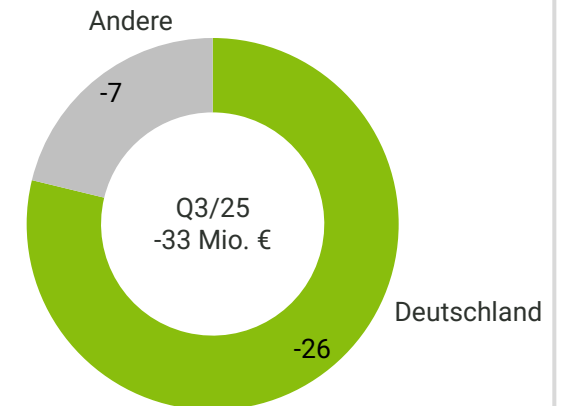
→ Risikovorsorge von -33 Mio. € in Q3/25 im Wesentlichen geprägt durch bestehende NPL

- Stufe 1&2: Nettozuführung von -3 Mio. €, insbesondere bedingt durch Aktualisierung des makroökonomischen Szenarios in verschiedenen Ländern
- Stufe 3: Nettozuführung von -33 Mio. €, überwiegend durch zwei deutsche bestehende Development NPL (Unterstützung der Fertigstellung und Vorbereitung des Ausstiegs) und einem neuen NPL, eine europäische Bürofinanzierung (-6 Mio. €); Risikovorsorgebedarf für einen neuen Non-Performing US-Kredit durch bestehende US-Risikovorsorge abgedeckt
- 3 Mio. € aus Modifikationseffekten für performende Kredite

**Stufe 1&2 Mio. € (IFRS)**



**Stufe 3 Mio. € (IFRS)**

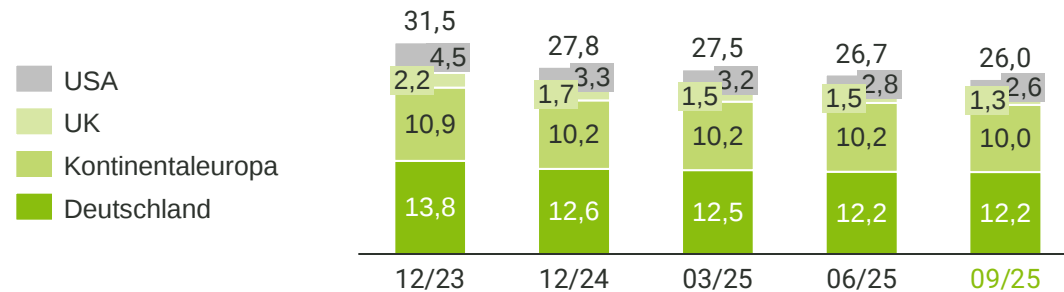
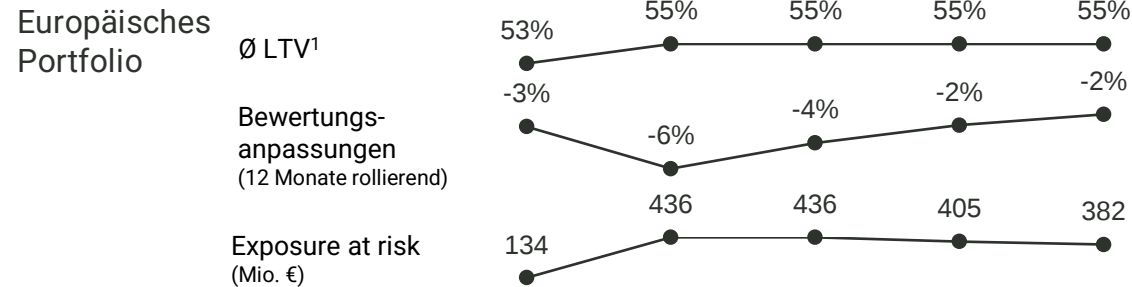
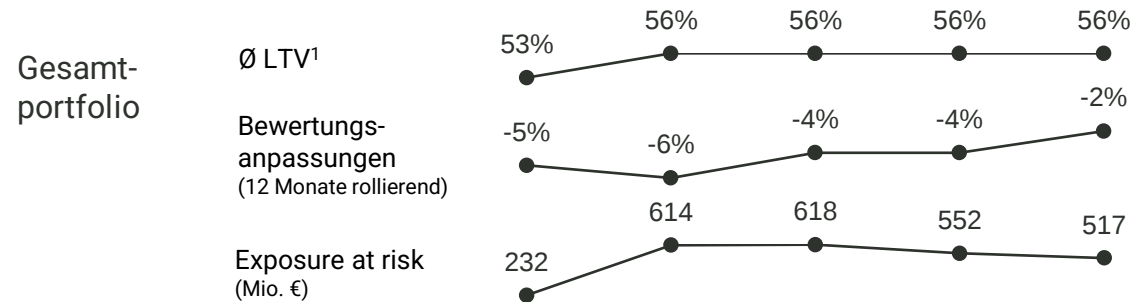


1. Inkl. Rückstellungen im außerbilanziellen Kreditgeschäft 2. Eingänge aus abgeschrieben finanziellen Vermögenswerten 3. Ohne -283 Mio. € US-Risikovorsorge in Q2/25

# REF-Portfolio Performing

## Bodenbildung der CRE-Märkte und Transition des Portfolios werden deutlich

REF-Portfolio Mrd. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



→ Mit allmählicher Erholung der CRE-Märkte und aktiver Transition unseres Portfolios hat sich Qualität des Performing Portfolios weiter stabilisiert

→ Kontinuierliche Verbesserung der Performing Portfolio KPI's in Q3/25

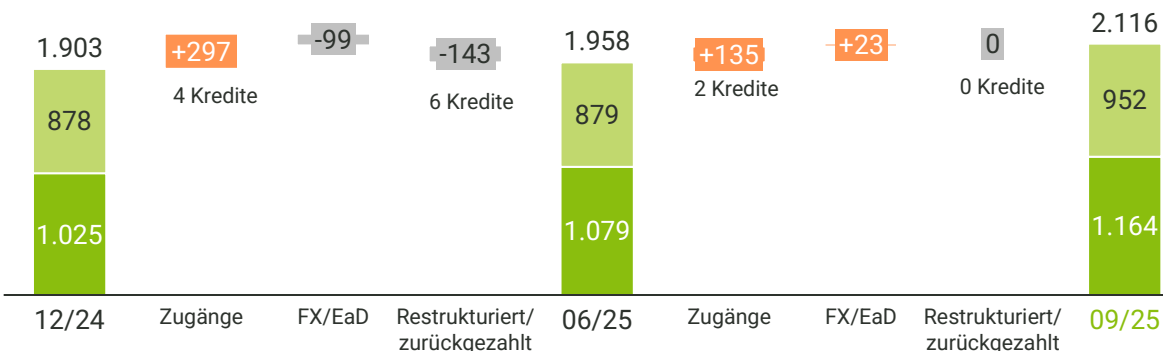
- Ø LTV<sup>1</sup> weiter stabilisiert
- Bewertungsanpassungen (12 Monate rollierend) unter dem Höchststand und weiter verbessert
- Bei Betrachtung des 'Layered LTV' ging auch das 'Exposure at risk' im Quartalsvergleich erneut zurück

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich  
1. Performing Investitionskredite, auf Basis von Zusagen

# REF-Portfolio NPL

NPL-Deckungsquote stabil bei ~30 %

NPL-Portfolio Mio. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV) ■ Europa ■ USA



→ Anstieg des NPL-Portfolios um 158 Mio. € in Q3/25, bedingt durch Zugänge von zwei Büroimmobilienkrediten und EaD-Effekten auf bestehende NPL, teilweise kompensiert durch Währungseffekte (-6 Mio. €)

→ Zugang von 2 NPLs in Höhe von 135 Mio. €

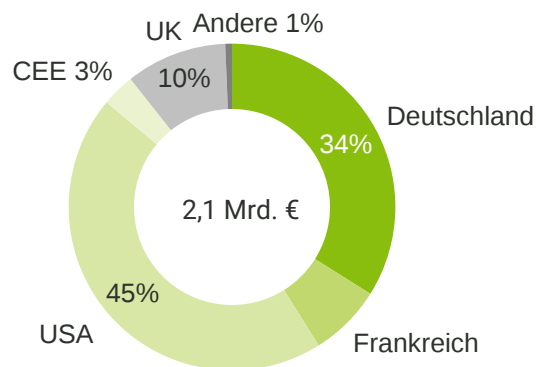
- 1 US-Bürokredit, 68 Mio. € – Risikovorsorge gedeckt durch einmalige US-Risikovorsorge aus Q2/25
- 1 europäischer Bürokredit, 67 Mio. €, Risikovorsorge 6 Mio. €

→ 100 % des Portfolios in den letzten 12 Monaten überprüft/neu bewertet – durchschnittliche Wertänderung von -11 %<sup>1</sup> (Q2/25: -17 %)

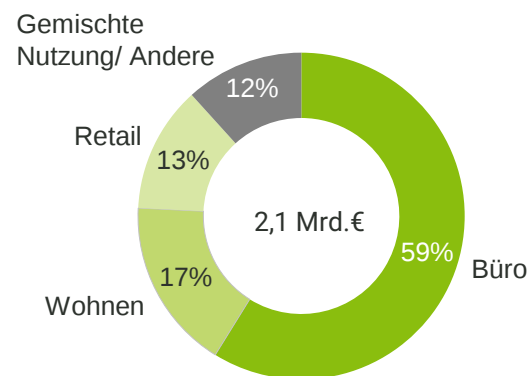
→ NPE-<sup>2</sup> Quote 4,9 % – Anstieg in Q3/25, bedingt durch den Anstieg des NPL-Portfolios bei leicht geringerem Gesamtportfolio (06/25: 4,7 %)

→ NPL-Abschirmquote von ~30 % relative stabil, aufgrund der erhöhten Stufe 3-Risikovorsorge von 639 Mio. € (06/25: ~31 %) – Abschirmquote für das europäische Portfolio bei 29 % (06/25: 29 %)

Regionen 30.09.2025  
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 30.09.2025  
(EaD, Basel IV)



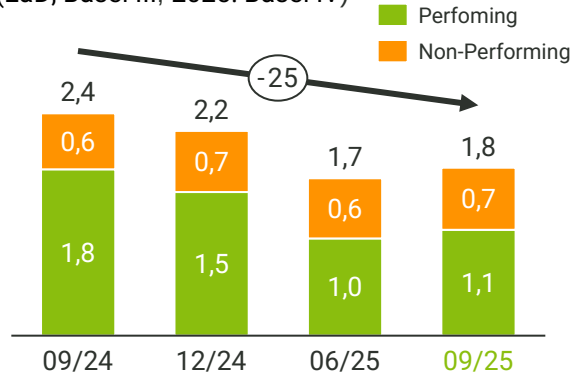
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Auf den Teil des Portfolios, für den eine Neubewertung erforderlich war 2. Anteil notleidender Kredite = notleidende Kredite und Anleihen / Gesamtportfolio (EaD); NPL-Quote (Definition der EBA) 09/25: 6,2 %, 06/25: 5,7 %, 03/25: 5,2 %, 12/24: 5,1 %, 09/24: 4,4 % (NPL-Quote = Bruttobuchwert notleidender Kredite und Forderungen (einschließlich Kredite in Forbearance-Cure-Periode) / Gesamtbruttobuchwert der Kredite und Forderungen)

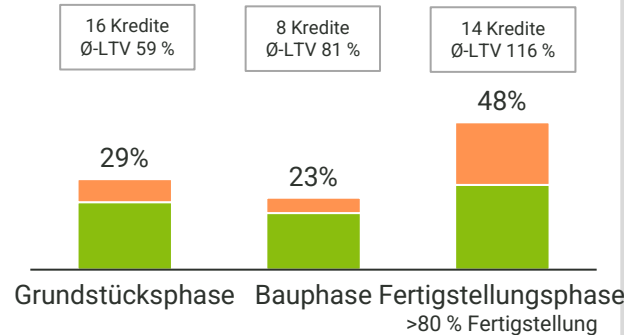
# FOKUS: Development-Portfolio

Keine neuen NPLs, idiosynkratische Risiken bei bestehenden NPL weiterhin zu managen

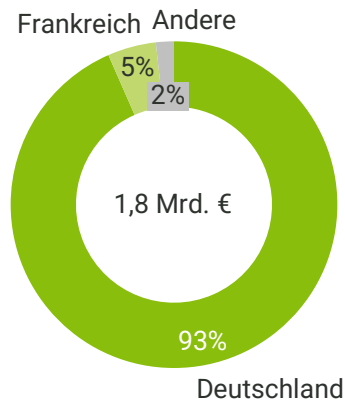
Portfolio Mrd. €  
(EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



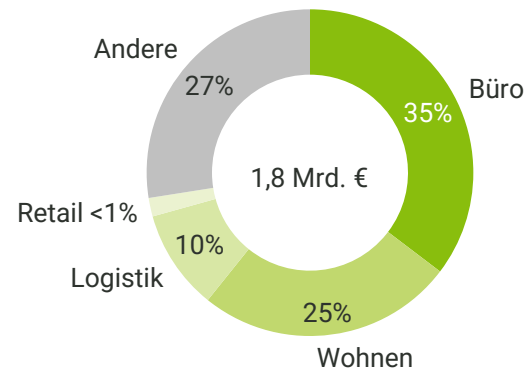
Phase 30.09.2025  
(Kreditzusagen, Basel IV)



Regionen 30.09.2025  
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 30.09.2025  
(EaD, Basel IV)



→ Portfolio um 25 % ggü. Vorjahr und um 18 % seit Jahresbeginn reduziert, mit leichtem Anstieg in Q3/25

- 4 Kredite (155 Mio. €) in Q3/25 zurückgezahlt/in Investitionsdarlehen überführt (9M/25: 14 Kredite, 710 Mio. €)
- 3 neue Development-Finanzierungen (182 Mio. €) in Q3/25 (9M/25: 5 Kredite, 237 Mio. €)

→ Umfeld für bestehende Development-NPLs bleibt weiterhin herausfordernd

- Fokus auf Fertigstellung von Immobilien in der Bau- und Fertigstellungsphase erfordert kontinuierliche Unterstützung, um das Downside-Risiko zu mindern und den Ausstieg für diese Immobilien sicherzustellen
- Stufe 3 Risikovorsorge von -26 Mio. € in Q3/25 für 2 bestehende Developmentkredite in Deutschland zur Unterstützung der
  - Fertigstellung
  - Vorbereitung des Ausstiegs

→ Erhöhung des NPL-Volumens um 20 Mio. € auf 663 Mio. € in Q3/25 zur Unterstützung der Fertigstellungs-/Ausstiegsstrategie für bestehende NPL

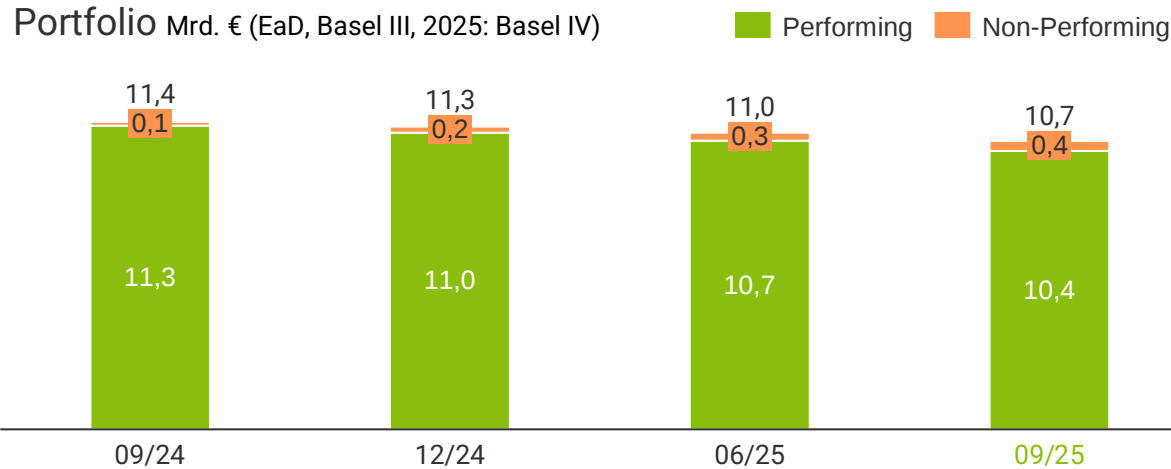
- Keine neuen NPL, keine NPL-Rückzahlungen (9M/25: 2 Kredite, 39 Mio. €, Grundstücksphase)
- Abschirmungsquote von ~21 % (06/25: ~18 %, 12/24: ~15 %)
- Ausschließlich Finanzierungen deutscher Projekte in sehr guten Lagen
- 3 Fälle in Grundstücksphase, 1 in Bauphase (gemischte Nutzung) und 2 in Fertigstellungsphase (Wohn- und Bürogebäude)

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

# FOKUS: EUROPÄISCHES BÜROPORTFOLIO

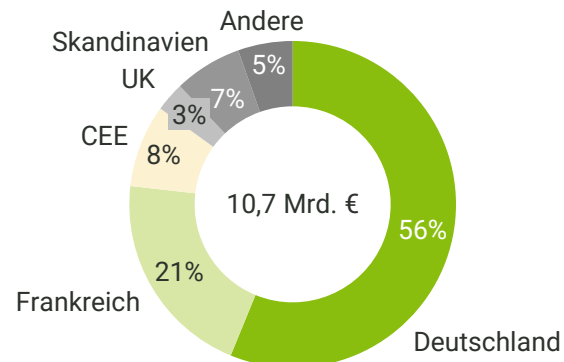
Stabilisierung in Kernlagen, einige ausgewählte Teilmärkte schwierig

Portfolio Mrd. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV)

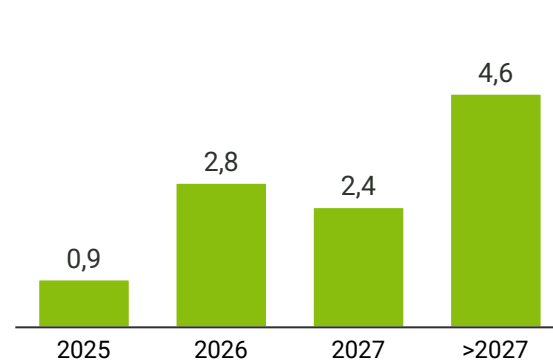


- Europäisches Büroportfolio in Q3/25 um 0,3 Mrd. € reduziert (9M/25: 0,6 Mrd. €)
  - Rückzahlungen und Sonstiges 0,2 Mrd. €
  - Transfer eines europäischen Bürokredits (67 Mio. €) zu NPL (9M/25: 3 Kredite, 166 Mio. €)
- NPL-Portfolio in Höhe von 0,4 Mrd. € umfasst Einzelfälle in ausgewählten Teilmärkten und eine deutsche Developmentfinanzierung – NPL-Abschirmungsquote: 12 %
- 100 % des Portfolios in den letzten 12 Monaten überprüft/neu bewertet – durchschnittliche Wertänderung leicht verbessert auf -2 %<sup>1</sup>
- LTV-Stress-Kennzahlen stabil:
  - Exposure at risk leicht rückläufig auf ~3,0 % des Portfolios<sup>2</sup> (06/25: ~3,3 %)
  - Deckungsquote: ~8 % über bestehende Risikovorsorge der Stufe 1&2 von 24 Mio. € (06/25: ~8 %)

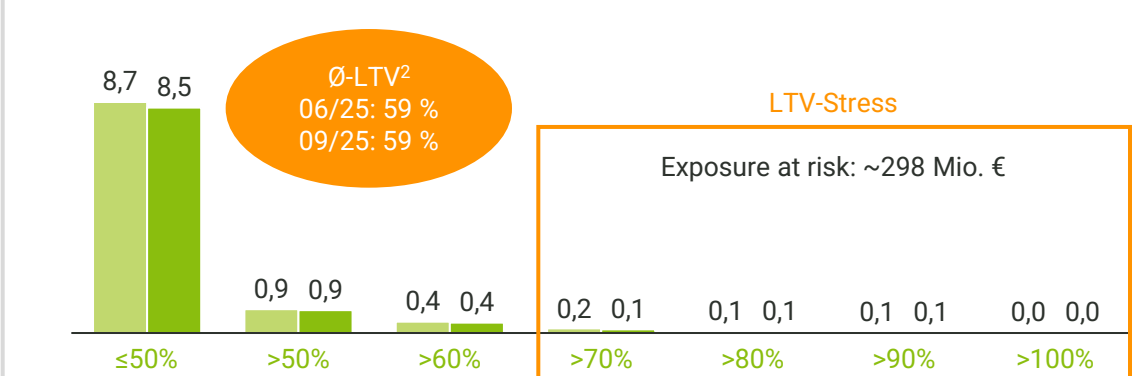
Regionen 30.09.2025  
(EaD, Basel IV)



Fälligkeiten 30.09.2025  
(Mrd. €, EaD, Basel IV)



Layered LTV – auf Basis von performenden Investitionskrediten  
Mrd. € (Zusagen, Basel III, 2025: Basel IV)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

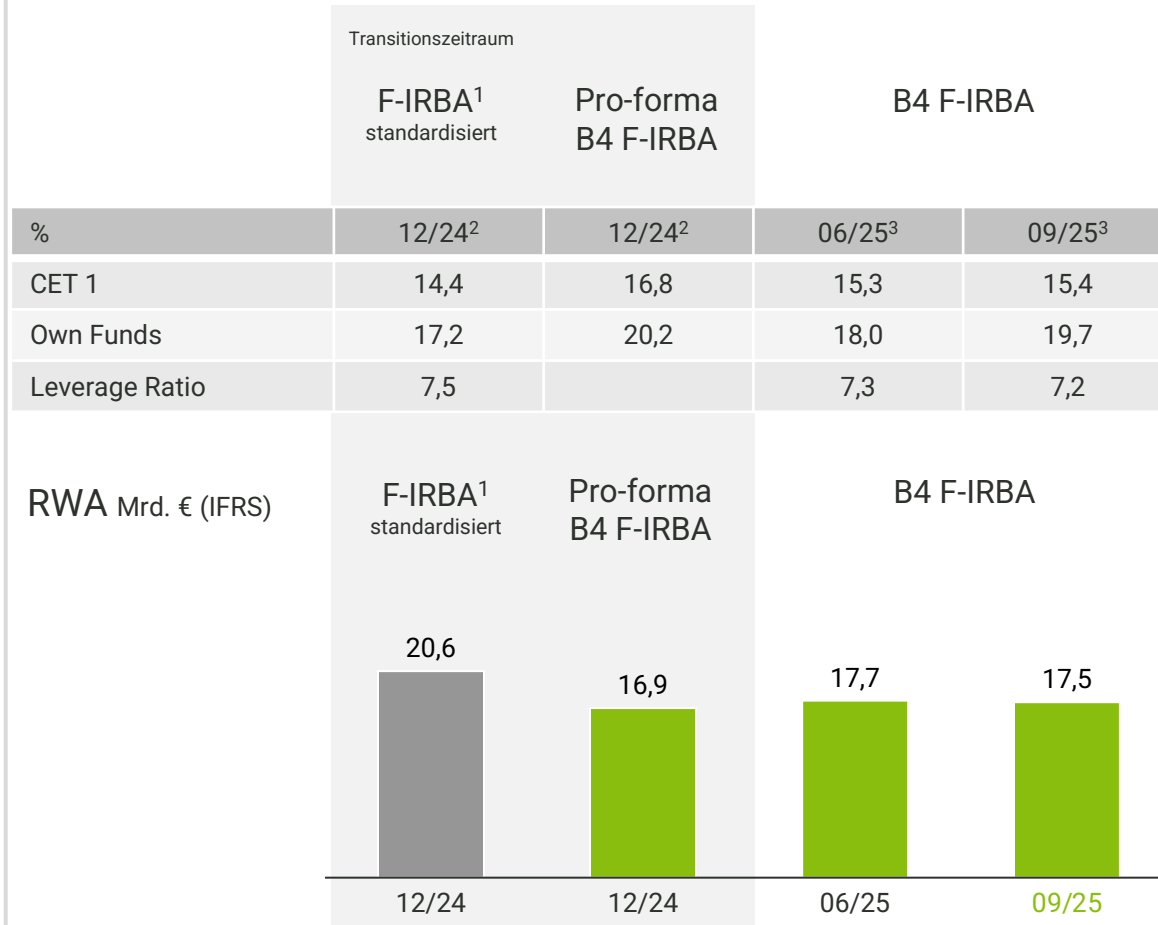
1. Auf den Teil des Portfolios, für den eine Neubewertung erforderlich war

2. Performing Investitionskredite, basierend auf Zusagen

# Kapital

## Solide Kapitalausstattung ermöglicht strategische Transformation

### Basel IV: Kapital- und Leverage-Quoten (IFRS)



- Solide Kapitalausstattung mit einer CET1-Quote von 15,4 % per 9M/25
  - RWA in Q3/25 leicht rückläufig, überwiegend aufgrund von Rückzahlungen/Vorfälligkeiten, Wechselkurs- und Portfolioeffekten
  - Auswirkung der Übernahme von Deutsche Investment auf CET1-Quote von ≤30 Basispunkten in Q1/26 erwartet
- Eigenmittelquote aufgrund von Tier-2-Rückkauf und Neuemission auf 19,7 % gestiegen in Q3/25
- SREP-Anforderungen für Kapitalquoten für 2026 unverändert<sup>4</sup>
  - CET 1-Quote 9,83 %
  - Eigenmittelquote 14,75 %
- Ambitionsniveau von ≥14 % CET 1-Quote über den gesamten Zyklus hinweg, trotz des volatilen und unsicheren Marktumfelds

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. B3 F-IRBA kalibriert auf standardisierte Risikoparameter 2. Inkl. Jahresergebnis, nach Dividendenvorschlag 2024 3. Inkl. Zwischenergebnis, nach Dividendenzahlung 2024

4. SREP-Anforderung: 4,5 % P1R + 1,83 % P2R + 2,5 % Kapitalerhaltungspuffer + 1,00 % erwarteter zusätzlicher Puffer (CCyB + SyRB)

- Umsetzung der Strategie 2027 verläuft planmäßig
- Closing der Akquisition von Deutsche Investment für Q1/26 auf Kurs
- Neugeschäft<sup>1</sup> um 61 % auf 4,0 Mrd. € gestiegen mit einem RoTE von 9 %
- REF-Portfolio bei 27,6 Mrd. € – europäisches Neugeschäftsvolumen kann De-risking der US- und Development-Portfolien derzeit noch nicht kompensieren
- Umsetzung des US-Ausstiegs schreitet gut voran
- Starke Liquidität und solide Kapitalausstattung mit einer CET1-Quote von 15,4 %
- 2025 vor allem von Transformation und Risikoabbau im REF-Portfolio geprägt
- Prognose für das Gesamtjahr 2025:
  - Neugeschäftsvolumen voraussichtlich bei 5,5 bis 6,0 Mrd. €
  - REF-Portfolio zwischen 27,5 und 28,0 Mrd. € erwartet
  - Positives Ergebnis vor Steuern für Q4/25 erwartet; abhängig vom Fortschritt beim De-risking, Jahresergebnis vor Steuern zwischen -210 Mio. € und, selbst unter sehr deutlich adversen Entwicklungen, nicht weniger als -265 Mio. € erwartet (bereinigt<sup>2</sup>: zwischen 50 Mio. € und 105 Mio. €)

1. (inkl. Prolongationen >1 Jahr) 2. Ohne einmalige US-Risikokosten in Höhe von 314 Mio. € in Q2/25

## Michael Heuber

Head of Investor Relations



+49 (0)89 2880 28778



[michael.heuber@pfandbriefbank.com](mailto:michael.heuber@pfandbriefbank.com)

## Axel Leupold

Investor Relations



+49 (0)89 2880 23648



[axel.leupold@pfandbriefbank.com](mailto:axel.leupold@pfandbriefbank.com)

## Website



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

© Deutsche Pfandbriefbank AG

Parkring 28, 85748 Garching/Deutschland

+49 (0) 89 28 80-0

[www.pfandbriefbank.com](http://www.pfandbriefbank.com)