

Information für Privatinvestoren

Ergebnisse Q4/FY 2025

05. März 2026



- 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.

- Strategische Transformation schreitet voran, während sich die CRE-Märkte langsamer als erwartet erholen
 - Deutliches De-risking bei US Krediten und Development-NPLs – SRT für Portfolio von 1,7 Mrd. € (2,0 Mrd. USD) für Performing-US-Risiken in Q4/25
 - REF-Neugeschäft um +23 % auf 6,3 Mrd. € gestiegen ggü. Vorjahr – RoTE¹ von ~8 % vollständig wertsteigernd für strategische Ziele
 - Übernahme der Deutsche Investment abgeschlossen, vollständiger Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2026

- Ergebnisse 2025 durch De-risking beeinflusst
 - Ergebnis vor Steuern von -250 Mio. € innerhalb angepasster Prognose, maßgeblich beeinflusst durch De-risking in den USA (-267 Mio. €)² und bestehende Development-NPLs (-99 Mio. €)
 - Solide Kapitalausstattung mit CET 1-Quote von 14,9 % (12/25) – positiver SRT-Effekt durch Änderung besicherter LGD unter F-IRBA ausgeglichen
 - Bedingungen für die Bedienung des AT1-Instruments sind erfüllt – erheblicher Jahresverlust bietet keine Grundlage für eine Dividende

- Rückzug aus den USA wirkt sich auf 2026+ aus – Profitabilitätsziel unverändert, Zielerreichung neu in 2028
 - Vollständiger US-Ausstieg nicht Teil der Strategie 2027, Kosten des SRT wirken sich auf 2026+ aus, abnehmende Wirkung im Zeitablauf
 - 2026: Ergebnis vor Steuern von 30-40 Mio. € erwartet
 - RoTE-Ziel von 8 % unverändert, Zielerreichung ein Jahr später


1. Basierend auf den Gesamtkosten und der Kapitalallokation zum Jahresende 2. -267 Mio. € Risikokosten im Zusammenhang mit dem Rückzug aus den USA seit Q2/25 (Q2/25: -314 Mio. €, Q4/25: +47 Mio. € inkl. +50 Mio. € Auflösung des Management Overlay)

Wachstumsrisiken in Europa lassen nach,
EZB-Zinsen bleiben in diesem Jahr unverändert





Die europäischen CRE-Märkte stabilisieren sich weiter,
doch die Erholung verläuft weiterhin langsam
und uneinheitlich




 Volkswirtschaft trotz weiterhin
den negativen Auswirkungen
der Zollpolitik

 Inflation stützt leicht
expansivere Geldpolitik

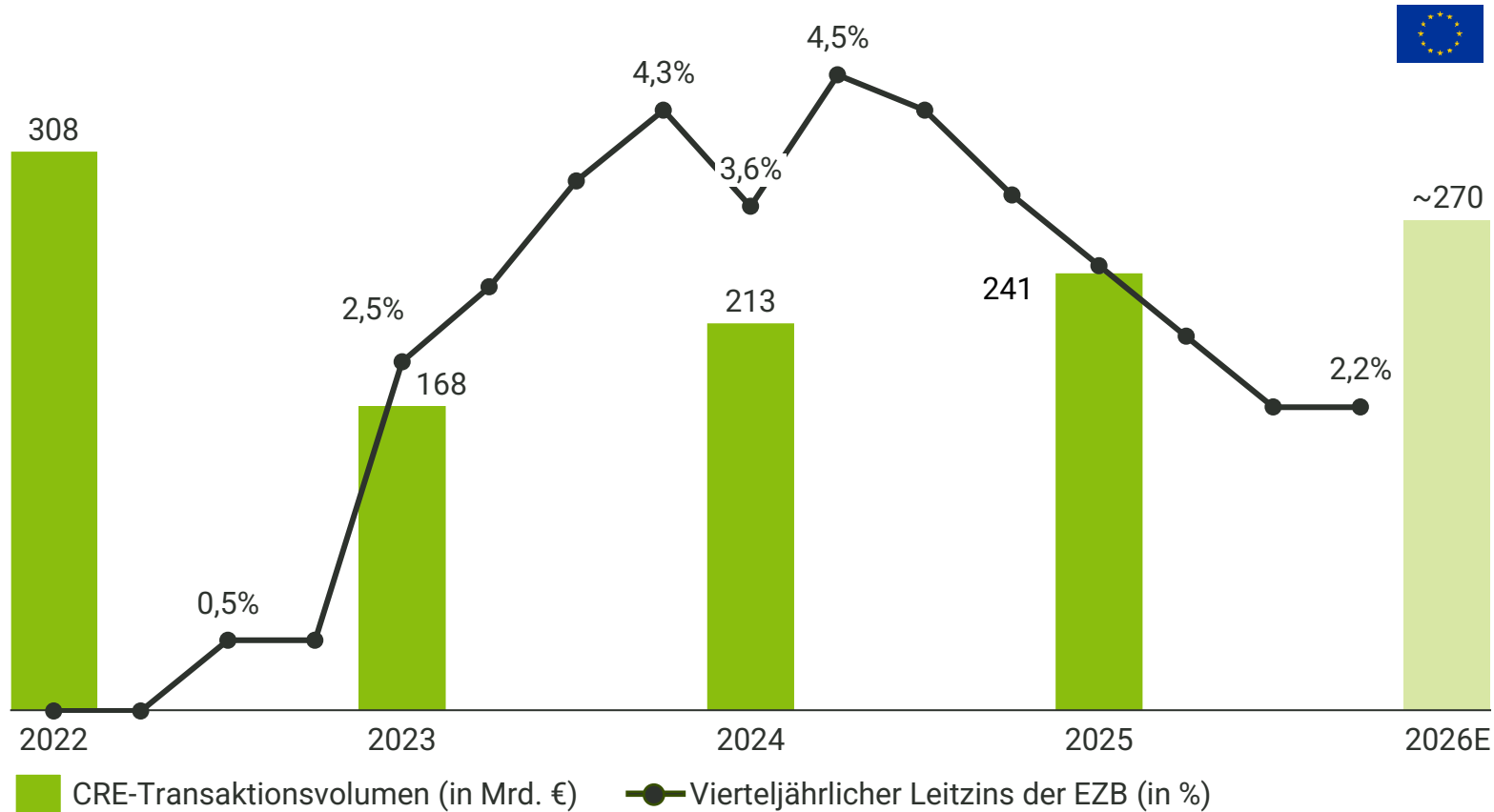
 Renditen für Staatsanleihen
dürften hoch bleiben

 Transaktionen nehmen zu, da
Preisfindung abgeschlossen ist, aber
Aktivitäten je nach Sektor und Land
unterschiedlich sind

 Erhöhte Langfristzinsen und damit
enge Spreads begrenzen derzeitige
Renditekompression

 Polarisierung hält an: für künftige
Wertentwicklung sind Qualität der
Immobilien, Standort und Markt
entscheidend

Zinsentwicklung und Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien¹ in Europa



- Der Zinsanstieg seit 2022 geht mit einem starken Rückgang des Transaktionsvolumens einher: Hohe Finanzierungskosten und engere Anleihespreads belasten Investitionen.
- Nur langsame Erholung des Transaktionsvolumens, Rückkehr auf das Niveau von vor 2022 jedoch nicht zu erwarten: Trotz sich stabilisierender Zinsen bleibt die Transaktionsaktivität strukturell auf niedrigem Niveau. Ab 2026 könnte es jedoch zu einem anhaltenden Aufschwung auf den europäischen Märkten kommen.
- Die allgemeine Unsicherheit verlängert den Planungshorizont: Erhöhte geopolitische und regulatorische Risiken führen zu einer vorsichtigen Kapitalallokation und längeren Ausführungsfristen auf den CRE-Märkten.

1. CRE-Transaktionsvolumen ist definiert als Gesamtwert der Transaktionen mit Gewerbeimmobilien, einschließlich Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Industrie- und Hotelimmobilien.

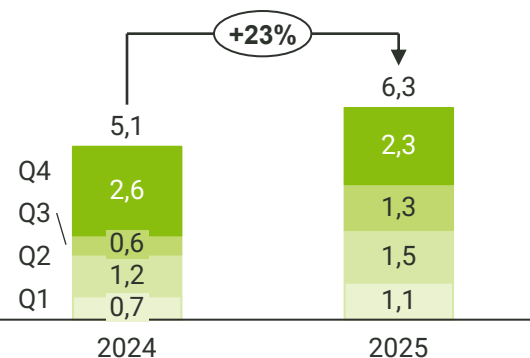
2. Quelle: Daten zu Investitionen in Gewerbeimmobilien in Europa in Q4/25 von CBRE, OECD; vierteljährliche Zinssätze der Europäischen Zentralbank

RE FINANCE SOLUTIONS (REFS)

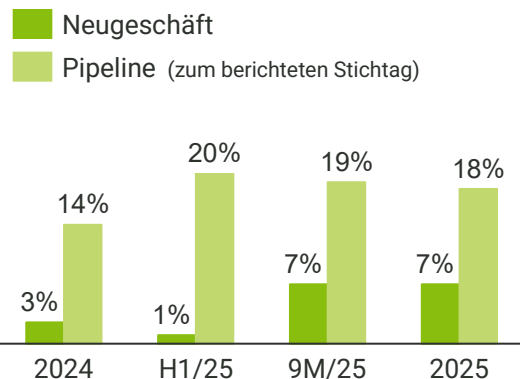
Neugeschäftsvolumen plus 23 % – Profitabilität des Portfolios weiter gesteigert

Neugeschäftsvolumen¹

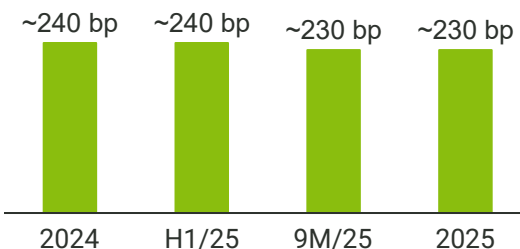
(Zusagen, in Mrd. €)



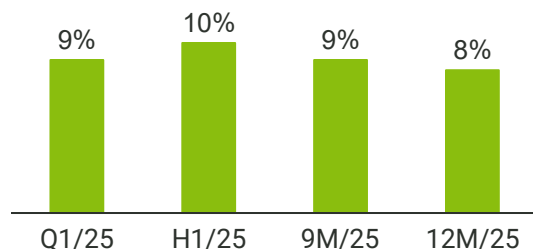
Wachstumsstarke Anlageklassen



Bruttozinsmarge (Neugeschäft)



RoTE² (Neugeschäft)



- Diversifizierung und Steigerung der Profitabilität des europäischen REF-Portfolios schreitet voran
- Neugeschäft wächst mit steigender Profitabilität und erhöhtem Anteil bei wachstumsstarken Anlageklassen:
 - 2025: 6,3 Mrd. €; Anstieg um 23 % ggü. 2024
 - RoTE² von ~8 % (Q4/25: ~7 %)
 - Anteil neuer Kreditzusagen auf 42 % gestiegen (Q4/25: 63 %, 2024: 26 %)
 - Anteil der wachstumsstarken Assetklassen auf 7 % gestiegen (Q4/25: 8 %, 2024: 3 %)
- Portfolio in Transition:
 - 27,3 Mrd. €, -6 % ggü. Vorjahr (2024: 29,0 Mrd. €), zurückzuführen auf De-Risking (USA & Development) und vorzeitige/reguläre Rückzahlungen
 - Portfolioprofitabilität weiter gestiegen

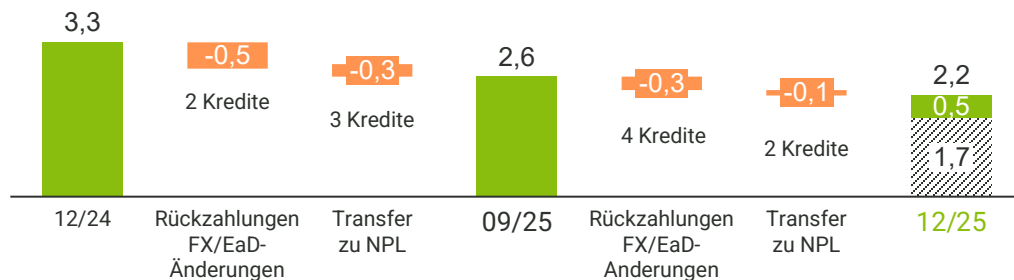
1. Inkl. Prolongationen >1 Jahr 2. Basierend auf den Gesamtkosten und der Kapitalallokation zum Jahresende

US-AUSSTIEG AUF KURS (1/3)

SRT und Rückzahlungen sorgen für erhebliches De-risking

Entwicklung des Performing Portfolios

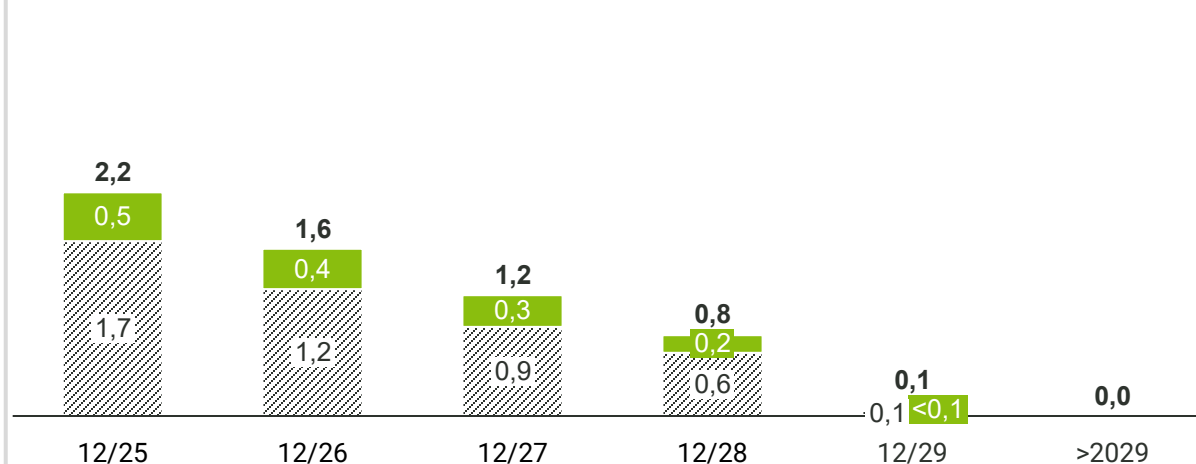
in Mrd. € (EaD, 2024: Basel III, 2025: Basel IV)



Stufe 1&2 Risikovorsorge	84 Mio. €		135 Mio. €		85 Mio. €
Deckungsquote ¹	2,6 %		5,3 %		16,5 %
			Deckungsquote SRT		19,0 %
			Deckungsquote ohne SRT		7,0 %

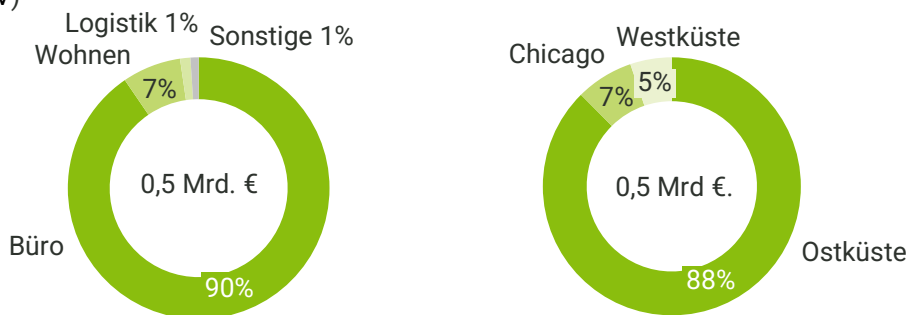
Performing Portfolio: vertragliches Ablaufprofil²

(in Mrd. €, EaD, Basel IV)



Struktur des Performing Portfolios (ohne SRT)

(EaD, Basel IV)



→ Umsetzung des US-Ausstiegs verläuft planmäßig, SRT-Transaktion für das Performing US-Kreditportfolio in Höhe von ~1,7 Mrd. € (2,0 Mrd. USD) Ende 2025 vereinbart

→ Deutliche Reduzierung des Performing Portfolios um 1,1 Mrd. € im Jahr 2025:

- Rückzahlung von 6 Krediten in Höhe von 0,7 Mrd. € (Q4/25: 4 Kredite, 0,3 Mrd. €)
- Transfer von 5 Krediten in den Bereich der notleidenden Kredite in Höhe von 0,4 Mrd. € (Q4/25: 2 Kredite, 0,1 Mrd. €)


→ Beitrag des Performing US Portfolios zum Zinsergebnis 2025: ~46 Mio. € (Q4/25: 10 Mio. €)³

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich; 1. Deckungsquote = Risikovorsorge/EaD 2. Vertragliche Laufzeiten: unter Verwendung der maximalen Fälligkeiten inkl. Verlängerungsoptionen 3. Nettozinsergebnis basierend auf der Nettozinssmarge unter Berücksichtigung der anfänglichen Finanzierungskosten bei Vertragsabschluss

US-AUSSTIEG AUF KURS (2/3)

Signifikanter Risikotransfer (SRT)

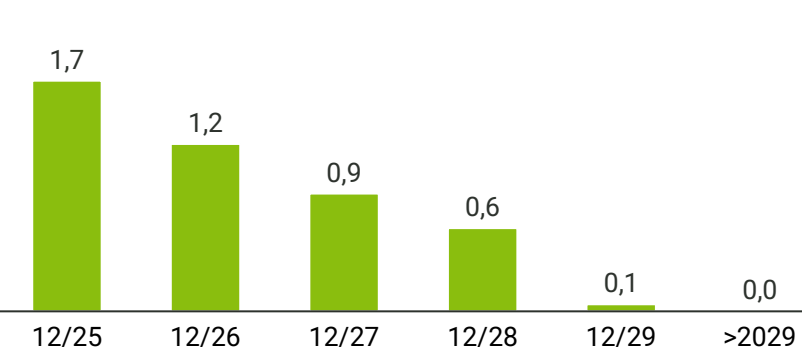
Transaktionsstruktur

Referenzportfolio ¹	Tranchen	%
 26 Transaktionen ~ 1,7 Mrd. € (ca. 2 Mrd. USD)	Senior ca. 1,4 Mrd.	81
	Mezzanine-Tranche ca. 274 Mio.	16
	First Loss Piece ca. 51 Mio. €	3

- First Loss Piece von 3 % ist durch Kreditausfallrückstellungen in Stufe 1 & 2 in Höhe von 52 Mio. € gedeckt (100 % Deckung)
- Die von Oaktree erworbene Mezzanine-Tranche von 16% fängt Ausfälle und Stressszenarien ab
- pbb-Selbstbehalt von 5 % pro Exposure aus regulatorischen Gründen, im ex-SRT-Portfolio berücksichtigt

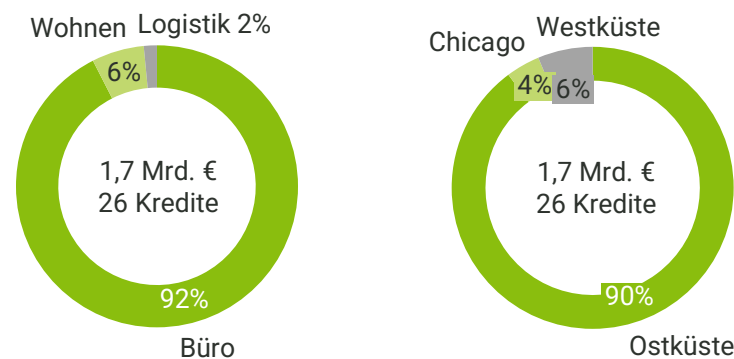
SRT: erwartetes vertragliches Ablaufprofil²

(Mrd. €, EaD, Basel IV)

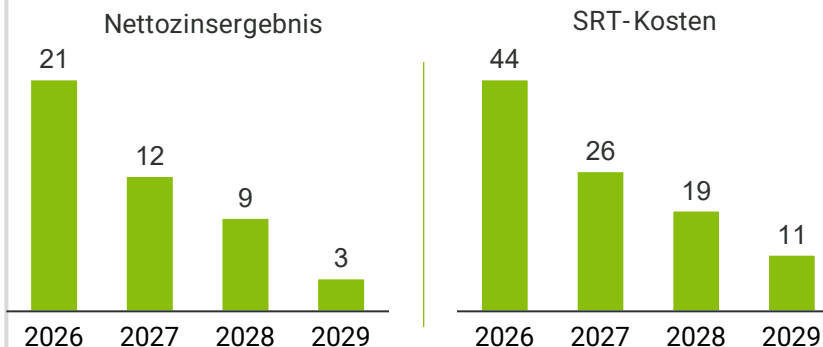


SRT: Portfoliostruktur

(Mrd. €, EaD, Basel IV)



Erwartete Wirtschaftlichkeit bei vertraglichem Ablaufprofil² (in Mio. €)



- SRT-Kosten sinken im Zeitablauf abhängig vom Ablauf des zugrunde liegenden Portfolios
- SRT-Kosten werden gemindert durch
 - Nettozinsergebnis aus dem zugrunde liegenden Portfolio
 - Auflösung von 35 Mio. € Management Overlay in Q4/25
- SRT erzielt eine starke RWA-Freisetzung von -1,1 Mrd. € mit positivem CET-1-Effekt von ~120 Basispunkten per Ende 2025

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

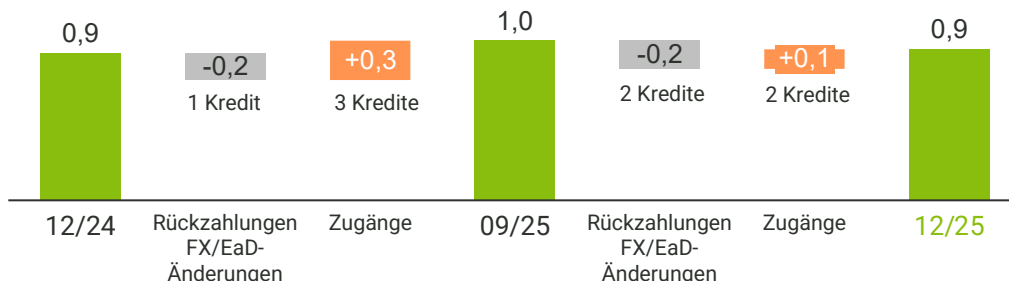
1. Referenzportfolio = 95 % des aktuellen Kapitalbetrags 2. Vertragliche Laufzeiten: unter Verwendung der maximalen Fälligkeiten inkl. Verlängerungsoptionen

US-AUSSTIEG AUF KURS (3/3)

Fokus auf Reduzierung der notleidenden Kredite im Jahr 2026

Entwicklung des US-NPL-Portfolios

in Mrd. € (EaD, 2024: Basel III, 2025: Basel IV)



Stufe 3 Risikovorsorge	138 Mio. €		297 Mio. €		256 Mio. €
Deckungsquote ¹	20,8 %		38,0 %		36,0 %

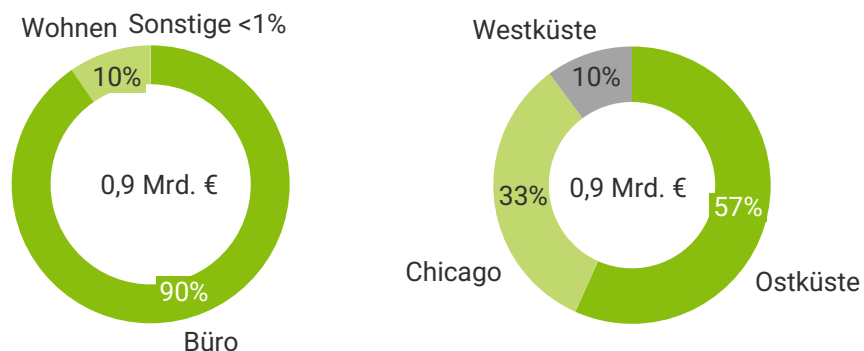
→ US-NPL-Portfolio ggü. Vorjahr stabil:

- Zugang von 5 NPLs in Höhe von 0,4 Mrd. € (Q4/25: 2 Kredite, 0,1 Mrd. €)
- Rückzahlung von 3 NPLs in Höhe von -0,4 Mrd. € (Q4/25: 2 Kredite, -0,2 Mrd. €)

→ Deckungsquote ggü. Vorjahr auf ~36 % gestiegen – leichter Rückgang in Q4/25, zurückgezahlte Kredite mit überdurchschnittlicher Deckungsquote haben neue NPL-Kredite mit unterdurchschnittlichem Risikovorsorgebedarf überkompensiert

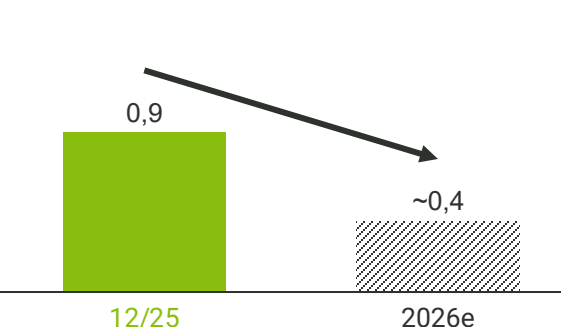
Struktur des US-NPL-Portfolios

(EaD, Basel IV)



Ausblick: Entwicklung des US-NPL-Portfolios

Mrd. € (EaD, Basel IV)



→ 5 NPL-Kredite in Höhe von 0,3 Mrd. € mit vertraglich vereinbarter Rückführung in Q1/26 (1 zurückgezahlt, 1 umstrukturiert zu Performing, 3 vertraglich vereinbart, Abschluss ausstehend)

→ Bislang keine neuen NPLs in Q1/26

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Deckungsquote = (Risikovorsorge + Fair Value adjustment)/Buchwert

pbb invest



- Übernahme der Deutsche Investment abgeschlossen, vollständiger Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2026
 - Assets under Management von ~ 3 Mrd. € in Eigenkapitalprodukten
 - Erwartete Gebühreneinnahmen¹ von ~ 40 Mio. € in 2026 untermauern Ziel von >10 % der operativen Erträge von REIS
 - Akquisition ist RoTE steigernd in 2026
 - Bildet Track-record für weitere Expansion
 - Integrationsprojekt in vollem Gange
 - Verknüpfung einer starken Allianz aus Bankkompetenz und unternehmerischer Investitionskultur
- Intensive Gespräche mit potenziellen Investoren über Debt-Fund-Produkte und Einzelmandate

Originate & Cooperate

- Strategische Etablierung, Operationalisierung und Markteinführung des Geschäftsbereichs
 - Produktpalette definiert und entwickelt (Deal Referrals, Strukturierung, Underwriting, Ausführung und Servicing)
 - Partnernetzwerk aufgebaut – wichtige Partner identifiziert und Kooperationen gestärkt
 - Aktiver Vertrieb und dedizierte Origination mit Teams in London, Paris und München gestartet
 - Deal-Pipeline aufgebaut

1. Gebühreneinnahmen = Netto-Provisionserträge + sonstige operative Erträge (Facility & Property Management)

TARGET OPERATING MODEL (TOM)

Organisatorische Optimierung zur Steigerung von Effizienz und Profitabilität

Stärkung effizienter Managementstrukturen

~ 20 %

Optimierung
Bereichsleitererebene

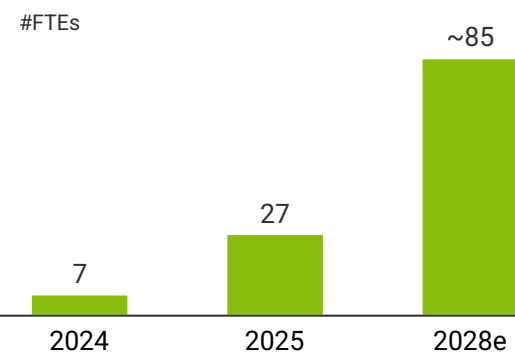
- Verschlankeung der Funktionen der Bereichsleitung um ~20 % bei gleichzeitiger Erweiterung der Kontrollspanne auf Teamebene
- Modernisierung der Managementprinzipien, unterstützt durch eine deutliche Stärkung der fachlichen Karriereöglichkeiten

Organisatorische Optimierung

- ✓ Einrichtung einer effizienten, internationalen Plattform
- ✓ Einsatz modernster Technologie
- ✓ Berücksichtigung der neuesten Marktanforderungen

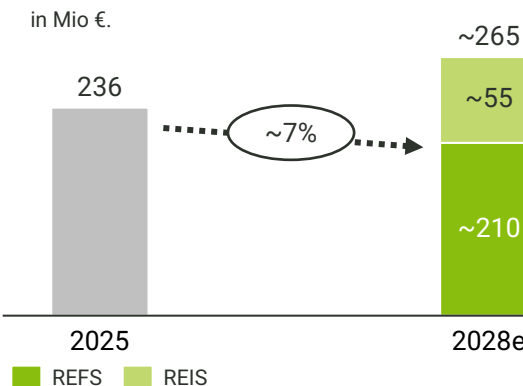
- Target Operating Modell im Einklang mit der Strategie 2027 als Grundlage für Effizienz und Profitabilität
- Optimierte Struktur berücksichtigt die sich entwickelnden technologischen und Marktanforderungen

Madrid production hub



- Ausbau des Standorts in Madrid auf ~85 Arbeitsplätze bis 2028
- Verlagerung ausgewählter Unternehmens-, Risiko-, IT- und Kreditmanagementfunktionen zur Optimierung der Kostenbasis bei gleichzeitiger Verschlankeung aller anderen Standorte

Verwaltungs- aufwendungen

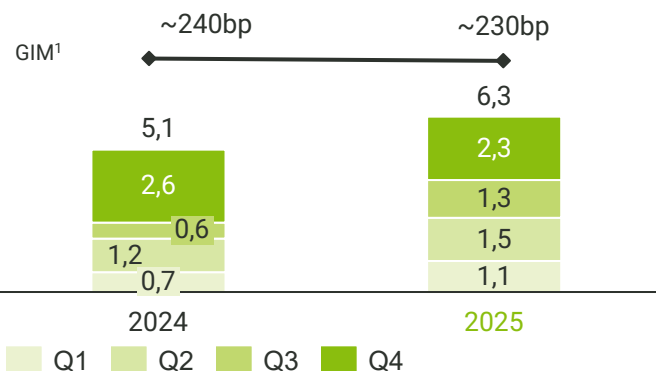


- Strukturelle Effizienzsteigerungen bei REFS durch strenge Kostendisziplin und organisatorische Neuausrichtung
- Kosteneinsparungen bei REFS (~7%) sollen in das wachsende REIS-Geschäft reinvestiert werden

OPERATIVER ÜBERBLICK

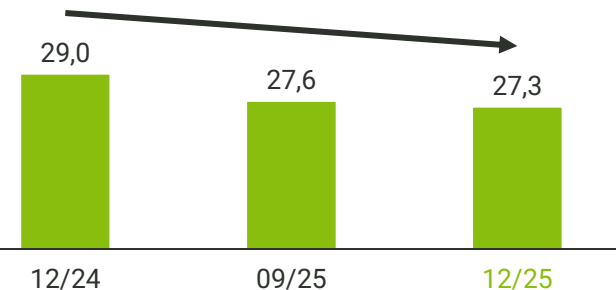
Transition in Umsetzung – Fokus auf Profitabilität

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



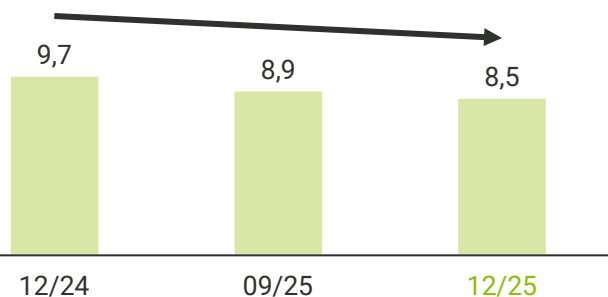
- Selektives Neugeschäft mit striktem Fokus auf Profitabilität
- Neugeschäftsvolumen um 23 % ggü. Vorjahr gestiegen
- Durchschnittliche Bruttozinsmarge wie erwartet leicht rückläufig
- RoTE² von ~8 % unterstützt Profitabilitätsziele

REF-Portfolio in Mrd. € (Finanzierungsvolumen)



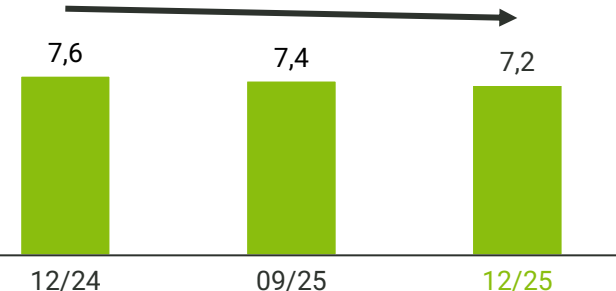
- Geringeres Portfoliovolumen im Jahr 2025 spiegelt Transition wieder:
 - selektiver Fokus im Neugeschäft und laufende vorzeitige/reguläre Rückzahlungen
 - De-risking im US- und Development-Portfolio (-1,0 Mrd. €)
 - USD-Effekt (-0,5 Mrd. €)
- Transition zu einem profitableren europäischen Portfolio in Umsetzung – durchschnittliche Bruttoportfolio-marge um ~5 % gestiegen (~9 % seit 2024)

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



- Reduzierung aufgrund von Fälligkeiten und laufenden selektiven Veräußerungen von Vermögenswerten
- Kontinuierliche, werterhaltende Optimierung

Refinanzierung – Privatkundeneinlagen in Mrd. €



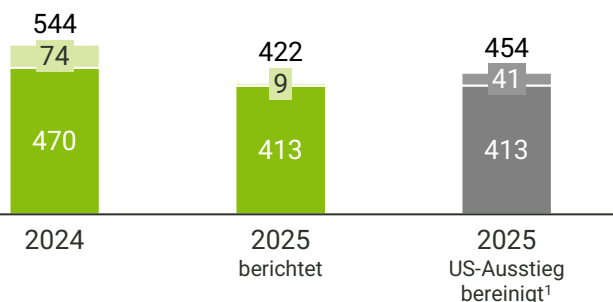
- Volumen bedarfsgerecht gesteuert
- Fokus auf Kosteneffizienz und Optimierung bei reduzierter Bilanzsumme

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Gross interest margin = Bruttozinsmarge 2. Basierend auf den Gesamtkosten und der Kapitalallokation zum Jahresende

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)

- Zins- und Provisionsergebnis
- Realisationsergebnis & sonstige Erträge

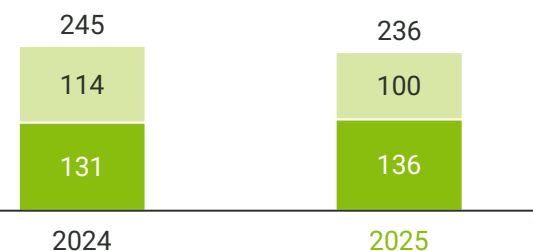


→ Operative Erträge beeinflusst durch

- gesunkenes Zins- und Provisionsergebnis bedingt durch reduziertes Portfoliovolumen, Transition der Refinanzierung und Kapitaloptimierung
- geringeres Realisationsergebnis und sonstige Erträge, beeinflusst durch US-Fair-Value¹ Risikokosten (-32 Mio. €) und geringere Erträge aus dem aktiven Bilanzmanagement

Verwaltungsaufwendungen in Mio. € (IFRS)

- Personalaufwendungen
- Sachaufwendungen

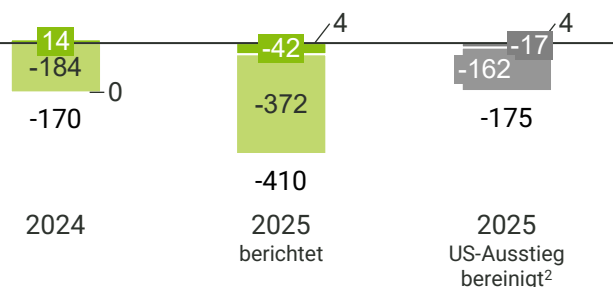


→ Verwaltungsaufwendungen erwartungsgemäß rückläufig ggü. Vorjahr, trotz anhaltender Investitionen in die strategische Transformation

- Personalaufwendungen: Inflationsbedingter Anstieg und organisatorische Transition gut gemanagt
- Sachaufwendungen: deutliche Reduzierung nach Abschluss der IT-Transformation im Jahr 2024

Risikovorsorge in Mio. € (IFRS)

- Stufe 1&2
- Stufe 3
- Sonstige

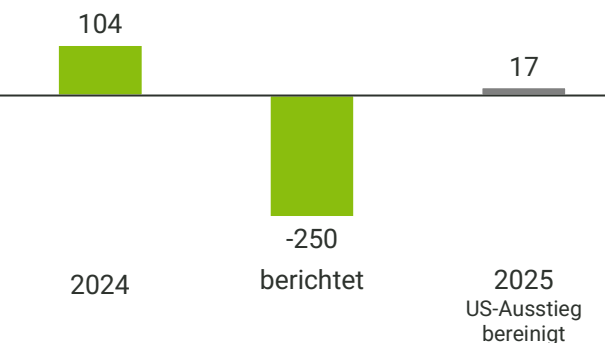


→ Risikovorsorge von -410 Mio. € im Jahr 2025, insbesondere auf De-Risking im US- und Development-Portfolio zurückzuführen

- 235 Mio. € durch US-Ausstieg
- 99 Mio. € aus bestehenden deutschen Development-NPLs

→ Portfolio europäischer Investmentkredite mit Risikokosten von 30 Basispunkten³ (-68 Mio. €)

Ergebnis vor Steuern in Mio. € (IFRS)



→ Ausgewiesener Verlust vor Steuern von -250 Mio. € im Einklang mit der angepassten Prognose

- Negatives Ergebnis vor Steuern von -15 Mio. € in Q4/25 bedingt durch De-risking, hauptsächlich bestehender Development NPLs
- Ergebnis vor Steuern bereinigt⁴ um US-Ausstieg bei 17 Mio. € für 2025

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

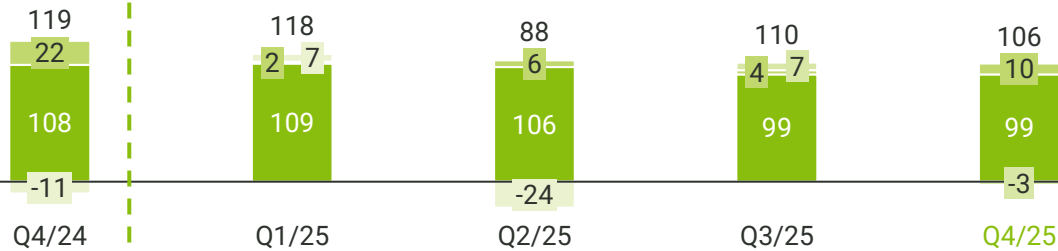
1. Exkl. -32 Mio. € Fair-Value-Risikokosten im Zusammenhang mit dem Rückzug aus den USA 2025 (Q2/25: -31 Mio. €, Q4/25: -1 Mio. €), Fair Value einschließlich Equity-Bilanzierung 2. Exkl. -235 Mio. € Risikokosten im Zusammenhang mit dem Rückzug aus den USA 2025 (Q2/25: -283 Mio. €, Q4/25: +48 Mio. €, einschließlich +50 Mio. € Auflösung des Management Overlays) 3. im Verhältnis zum Finanzierungsvolumen 4. Exkl. einmalige US-Risikokosten in Höhe von -267 Mio. € im Zusammenhang mit dem US-Ausstieg 2025 (Q2/25: -314 Mio. €, Q4/25: +47 Mio. €, inkl. 50 Mio. € Auflösung des Management Overlays)

OPERATIVE ERTRÄGE

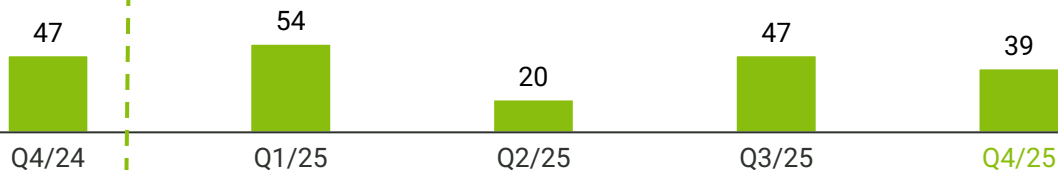
Zins- und Provisionsergebnis stabil im Quartalsvergleich – Profitabilität des REF-Portfolios gestiegen bei gesunkenem Portfoliovolumen

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)

■ Zins- und Provisionsergebnis
■ Realisationsergebnis
■ Sonstige Erträge



Ergebnis vor Risikovorsorge in Mio. € (IFRS)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

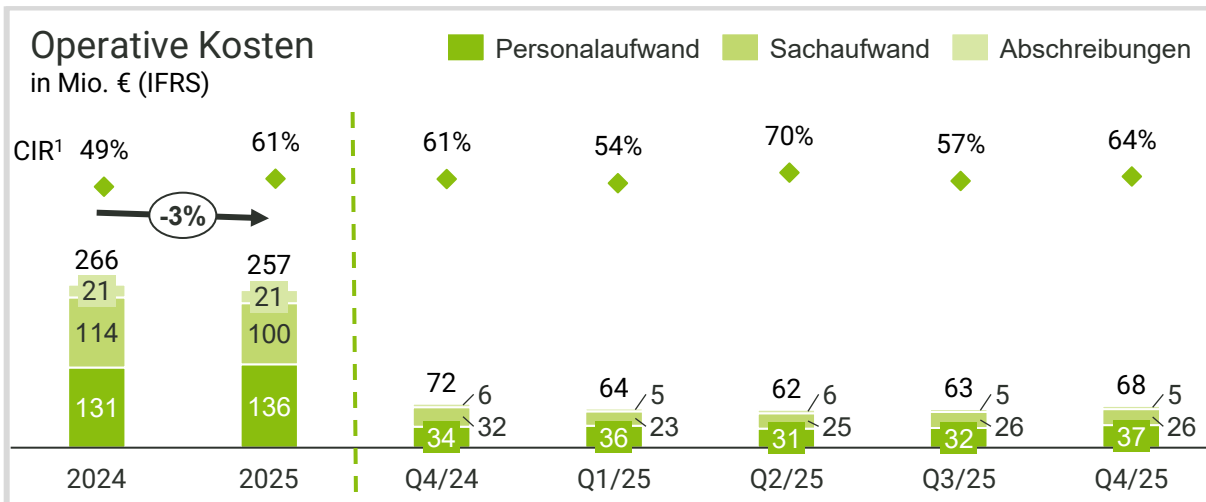
→ Operative Erträge leicht rückläufig ggü. Vorquartal

- Zins- und Provisionsergebnis stabil bei 99 Mio. € – höhere Portfolioprofitabilität gleicht geringeres Portfoliovolumen nahezu aus, unterstützt durch moderaten Rückenwind durch reduzierten Refinanzierungsüberschuss
- Realisationsergebnis mit Anstieg auf 10 Mio. € (Q3/25: 4 Mio. €), insbesondere aufgrund von Vorfälligkeitsentschädigungen und Veräußerungen von Non-Core-Assets sowie Rückkäufen von Verbindlichkeiten
- Sonstige Erträge sinken auf -3 Mio. € (Q3/25: 7 Mio. €) aufgrund eines positive Einmaleffekts in Q3/25

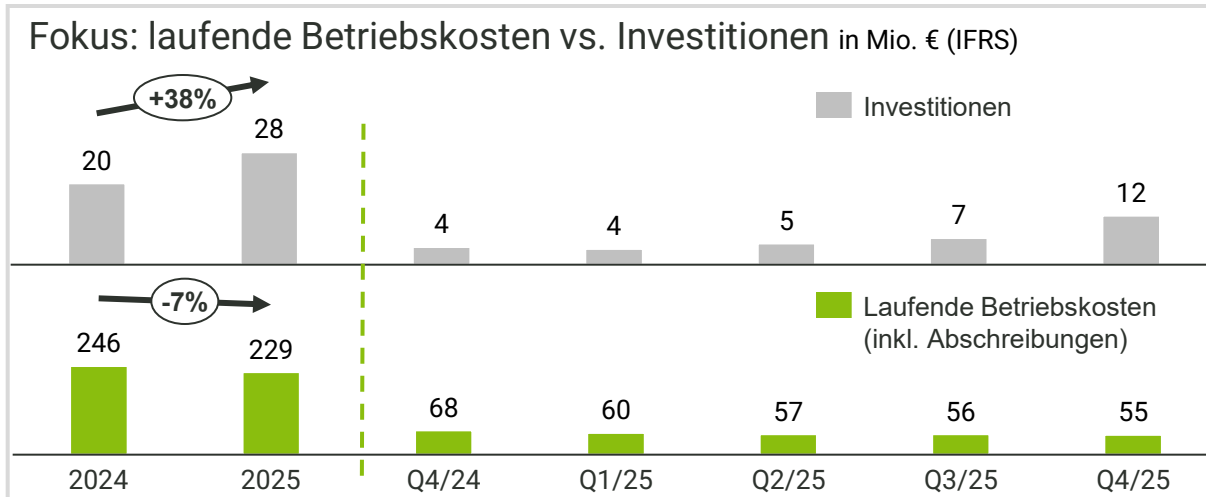
→ Ergebnis vor Risikovorsorge in Höhe von 39 Mio. € in Q4/25 beeinflusst durch gestiegene Gesamtkosten in Höhe von -4 Mio. € (Q3/25: 47 Mio. €)

OPERATIVE KOSTEN

Operative Kosten rückläufig bei fortgesetzten strategischen Investitionen



- Operative Kosten gut gemanaged im Quartalsvergleich, erwarteter Anstieg in Q4/25 aufgrund laufender Investitionen in strategische Initiativen
 - Personalkosten: beeinflusst durch Maßnahmen zur strategischen Transformation der Bank in Q4/25
 - Sachaufwand: Investitionen, überwiegend in US-Rückzug und Umsetzung des Target Operating Modells
- CIR¹ beeinflusst durch geringere operative Erträge ggü. Vorjahr



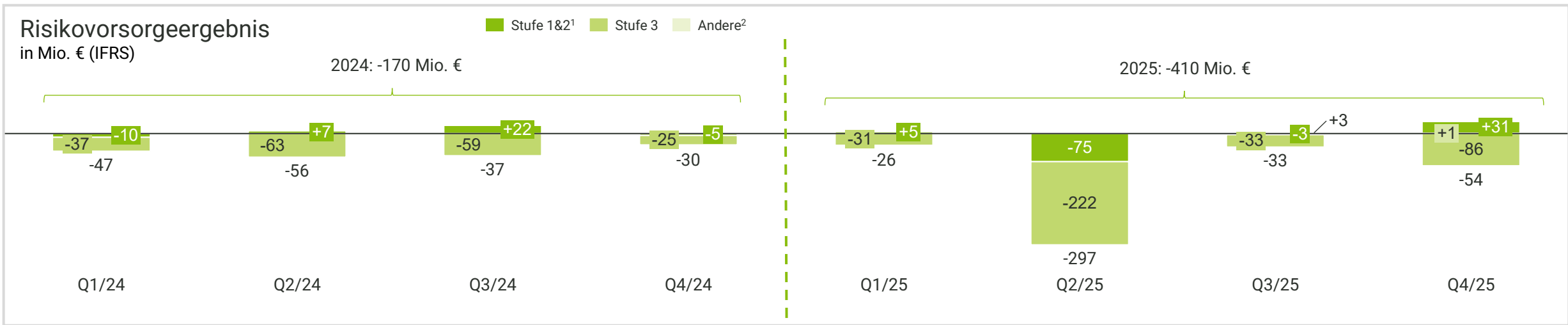
- Laufende Betriebskosten in 2025 durch strenge Kostendisziplin um -7 % gesunken ggü. Vorjahr
- Kontinuierliche, strategische Investitionen
 - IT-Transformation 2024 abgeschlossen
 - Strategische Transformation der Bank vor allem durch
 - Diversifizierung der Profitabilität und des Portfolios (Übernahme der Deutsche Investment, US-Ausstieg)
 - Target Operating Modell

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge

RISIKOVORSORGE

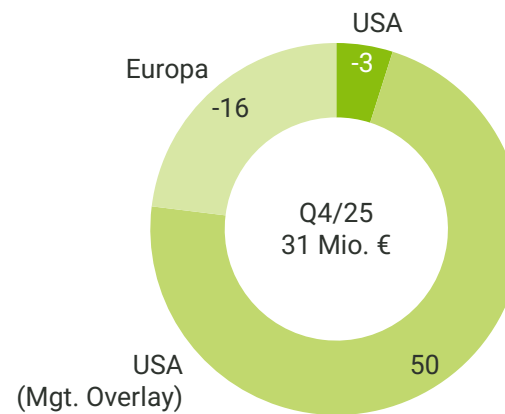
Risikovorsorge beeinflusst durch De-risking bestehender deutscher Development-NPLs in Q4/25



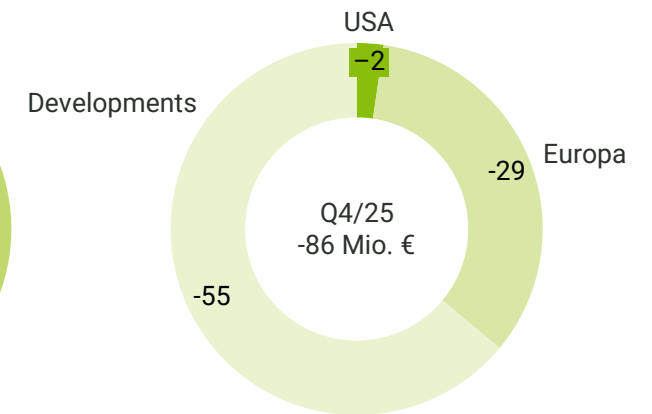
→ Risikovorsorge von -54 Mio. € in Q4/25 im Wesentlichen geprägt durch Risikovorsorge für bestehende NPL-Kredite

- Stufe 1&2: Nettoauflösung von 31 Mio. €
 - Auflösung des Management Overlay (50 Mio. €) aufgrund von planmäßigen Tilgungen und SRT-Transaktion
 - teilweise ausgeglichen durch Zuführungen, die im Wesentlichen aus Veränderungen des makroökonomischen Szenarios und Parameter resultieren (-19 Mio. €)
- Stufe 3: Nettozuführung von -86 Mio. € insbesondere aufgrund von De-Rsiking Maßnahmen für bestehende idiosynkratische Development-NPLs (-55 Mio. €) und europäische NPLs (-29 Mio. €)

Stufe 1&2 Mio. € (IFRS)



Stufe 3 Mio. € (IFRS)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

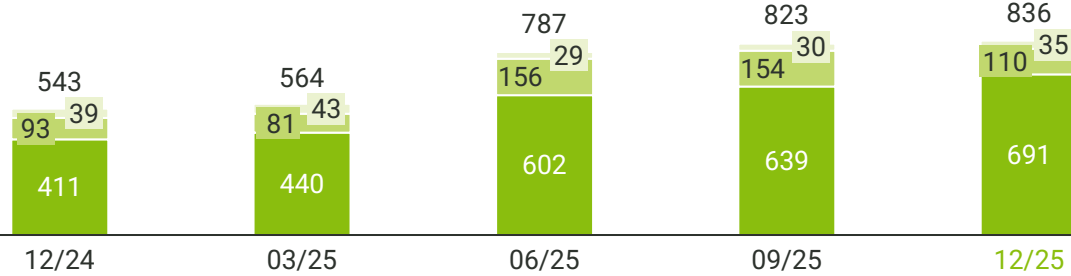
1. Inkl. Rückstellungen im außerbilanziellen Kreditgeschäft 2. Rückflüsse aus abgeschriebenen finanziellen Vermögenswerten

BILANZIELLE WERTBERICHTIGUNGEN

REF NPL-Deckungsquote stabil bei ~30%

Bilanzielle Wertberichtigungen in Mio. €

Stufe 1 Stufe 2 Stufe 3



→ Stufe 1&2: Nettorückgang um -39 Mio. € in Q4/25 – negative Modelleffekte (im Wesentlichen makroökonomische Effekte) durch Auflösung von 50 Mio. € Management Overlay überkompensiert

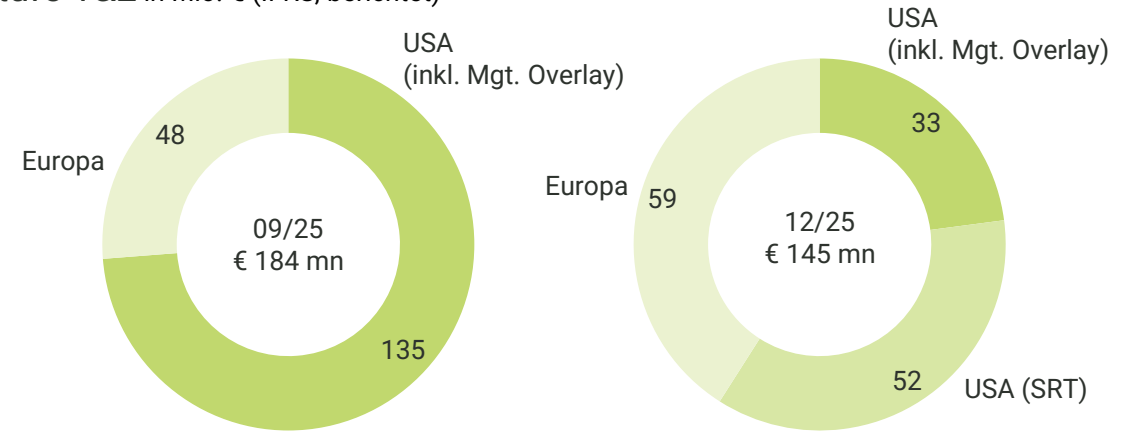
→ Stufe 3: Nettoanstieg um 52 Mio. € im Wesentlichen aufgrund bestehender idiosynkratischer Development-NPLs und zwei neuer NPLs (europäische Büroimmobilienkredite); Rückgang der US-Risikovorsorge aufgrund der Rückzahlung von zwei US-NPLs

→ REF NPL-Deckungsquote¹ stabil bei ~30% (09/25: ~30%, 12/24: ~22%)

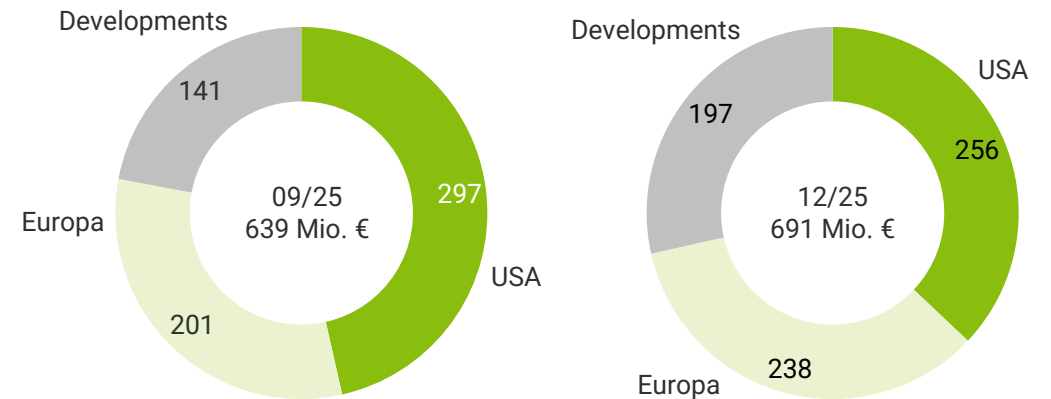
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Auf Basis bilanzieller Wertberichtigungen der Stufe 3

Stufe 1&2 in Mio. € (IFRS, berichtet)



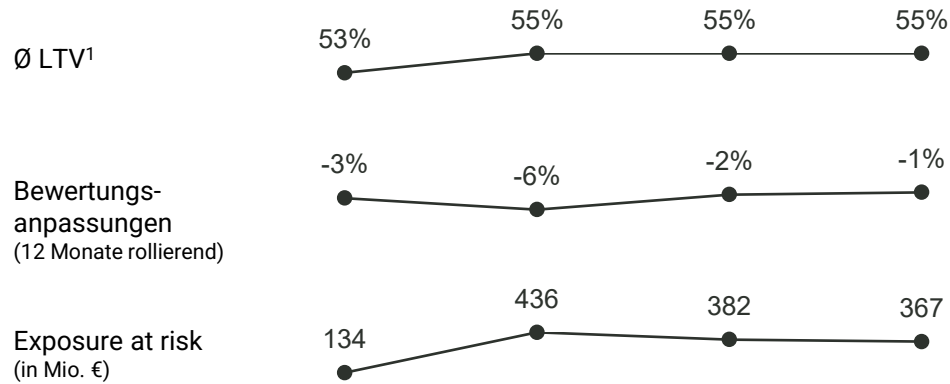
Stufe 3 in Mio. € (IFRS, berichtet)



EUROPÄISCHES REF-PORTFOLIO PERFORMING

Europäische CRE-Märkte erholen sich allmählich, aber langsam

Portfolio-KPIs (2023/24: Basel III, 2025: Basel IV)

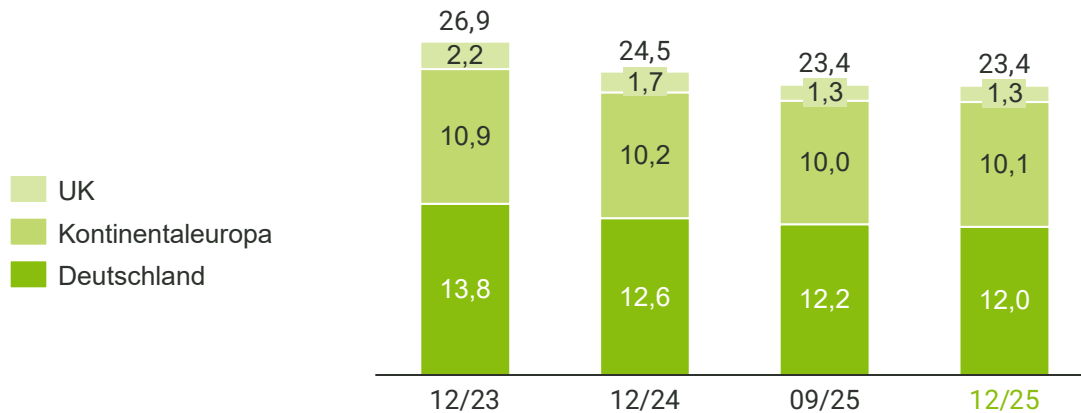


→ Dank eines deutlichen De-risking und einer allmählichen, aber langsamen Erholung der CRE-Märkte hat sich die Qualität des Performing Portfolios weiter stabilisiert.

→ Kontinuierliche Verbesserung der KPIs des Performing Portfolios seit 12/24

- Ø LTV¹ weiter stabilisiert
- Bewertungsanpassungen (12 Monate rollierend) unter dem Höchststand und weiter verbessert
- Bei Betrachtung des 'Layered LTV' ging auch das 'Exposure at risk' für performing Investment-Kredite im Quartalsvergleich erneut zurück

Portfolio in Mrd. € (EaD, 2023/24: Basel III, 2025: Basel IV)



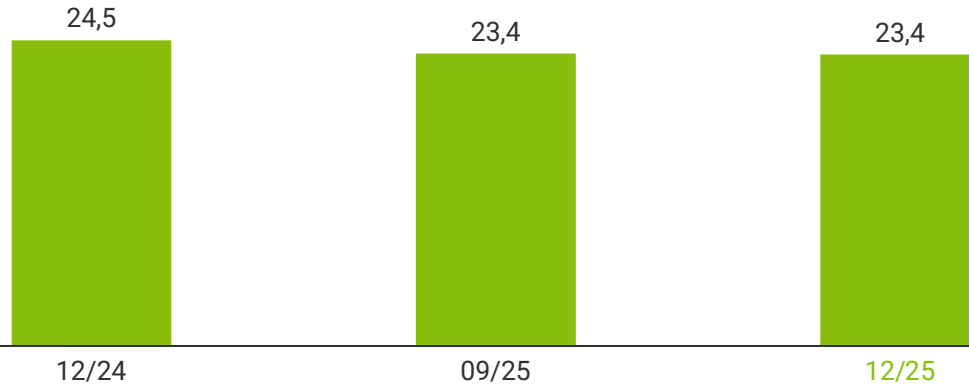
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Performing Investitionskredite auf Basis von Zusagen

EUROPÄISCHES REF-PORTFOLIO PERFORMING

Solide Portfolioqualität

Portfolio in Mrd. € (EaD, 2024: Basel III, 2025: Basel IV)



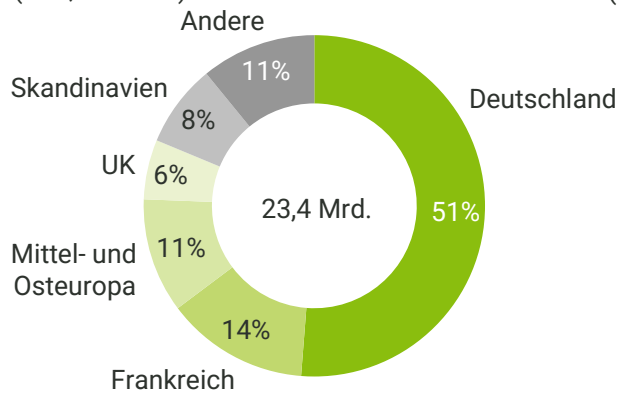
→ Portfolio stabil in Q4/25 (Geschäftsjahr 2025: -1,1 Mrd. €)

- Nettoveränderungen und Sonstiges +0,2 Mrd. € (GJ 25: -0,7 Mrd. €)
- Transfer zu NPL: -0,2 Mrd. € (GJ 25: -0,4 Mrd. €)

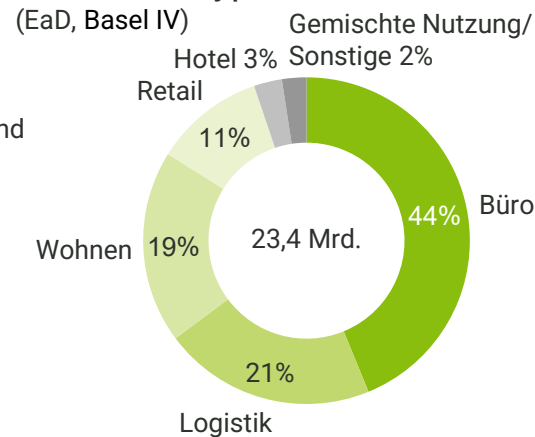
→ LTV-Stress-KPIs für performende Investmentkredite verbessert:

- Exposure at risk bei ~1,6 % des Portfolio¹ (09/25: ~1,7 %)
- Deckungsquote : ~13 % über bestehende Risikovorsorge der Stufen 1&2 in Höhe von 49 Mio. € (09/25.: ~11 %)

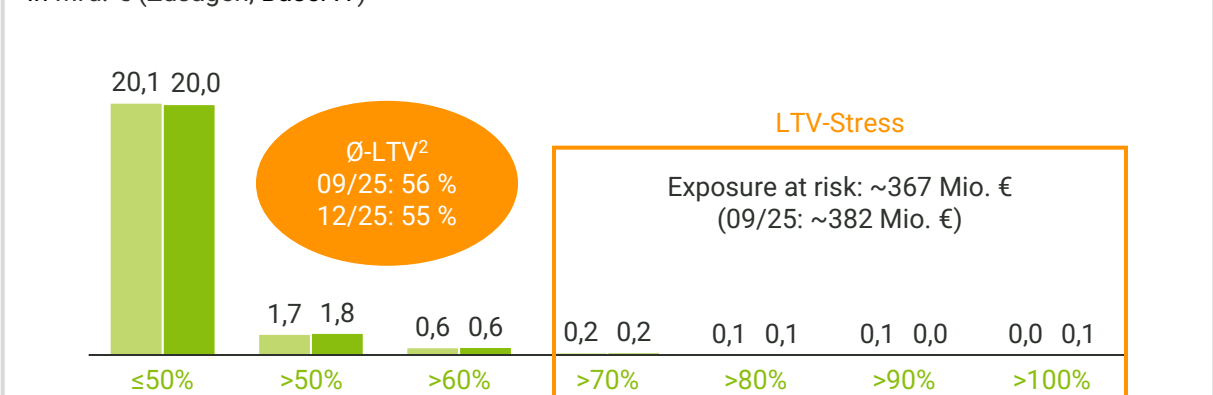
Regionen 31.12.2025
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 31.12.2025
(EaD, Basel IV)



Layered LTV – auf Basis von performenden Investmentkredite
in Mrd. € (Zusagen, Basel IV)

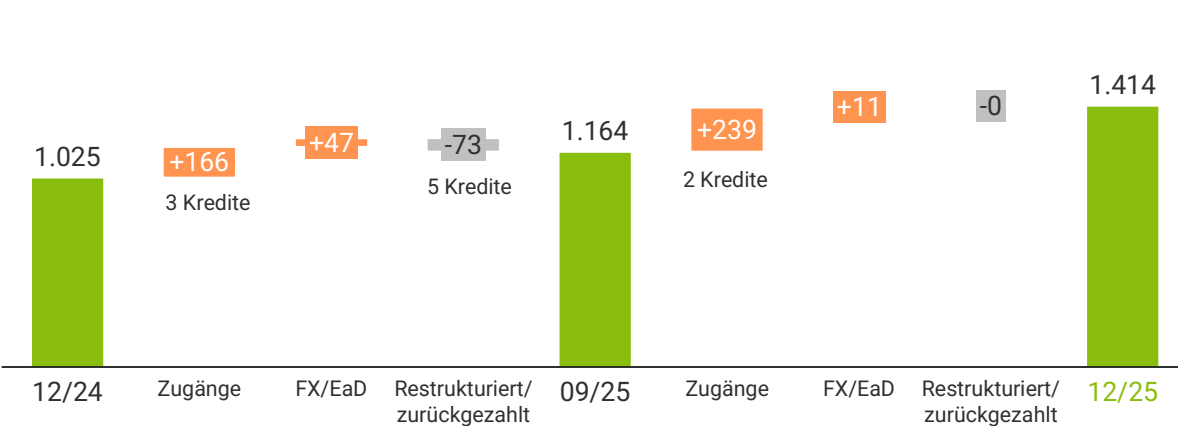


Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
1. Performing Investitionskredite, basierend auf Zusagen

EUROPÄISCHES NPL-PORTFOLIO

NPL-Deckungsgrad auf ~31 % gestiegen

NPL-Portfolio in Mio. € (EaD, 2024: Basel III, 2025: Basel IV)



→ Anstieg des europäischen NPL-Portfolios um 250 Mio. € in Q4/25 (GJ 25: 389 Mio. €) aufgrund von

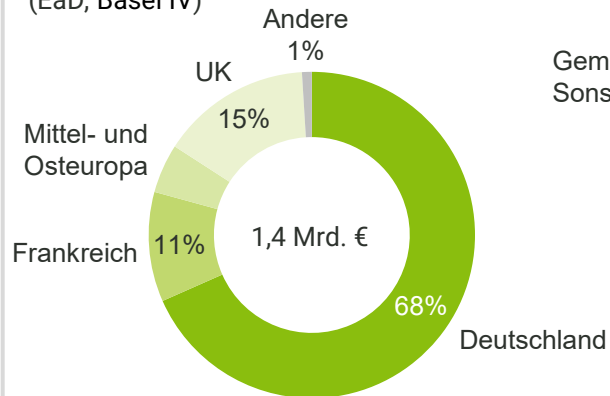
- 2 europäischen Büroimmobilienkrediten in Höhe von 239 Mio. € (GJ 25: 5 Kredite, 405 Mio. €)
- EaD-Effekte in Höhe von 11 Mio. € (GJ 25: 58 Mio. €)

Keine Rückzahlung/Restrukturierung von Krediten in Q4/25 (GJ 25: 5 zurückgezahlte Kredite, 73 Mio. €)

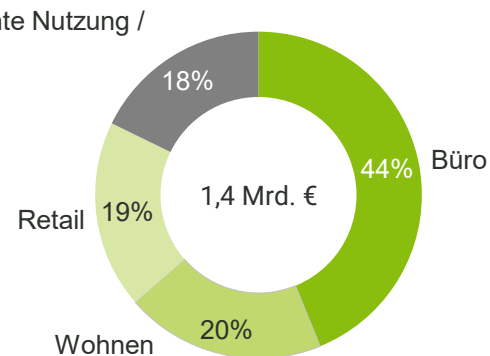
→ NPE¹-Quote: 5,7 % – Anstieg in Q4/25 aufgrund gestiegener NPLs bei stabilem europäischen Portfolio (09/25: 5,0 %, 12/24: 4,2 %)

→ NPL-Deckungsquote: ~31 % – leichter Anstieg aufgrund erhöhter Risikovorsorge der Stufe 3 von 435 Mio. € (09/25: ~29 %, 12/24: ~27 %)

Regionen 31.12.2025
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 31.12.2025
(EaD, Basel IV)

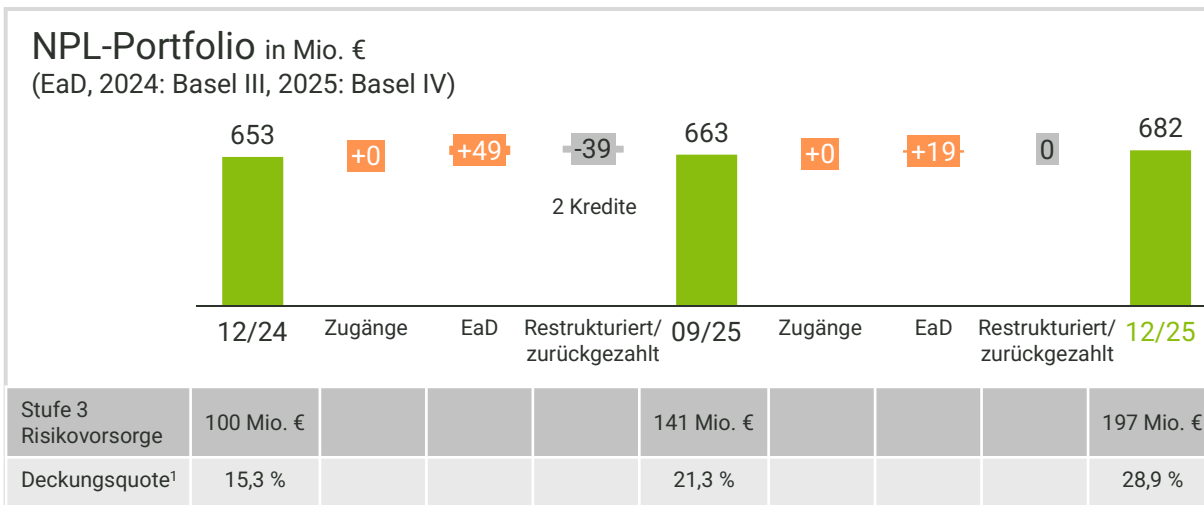
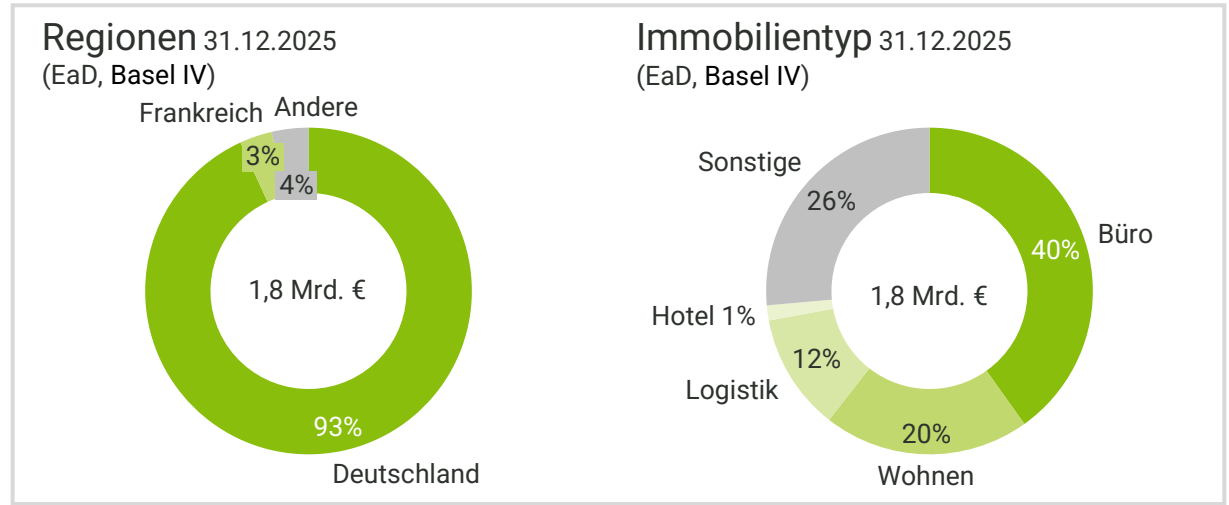
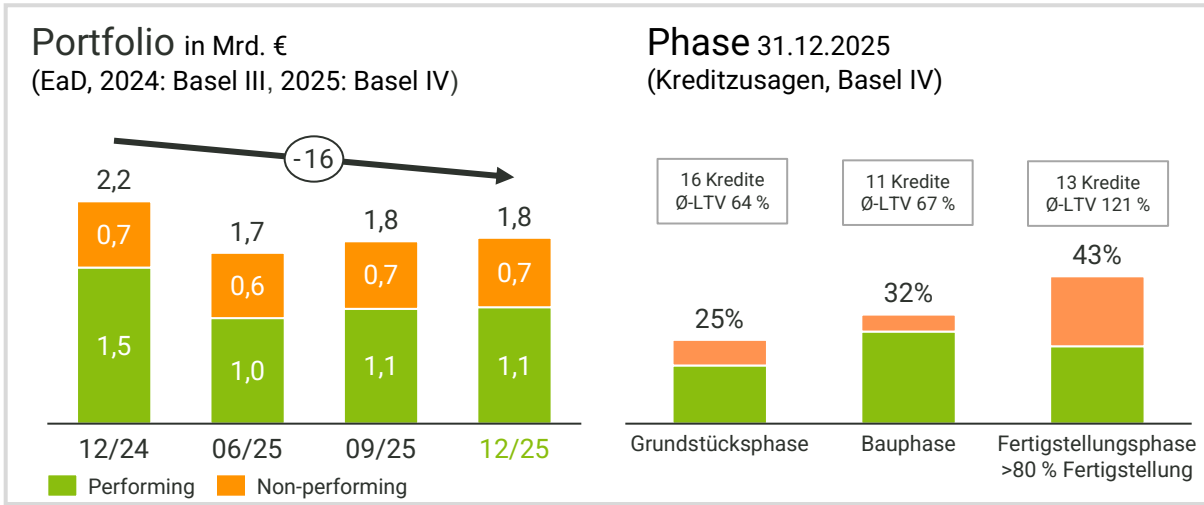


Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Anteil Non-performing Kredite = Non-performing Kredite und Anleihen / gesamtes europäisches Portfolio (EaD)

DEVELOPMENTPORTFOLIO

Developmentportfolio deutlich de-risked – keine neuen NPLs



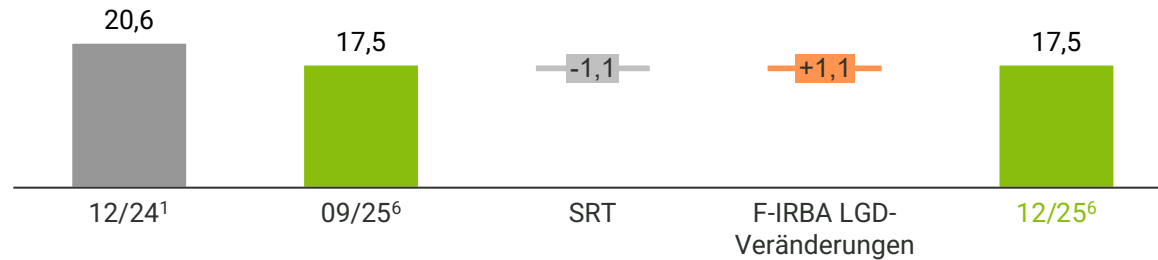
- Portfolio ggü. Vorquartal stabil (GJ 25: Rückgang um -16 %)
 - 3 Kredite (157 Mio. €) in Q4/25 zurückgezahlt/in Investment-Kredite umgewandelt (12/25: 17 Kredite, 867 Mio. €)
 - 5 neue Developmentkredite (261 Mio. €) in Q4/25 (12M/25: 10 Kredite, 498 Mio. €)
- Keine neuen notleidenden Kredite im Jahr 2025 – weitgehend stabiles Volumen notleidender Kredite
 - 2 Rückzahlungen (-39 Mio. €) und EaD-Anstieg um 68 Mio. € (Q4/25: 19 Mio. €)
 - 3 Fälle in der Grundstücksphase, 1 in der Bauphase (gemischte Nutzung) und 2 in der Fertigstellungsphase (Wohn- und Bürogebäude)
 - Reduzierung des NPL-Portfolios um -0,3 Mrd. € bis 12/26 erwartet, basierend auf wertbeständigen Ausstiegsstrategien

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
1. Deckungsquote = Risikovorsorge/EaD

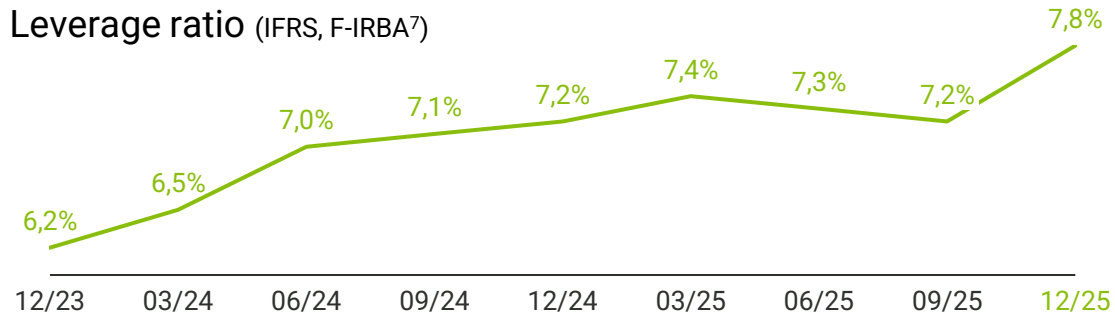
Kapitalquoten (IFRS)

%	B3 F-IRBA ¹ standardisiert	B4 F-IRBA		Pro-forma KSA ²
	12/24 ³	09/25 ⁴	12/25 ⁵	12/25 ⁵
CET 1	14,4	15,4	14,9	15,3
Own funds	17,2	19,7	18,8	19,2

RWA in Mrd. € (IFRS)



Leverage ratio (IFRS, F-IRBA⁷)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. B3 F-IRBA, kalibriert auf standardisierte Risikoparameter 2. Kreditrisikostandardansatz 3. Inkl. Gesamtjahresergebnis, nach Dividende 2024 4. Inkl. Zwischenergebnis 5. Inkl. Gesamtjahresergebnis 6. B4 F-IRBA

7. Pro-forma für: 12/23.-12/24 8. SREP-Anforderung (Mindestausschüttungsbetrag – MDA): 4,5 % P1R + 1,83 % P2R + 2,5 % Kapitalerhaltungspuffer + 1,03 % erwarteter zusätzlicher Puffer (CCyB + SyRB)

Jahresergebnis 2025 (IFRS, pbb Konzern, geprüft, Genehmigung durch den Aufsichtsrat ausstehend), 05. März 2026

→ CET1-Quote gegenüber dem Vorquartal leicht rückläufig von 15,4 % auf 14,9 %

- RWA maßgeblich beeinflusst durch zwei gegenläufige Effekte in Q4/25:
- Rückgang um -1,1 Mrd. € durch den SRT für das US-Performing Portfolio
- Anstieg um +1,1 Mrd. € aufgrund der Änderung des regulatorischen LGD-Niveaus im F-IRBA
- Netto-Reduzierung des Eigenkapitals von -0,1 Mrd. € in Q4/25, insbesondere aufgrund von regulatorischen Backstops, einschließlich EL-Shortfall, NPL-Backstop, dem Verlust in Q4/25 und Abzug des AT1-Kupons (CET1-Eigenkapital: 12/25: 2,6 Mrd. €)

→ CET1-Quote bleibt mit 14,9% solide

- SREP-Eigenkapitalanforderungen⁸ für 2026 weiterhin deutlich übertroffen
- CET1-Quote 9,89% (Puffer > 500 Basispunkte)
- Own Funds-Quote 14,78% (Puffer > 400 Basispunkte)
- F-IRBA-RWA prozyklisch erhöht, sodass die F-IRBA-CET1-Quote von 14,9 % unter der pro-forma KSA-CET1-Quote von 15,3 % liegt
- Infolge des seit 2024 konsequenten De-Leveraging stieg die Leverage Ratio auf fast 8 %

→ Langfristiges Mindestniveau für die CET1-Quote von >13 % über den gesamten Zyklus trägt erheblicher Risikoreduzierung im Portfolio mit Fokus auf die europäischen Kernmärkte Rechnung und sorgt für hinreichenden Puffer.

→ Bedingungen für die Zahlung des AT1-Kupons erfüllt: Puffer zum Mindestausschüttungsbetrag (MDA⁸) >500 Basispunkte, verfügbare ausschüttungsfähige Posten (ADI) bei ~2 Mrd. €

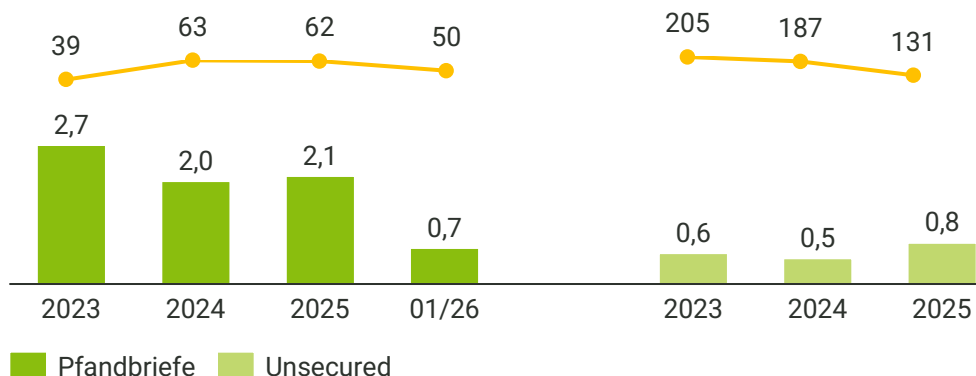
REFINANZIERUNG UND LIQUIDITÄT

Erfolgreiche Refinanzierung im Jahr 2025 – starker Start ins Jahr 2026

Neue langfristige Refinanzierung¹

in Mrd. €

Spread in
Basispunkten²



Transaktionshighlights 2025

- Zwei erfolgreiche und stark überzeichnete Hypothekendarlehen-Benchmarks, gefolgt von kosteneffizienten Aufstockungen und Emissionen in SEK für Aktivgeschäft in SEK
- Erfolgreiche Tier-2-Emission in Höhe von 300 Mio. EUR nach achtjähriger Pause
- Green Senior Preferred in Höhe von 750 Mio. €, gute Investorennachfrage, niedrigster Spread seit 2022

Robuste Liquidität

- LCR bei 379 % und Liquidität von 5 Mrd. € (12/25); Entwicklung im Einklang mit Bilanzrückgang

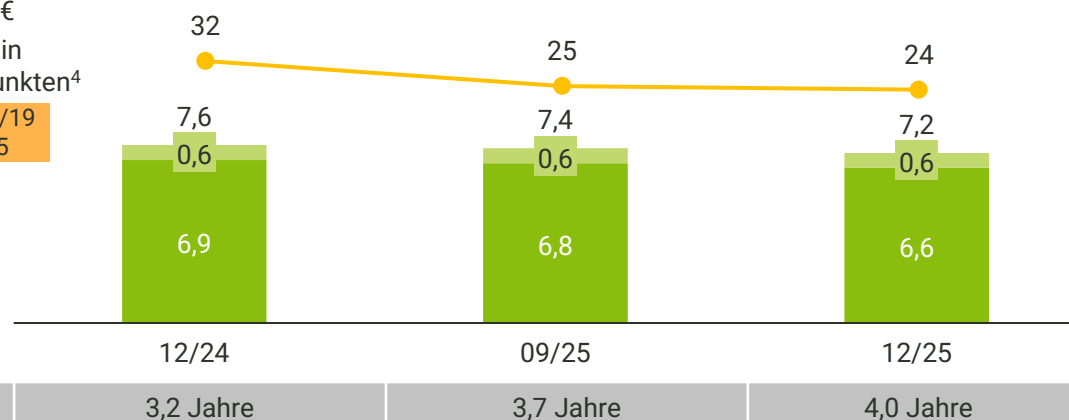
Privatkundeneinlagen mit steigender WAL³

in Mrd. €

Spread in
Basispunkten⁴

Seit 12/19
Ø~45

Tagesgeld Termingeld



Finanzierungsausblick für 2026

- 1,75 Mrd. € Pfandbrief- und bis zu 500 Mio. € Senior Preferred Funding geplant
- Mehr als 40 % der geplanten Pfandbrief-Finanzierung bereits im Januar abgeschlossen (500 Mio. € 4-Jahres-Benchmark, 1,4 Mrd. SEK und 100 Mio. € Aufstockung)
- Einlagenvolumen stabil bei rund 7 Mrd. €, bilanzieller Bedarf gedeckt, 50:50-Aufteilung mit unbesicherter Kapitalmarktfinanzierung

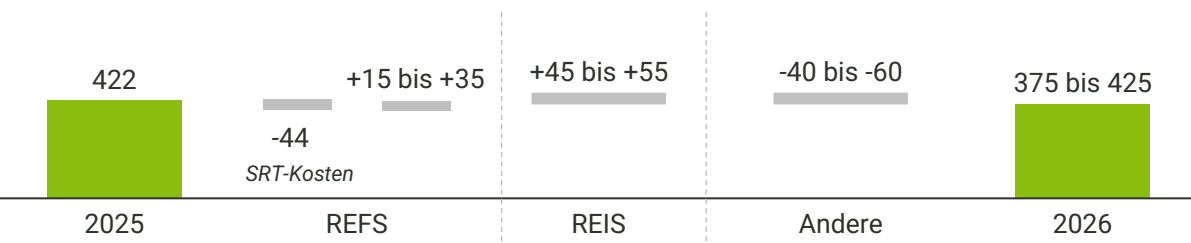
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1 Exkl. Privatkundeneinlagen und Pfandbriefe für den Eigenbedarf 2 Gegenüber 3M Euribor, All-in-Spread bei Emissionen 3 WAL = gewichtete durchschnittliche Laufzeit 4. Spread gegenüber 3M EURIBOR für 3-jährige Laufzeit

GUIDANCE 2026 (1/2)

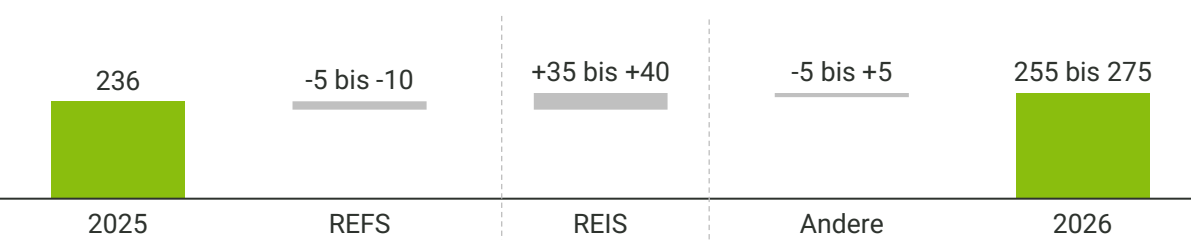
Operative Erträge, Operative Kosten und Risikovorsorge

Operative Erträge (in Mio. €)



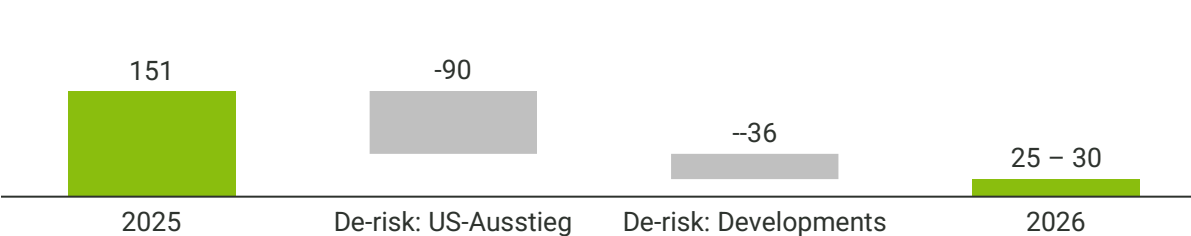
- Erwarteter Rückgang der operative Erträge in 2026 spiegelt strategische Transition wider
- REFS belastet durch US-SRT-Kosten (-44 Mio. €), positiv beeinflusst durch weiteren Anstieg der Bruttoportfoliomarge und optimierte Refinanzierungskosten
- REIS (pbb invest, O&C) wird durch vollständigen Ergebnisbeitrag der Deutsche Investment in 2026 gestützt
- Position "Andere" ist beeinflusst durch deutlich geringere Einmalträge³ und geringere Erträge aus dem weiteren Abbau des Non-Core-Portfolios

Operative Kosten (in Mio. €)



- Strukturelle und strikte Kostenmanagement-Initiativen in REFS zur Unterstützung eines optimierten, kosteneffizienten Betriebs in 2026 und darüber hinaus
- Anstieg der operativen Ausgaben bei REIS insbesondere aufgrund der Übernahme der Deutsche Investment und laufender Investitionen in strategische Initiativen
- CIR von 70–75 % für 2026 erwartet im Wesentlichen durch niedrigere operative Erträge und höhere Kosten von REIS

Risikovorsorge (in Basispunkten²)



- Deutliches De-Risiking durch US-Ausstieg und im bestehenden Developmentgeschäft führt zu einem deutlichen Rückgang der Risikovorsorge auf 25-30 Basispunkte in 2026

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich. 1. Verwaltungsaufwendungen 2. Risikokosten im Zusammenhang mit dem ausstehenden Volumen
3. Inkl. D&O-Versicherungszahlung aus dem Vergleich im Rechtsstreit mit der HRE (2025: 16 Mio. €), Veräußerungen von Vermögenswerten (2025: 13 Mio. €) und Sonstiges
Jahresergebnis 2025 (IFRS, pbb Konzern, geprüft, Genehmigung durch den Aufsichtsrat ausstehend), 05. März 2026

Portfolio	REFS: Neugeschäftsvolumen ¹	7,5–8,5 Mrd. €
	REFS: Finanzierungsvolumen	27,0–28,0 Mrd. €
	REIS: Assets under Management	3,3–3,7 Mrd. €
Gewinn- und Verlustrechnung	Operative Erträge	375–425 Mio. €
	Anteil der Gebühreneinnahmen ²	>10 %
	CIR ³	70–75 %
Profitabilität	Gewinn vor Steuern	30–40 Mio. €

1. Inkl. Prolongationen > 1 Jahr 2. Umfasst Provisionserträge und sonstige operative Erträge

3. CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge



Während **das erhebliche De-Risking** zu einem deutlichen Rückgang der operativen Erträge in 2025 und 2026 führt, ist durch die steigende Profitabilität **des REF-Portfolios und das Wachstum von REIS ein erheblicher Anstieg der operativen Erträge bis 2028 zu erwarten**. Die Übernahme der **Deutsche Investment** und der Ausbau von REIS dürften zu einer noch wichtigeren Säule für die **langfristige Diversifizierung der operativen Ertragsströme** werden.



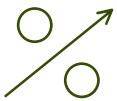
Eine strikte Kostendisziplin und bereits laufende Initiativen werden das Target Operating Modell der pbb weiter optimieren. Die CIR wird sich in Verbindung mit einer wachsenden Topline **bis 2028 voraussichtlich auf 45–50 % normalisieren**.



Nach einem deutlichen De-Risking in 2025 **wird sich die Risikovorsorge bis Ende 2026 voraussichtlich auf 25–30 Basispunkte normalisieren**. Das eingeleitete De-Risking durch den US-Ausstieg und beim Alt-Development-Portfolio bilden die Eckpfeiler für das Erreichen des langfristigen Zielkorridors von 15–25 Basispunkten.



Die RoTE soll bis Ende 2028 8 % erreichen. Die positive Entwicklung wird durch eine **erhebliche Verbesserung der operativen Erträge** gestützt, die auf eine höhere Profitabilität des REFS-Geschäfts sowie den kapitalarmen Ausbau von REIS zurückzuführen ist.



Nach vorne gerichtet liegt die **langfristige CET1-Mindestquote über den gesamten Zyklus hinweg bei über 13 %, basierend auf einem bereits deutlich risikoreduzierten Portfolio**.

Michael Heuber

Head of Investor Relations

 +49 (0)89 2880 28778

 michael.heuber@pfandbriefbank.com

Axel Leupold

Investor Relations

 +49 (0)89 2880 23648

 axel.leupold@pfandbriefbank.com

Website

 www.pfandbriefbank.com/investor-relations.html

© Deutsche Pfandbriefbank AG

Parkring 28, 85748 Garching/Deutschland

+49 (0) 89 28 80-0

www.pfandbriefbank.com