

Information für Privatinvestoren

Ergebnisse Q1 2026

12. Mai 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 in der Umsetzung – Real Estate Finance Solutions steuert 11 Mio. € an operativen Erträgen bei
 - Deutsche Investment (DI) trägt ab dem 1. Januar 2026 voll zum Segment REIS bei
 - REF-Segment: Neugeschäft stieg im Jahresvergleich um +18 % – RoTE von ~7 % trägt zu strategischen Zielen bei
 - US-NPLs in Q1/26 um ~30 % deutlich reduziert

- Ergebnis vor Steuern von 6 Mio. € im Rahmen der Erwartungen
 - Ergebnis durch erwartete US-SRT-Kosten von -11 Mio. € und geringeres Portfoliovolumen beeinflusst
 - Operative Kosten auf vergleichbarer Basis ggü. Vorquartal gesunken, unverändert einschließlich Kosten für Integration der DI
 - Risikokosten (Risikovorsorge und US-Fair-Value-Aufwendungen) im Rahmen der Erwartungen und gestützt durch Nettoauflösungen aus dem US-Portfolio

- Robuste Liquidität, CET1 durch erwartete Entwicklungen bei den F-IRBA-Parametern beeinflusst
 - CET1-Quote bei 13,4 % wie erwartet gesunken, bedingt durch regulatorische Anpassungen für das US-Portfolio im F-IRBA-Standard
 - Mehr als 50 % der in 2026 geplanten gedeckten Refinanzierung bereits abgeschlossen, moderater Finanzierungsbedarf an unbesicherter Refinanzierung
 - Liquidität bleibt mit 4,8 Mrd. € bei geringerer Bilanzsumme solide

MARKTUMFELD (1/2)

CRE-Märkte erholen sich weiterhin langsam

BIP-Wachstumsaussichten beeinträchtigt durch Iran-Krieg, höhere Inflation und steigende Zinsen



Erholung der europäischen CRE-Märkte verläuft weiterhin langsam und uneinheitlich



Gesunkene Erwartungen an Wirtschaftswachstum bedingt durch Iran-Krieg



Anstieg der Energiepreise führt zu höherer Inflation



Renditen von Staatsanleihen tendieren nach oben; EZB muss möglicherweise handeln, um Inflationserwartungen zu stabilisieren



Transaktionen nehmen zu, Preisfindungsphase abgeschlossen. Aktivitäten verlaufen je nach Sektor und Land uneinheitlich



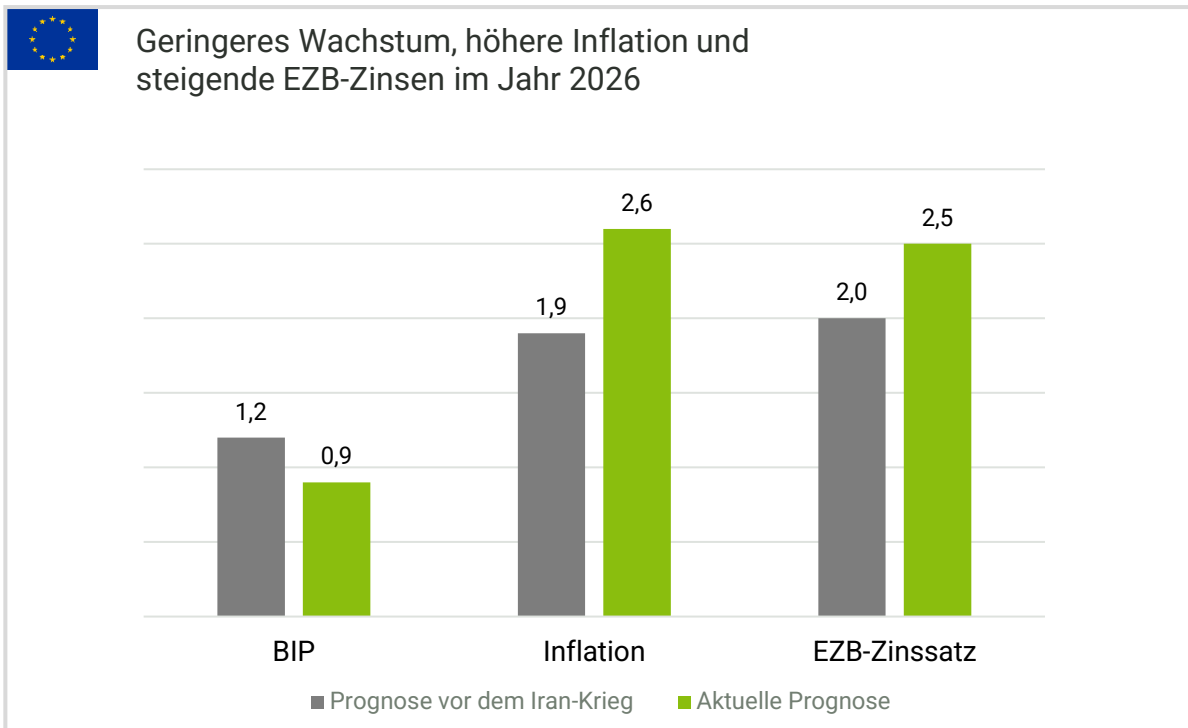
Erhöhte Langfristzinsen und damit enge Spreads begrenzen derzeitigen Renditerückgang



Polarisierung hält an: Immobilienqualität, Standort und Marktauswahl entscheidend für zukünftige Wertentwicklung

MARKTUMFELD (2/2)

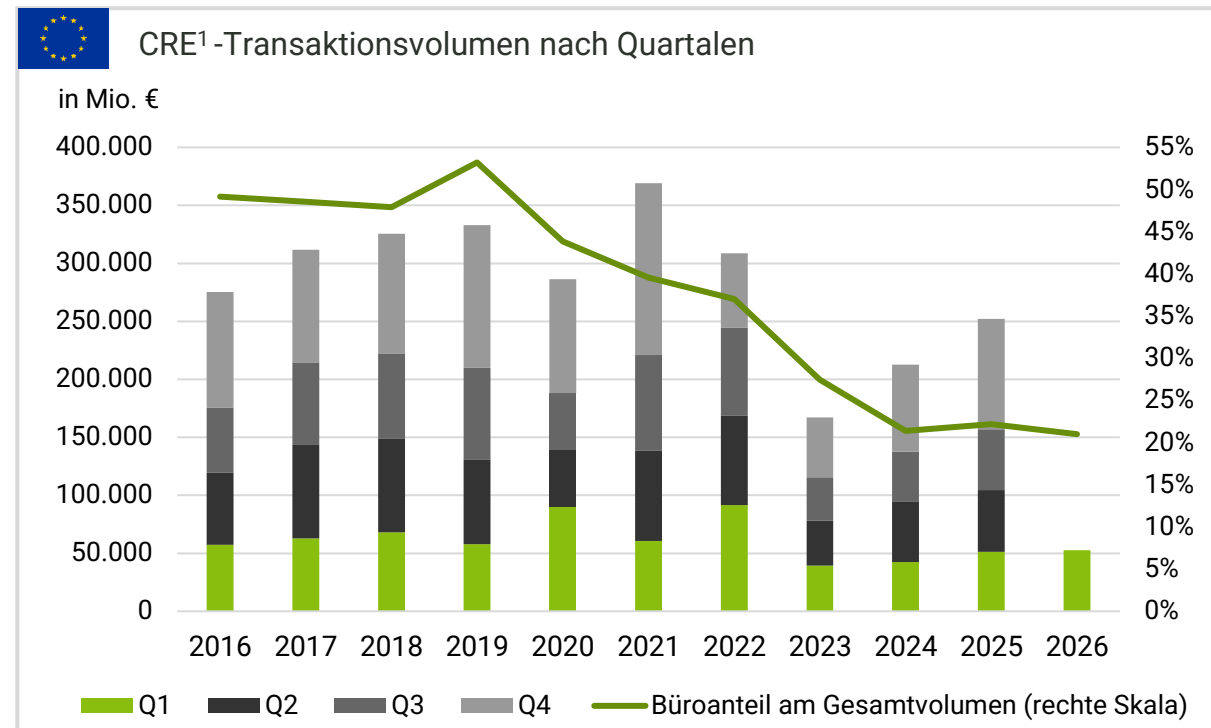
Erwartungen zum BIP-Wachstum gesenkt



- Geringere Erwartungen für europäisches Wirtschaftswachstum aufgrund des Iran-Kriegs – EZB hat ihre BIP-Prognose für 2026 um -0,3 Prozentpunkte nach unten korrigiert
- Preisanstiege bei Öl, Gas und weiteren Rohstoffen führen zu höherer Inflation
- Renditen von Staatsanleihen tendieren nach oben; EZB muss möglicherweise Maßnahmen ergreifen, um Inflationserwartungen zu stabilisieren. EZB könnte, die Leitzinsen je nach Dauer des Iran-Kriegs bis Ende des Jahres um bis zu 50 Basispunkte anheben.

Quelle: Makroökonomische Projektionen der EZB, März 2026 vs. Dezember 2025. Bloomberg

Ergebnisse Q1/26 (IFRS, pbb Konzern, ungeprüft) 12. Mai 2026



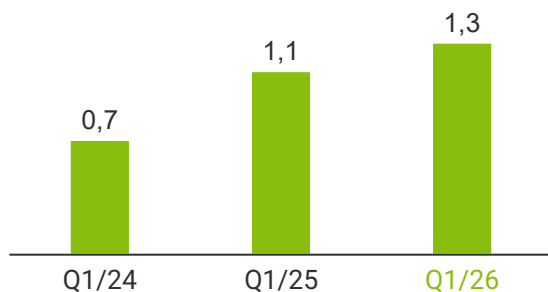
- Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag in Q1/26 leicht über Q1/25, doch eine breite Erholung wird weiterhin durch geopolitische Spannungen und hohe Langfristzinsen eingeschränkt. Bevorstehende „Fälligkeitswelle“ könnte künftig für höhere Transaktionsvolumina sorgen.
- Anteil von Büroimmobilien bleibt auf historischem Tiefstand

Quelle: CBRE 1. einschließlich UK, Norwegen und der Schweiz

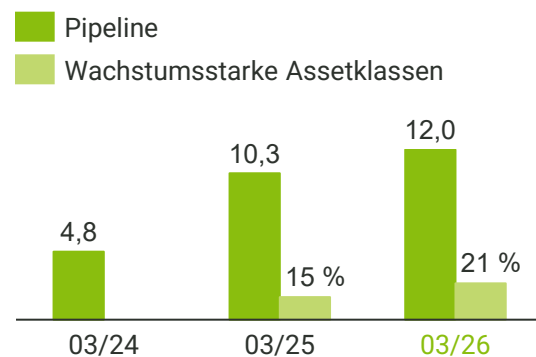
RE FINANCE SOLUTIONS (REFS)

Neugeschäftsvolumen plus 18 % – Profitabilität des Portfolios weiter verbessert

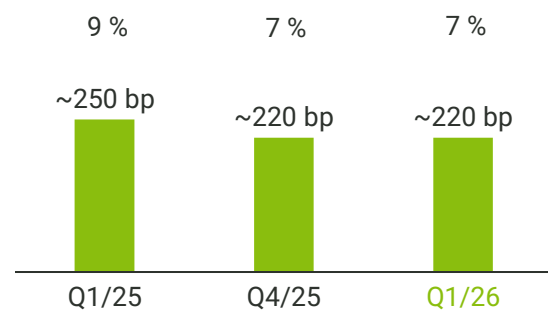
Neugeschäftsvolumen¹
(in Mrd. €)



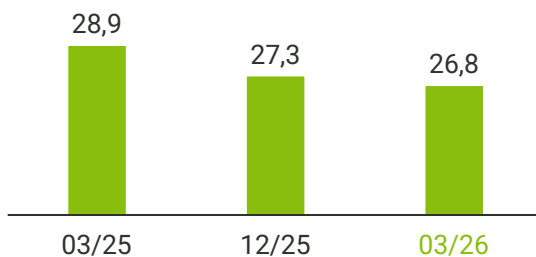
Neugeschäftspipeline
(in Mrd. €)



Bruttozinsmarge / RoTE²



REF-Portfolio
(in Mrd. €, Finanzierungsvolumen)



→ Fortgesetzte Diversifizierung und Profitabilitätssteigerung im europäischen REF-Portfolio – Neugeschäftsvolumen mit gewinnbringender Profitabilität gestiegen

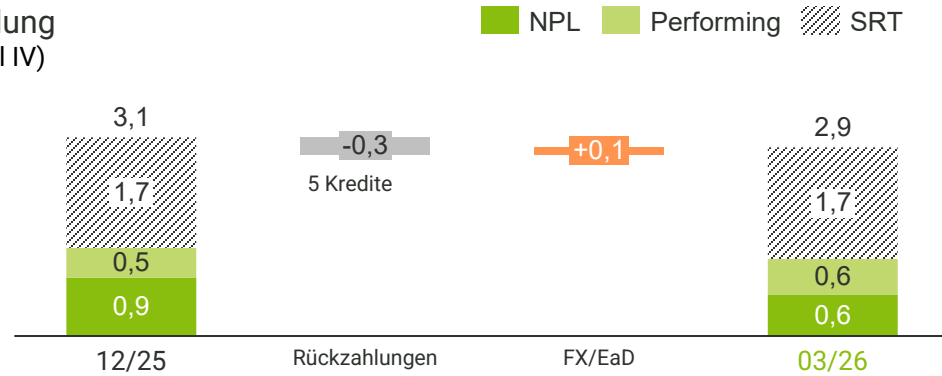
- Neugeschäftsvolumen von 1,3 Mrd. € – Anstieg um 18 % ggü. Q1/25 – Anteil der Neuzusagen auf 64 % gestiegen (2025: 42 %)
- Solide Pipeline per 03/26 mit 12,0 Mrd. €, plus 17 % ggü. 03/25
- RoTE² von ~7 % und Bruttozinsmarge (GIM) von ~220 Basispunkten auf stabilem Niveau ggü. Vorquartal (Q4/25: RoTE 7 %; GIM ~ 220 Basispunkte)

→ REF-Portfolio in Transition:

- Finanzierungsvolumen von 26,8 Mrd. € um -2 % gesunken (12/25: 27,3 Mrd. €), zurückzuführen auf Voraus-/Rückzahlungen und US-Exitstrategie
- Portfoliorentabilität weiter gestiegen
- US-Exit auf Kurs – Gesamtportfolio in den USA um -5 %, US-NPL-Portfolio in Q1/26 um ~30 % gesunken

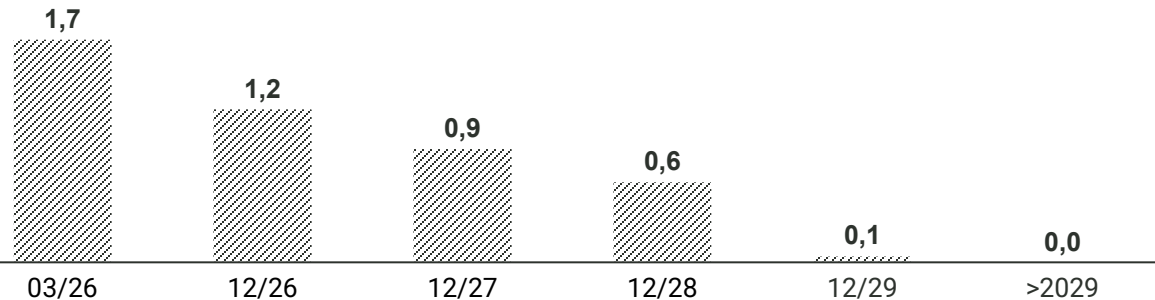
1. inkl. Prolongationen >1 Jahr 2. Basierend auf Gesamtkosten und Kapitalallokation zum Jahresende; gemittelt auf Basis der gewichteten Zusagen

Portfolioentwicklung
in Mrd. € (EaD, Basel IV)



Stufe 1&2 Risikovorsorge	85 Mio. €		80 Mio. €
Deckungsquote ¹ SRT	19,0 %		18,7 %
Deckungsquote ¹ ex SRT	7,0 %		6,1 %
Stufe 3 Risikovorsorge	256 Mio. €		171 Mio. €
NPL-Deckungsquote ²	36,0 %		37,9 %

SRT: Vertraglicher Run-down³
(EaD, Basel IV)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Deckungsquote = Risikovorsorge/EaD 2. Deckungsquote = (Risikovorsorge + Marktwertanpassung)/Buchwert 3. Vertragliche Laufzeiten: unter Verwendung der maximalen Fälligkeiten inkl. Verlängerungsoptionen

→ US-Portfolio um 0,2 Mrd. € ggü. Vorquartal gesunken

- 1 Performing-Kredit und 4 NPLs zurückgezahlt/teilweise zurückgezahlt (-0,3 Mrd. €) – geringfügige Auflösung von Stage 3-Risikovorsorge (5 Mio. €)
- FX/EaD-Veränderungen: 0,1 Mrd. €

→ Reduzierung der NPLs auf ca. 0,4 Mrd. € im Jahr 2026 geplant

- ~0,2 Mrd. € in Exit-Pipeline für Q2/26
- Starker Fokus auf Erreichen des Abbauziels bereits in Q2/26

→ Deckungsquote² bei ~38 %, leicht gestiegen ggü. Vorquartal (12/25: 36 %)

→ SRT für das Performing US-Portfolio unverändert bei 1,7 Mrd. € (2,0 Mrd. USD)

RE INVESTMENT SOLUTIONS (REIS)

Deutsche Investment voll konsolidiert, vollständiger Ergebnisbeitrag in 2026

pbb invest

Gebühreneinnahmen¹

8 Mio. €

Q1/26

pbb invest

AuM

3,0 Mrd. €

03/26

→ Bereinigtes Ergebnis vor Steuern² von 1 Mio. € in Q1/26

→ RoTE-steigerndes Geschäft mit geringem Kapitalbedarf

pbb invest

→ Deutsche Investment (DI) ab 1. Januar 2026 konsolidiert

→ Integration verläuft planmäßig – Fokus auf weitere Geschäftsentwicklung basierend auf einem gemeinsamen Leistungsangebot

→ 3 Mrd. € AuM – keine Eigeninvestitionen

→ Offene Kapitalzusagen in Höhe von ca. 180 Mio. €

O&C

Operative Erträge

3 Mio. €

Q1/26

REIS

Bereinigtes Ergebnis

vor Steuern²

1 Mio. €

Q1/26

Originate & Cooperate (O&C)

→ Syndizierungsgeschäft – Vermittlungsgebühren, Gebühren und Margenskimming

→ Gebühren für Kreditvermittlung und -betreuung

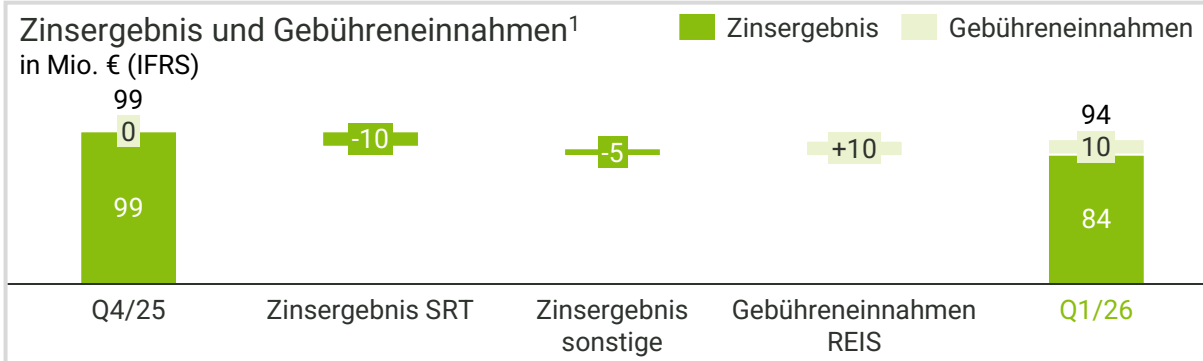
→ Brokerage-Geschäft – strategisch etabliert, operativ umgesetzt und im Markt eingeführt

1. Gebühreneinnahmen = Provisionsergebnis + sonstiges betriebliches Ergebnis (Facility & Property Mgt.) 2. Bereinigt um Kaufpreisanpassungen (PPA) und Integrationskosten

ÜBERBLICK

Erträge von SRT beeinflusst, Kosten stabil und Risikokosten gesunken

Gewinn- und Verlustrechnung (Mio. €)	Q1/25	Q4/25	Q1/26
Operative Erträge	118	106	77
Zins- und Gebühreneinnahmen	109	99	94 ¹
Realisationsergebnis	2	10	5
Fair Value Ergebnis und Sonstiges	7	-3	-22
Operative Kosten (Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen)	-64	-68	-68
Sonstige Erträge und Aufwendungen	0	1	-1
Ergebnis vor Risikovorsorge	54	39	8
Risikovorsorgeergebnis	-26	-54	-2
Ergebnis vor Steuern	28	-15	6
Ergebnis nach Steuern	24	-57	5
Cost-Income-Ratio (CIR)	54,2 %	64,2 %	88,3 % ²
RoTE vor Steuern ³	2,9 %	-3,2 %	0,0 %
RWA in Mrd. €	17,7	17,5	18,0



→ Operative Erträge rückläufig im Quartalsvergleich aufgrund verschiedener Effekte, insbesondere aufgrund von Zinsergebnis und Fair Value-Ergebnis

- Zinsergebnis belastet durch SRT-Kosten in Höhe von -10 Mio. € (im Vergleich zum Vorquartal) und geringeres Portfoliovolumen (REF-Portfolio und Non-Core-Portfolio), nur teilweise kompensiert durch höhere Profitabilität und niedrigere Refinanzierungskosten
- Starker Anstieg der Gebühreneinnahmen um 10 Mio. € durch REIS, insbesondere zurückzuführen auf die Integration der Deutsche Investment¹ (DI)
- Realisationsergebnis von 5 Mio. € profitierte von relativ stabilen Erträgen aus vorzeitigen REFS-Rückzahlungen – im Quartalsvergleich jedoch geringere Erträge aus Rückkäufen von Verbindlichkeiten und Verkäufen von Non-Core-Aktiva
- Fair-Value-Ergebnis und Sonstiges hauptsächlich beeinflusst durch verändertes Zinsumfeld und kreditbedingte Effekte – davon entfielen -10 Mio. € an Fair-Value-Risikokosten für US-NPLs, denen eine Auflösung von 11 Mio. € bei der US-Risikovorsorge in Stufe 3 gegenüberstand

→ Operative Kosten auf vergleichbarer Basis ggü. Vorquartal gesunken, unverändert unter Einbeziehung der Integration von DI

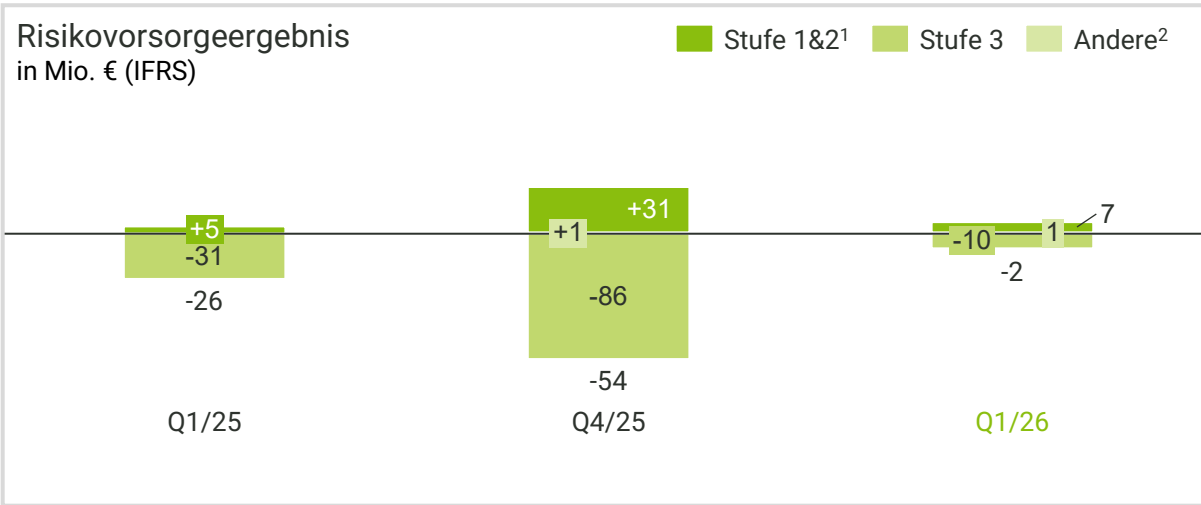
→ Risikovorsorge im Quartalsvergleich gesunken – Zugänge in Stufe 3 bei europäischen NPLs teilweise durch Auflösungen kompensiert

→ PBT von 6 Mio. € im Rahmen der Erwartungen

1. Einbeziehung der Gebühreneinnahmen von REIS in die Ertragsposten „Provisionsergebnis“ (5 Mio. €, davon 3 Mio. € aus der Anlageverwaltung und 2 Mio. € aus O&C) und „Sonstiges betriebliches Ergebnis“ (5 Mio. € aus Immobilien- und Facility-Management) 2. CIR bereinigt um US-Risikokosten für das Fair Value-Risiko = 78,2 % 3. RoTE inkl. anteiliger Abzug des AT-1-Kupons

RISIKOVORSORGE

Im Quartalsvergleich gesunken – Zugänge in Stufe 3 teils kompensiert

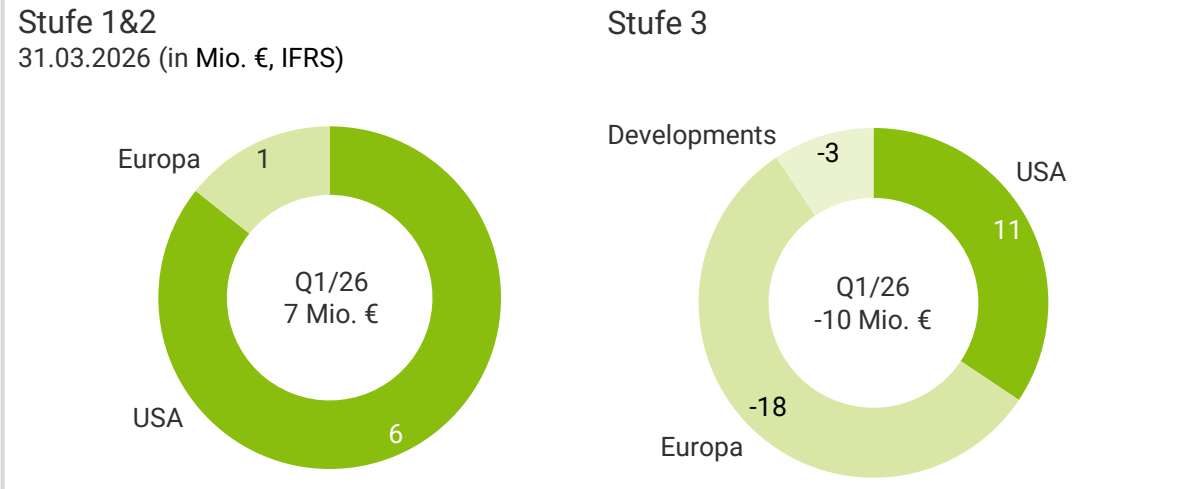


→ Stufe 1&2: Nettoauflösung von 7 Mio. €

- Auflösungen aufgrund von Fälligkeiten und kreditbedingten Effekten, inkl. Auflösung aus dem US-Management Overlays aufgrund von verkürzten Laufzeiten und Anpassung der Modellparameter an tatsächliche Verluste
- teilweise gegenläufige Effekte aus adversen Veränderungen makroökonomischer Parameter, einschließlich Zinssätze

→ Stufe 3: Nettozuführung von -10 Mio. €

- Zuführungen bei europäischen NPLs (-21 Mio. €)
- teilweise kompensiert durch Nettoauflösungen bei US-NPLs (11 Mio. €) – US-Risikokosten (Risikovorsorge + Fair Value) insgesamt ausgeglichen



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

BUSINESS SEGMENTE

Neue Segmentberichterstattung im Transformationsprozess der Bank

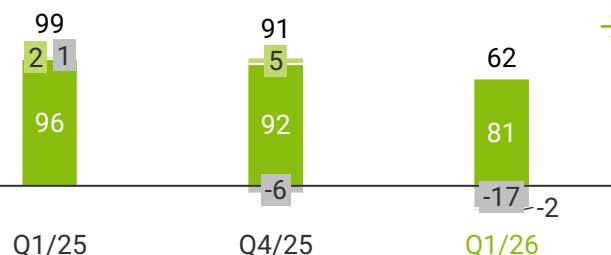
REFS	REIS	Corporate Center
<p>Erträge</p> <ul style="list-style-type: none">➤ CRE-Kreditvergabe	<p>Erträge</p> <ul style="list-style-type: none">➤ pbb invest➤ O&C	<p>Erträge</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Anlageportfolio (Non-Core & Liquidität)➤ Passivmanagement und Hedging➤ Sonstige
<p>Operative Kosten</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Direkte Kosten➤ Zurechenbare zentrale Funktionen	<p>Operative Kosten</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Direkte Kosten➤ Zurechenbare zentrale Funktionen	<p>Operative Kosten</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Direkte Kosten➤ Zurechenbare zentrale Funktionen➤ Übergeordnete Gruppenkosten
<p>Proportionale Aufteilung auf die Segmente</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Eigenkapital-Beteiligungen➤ AT1-Kupon➤ Gemeinkosten aus zentralen Funktionen		

REFS – FINANZÜBERBLICK

Finanzergebnis beeinflusst durch Risikominderung und Portfolio-Transformation

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)

- Zinsergebnis und Gebühreneinnahmen
- Realisationsergebnis
- Fair-Value-Ergebnis und Sonstige

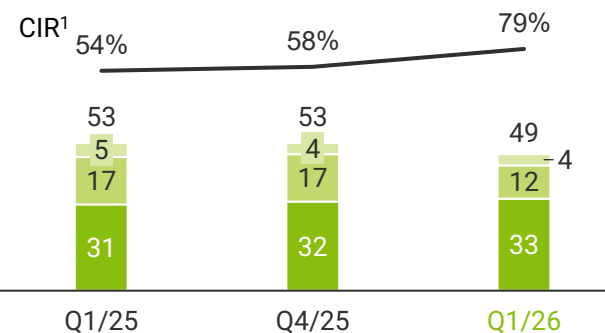


→ Zinsergebnis und Gebühreneinnahmen gesunken im Vergleich zum Vorquartal – Treiber: SRT-Kosten von -10 Mio. € und geringeres Portfoliovolumen, bei weiter gestiegener Profitabilität des Portfolios

→ Fair-Value-Ergebnis und Sonstige -17 Mio. €, geprägt von Fair-Value-Risikokosten für US NPL (-10 Mio. €; ausgeglichen durch 11 Mio. € Auflösung von US-Risikovorsorge in Stufe 3)

Operative Kosten in Mio. € (IFRS)

- Personal
- Sachaufwendungen
- Abschreibungen



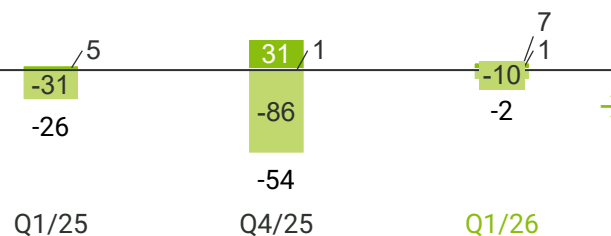
→ Operative Kosten um -8 % gesunken ggü. Vorquartal

- Personalaufwendungen: Inflationsbedingter Anstieg und organisatorische Transition gut gemanagt
- Sachaufwendungen: Reduzierung um 5 Mio. € durch Kostensenkungsmaßnahmen

→ CIR beeinflusst durch geringere operative Erträge, die durch US Fair-Value-Risikokosten belastet wurden

Risikovorsorgeergebnis in Mio. € (IFRS)

- Stufe 1&2
- Stufe 3
- Andere



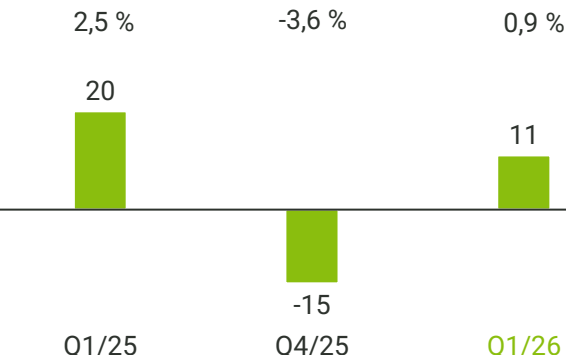
→ Stufe 1&2: Nettoauflösung in Höhe von 7 Mio. €, hauptsächlich aufgrund kreditbedingter Effekte

→ Stufe 3: Nettozuführung in Höhe von -10 Mio. €, spiegelt Zugänge für europäische NPLs (-21 Mio. €) wider, teilweise kompensiert durch Auflösung bei US-NPLs (11 Mio. €)

→ Gesamte US-Risikokosten (Stufe 3 Risikovorsorge + Fair Value) sind ausgeglichen

Ergebnis vor Steuern in Mio. € (IFRS)

RoTE



→ Ergebnis vor Steuern auf 11 Mio. € angestiegen ggü. Vorquartal, gestützt durch Kostendisziplin und geringere Risikokosten

→ RoTE bei 0,9 %, inkl. anteilig zugewiesenem Abzug des AT-1-Kupons

→ RoTE im Neugeschäft von ~7 % in Q1/26

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

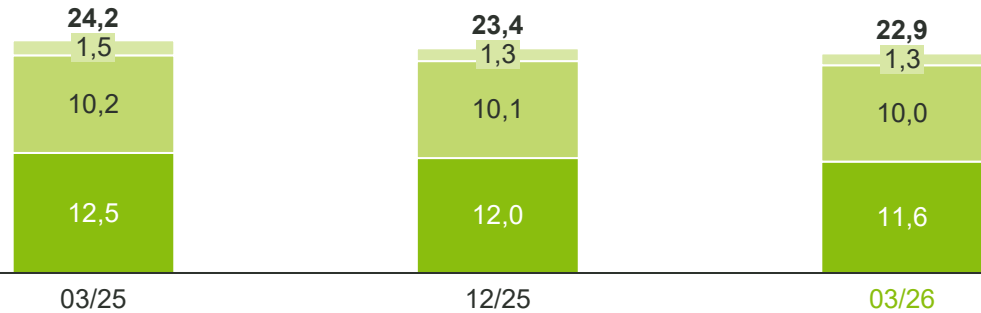
1. CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge

EUROPÄISCHES REF-PORTFOLIO PERFORMING

Solide Portfolioqualität

Portfolio in Mrd. € (EaD, Basel IV)

■ Deutschland ■ Kontinentaleuropa ■ UK



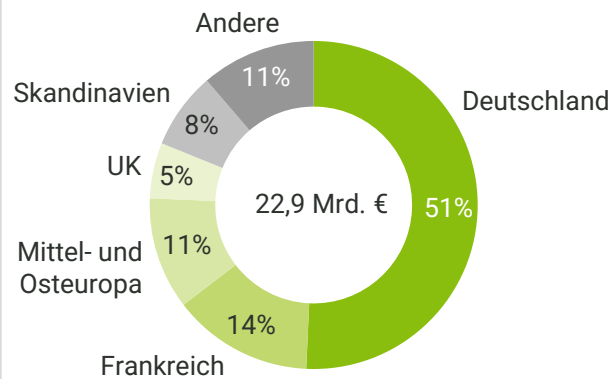
→ Portfolio in Q1/26 um 0,5 Mrd. € gesunken

- Transfer zu NPL: -0,2 Mrd. €
- Rückzahlungen und Sonstiges: -0,3 Mrd. €

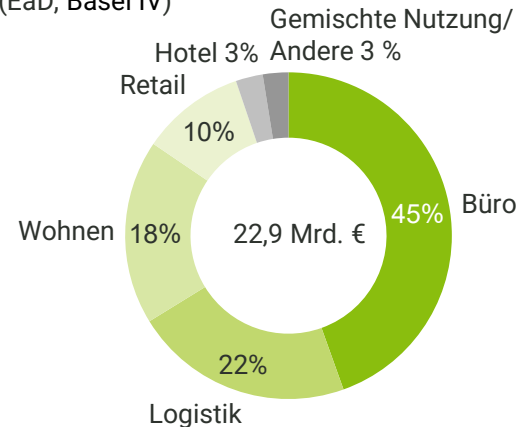
→ Anhaltende Verbesserung der KPIs im Performing Portfolio

- Ø LTV¹ stabilisiert
- Bewertungsanpassungen (12 Monate rollierend) bleiben unter dem Höchststand
- Exposure at risk² bei performenden Investment-Krediten rückläufig
 - ~1,4 % des Portfolio¹ (12/25: ~1,6 %)
 - gedeckt zu ~15 % über bestehender Risikovorsorge der Stufen 1&2 in Höhe von insgesamt 47 Mio. € (12/25: ~13 %)

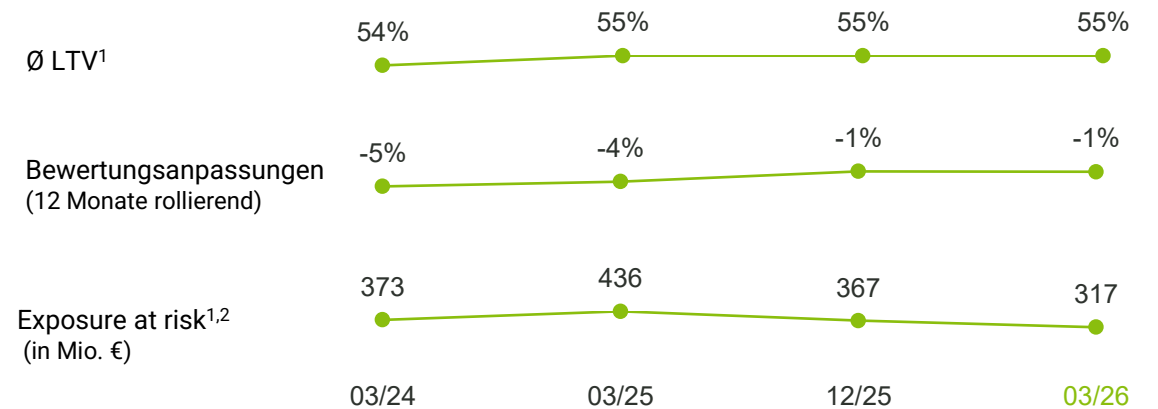
Regionen 31.03.2026
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 31.03.2026
(EaD, Basel IV)



Portfolio-KPIs (Basel IV)



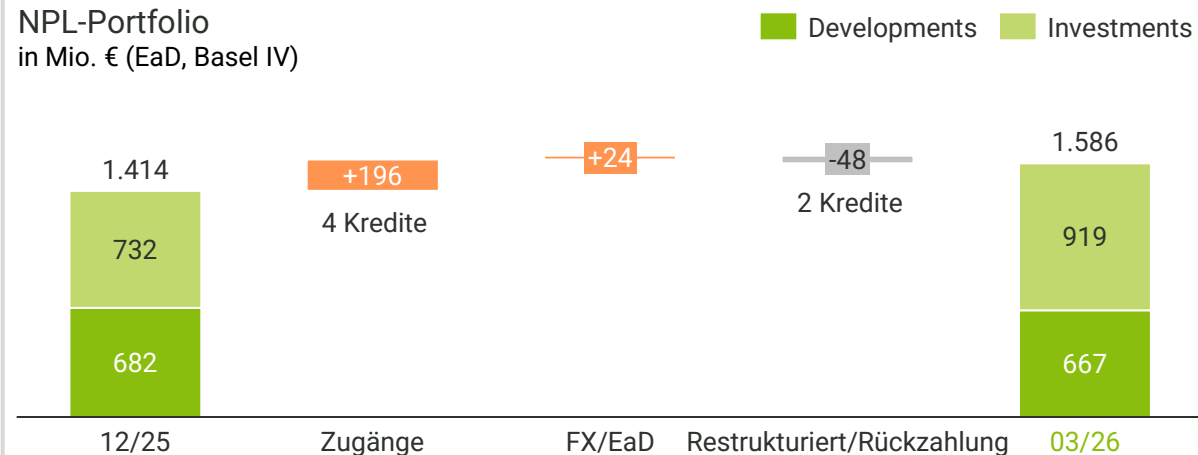
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Investment-Kredite, basierend auf Kreditzusagen 2. Volumen mit Layered LTV >70 %

EUROPÄISCHES NPL-PORTFOLIO

NPL-Portfolio im Rahmen der Erwartungen

NPL-Portfolio
in Mio. € (EaD, Basel IV)



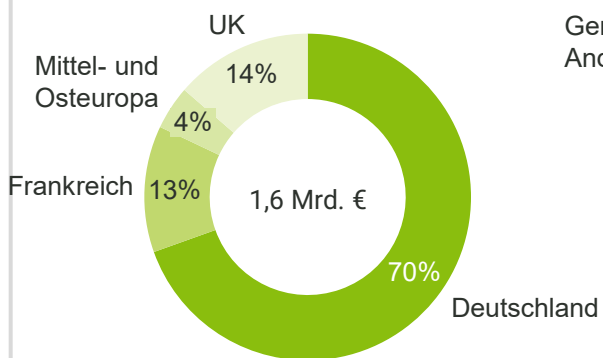
→ Nettoanstieg des europäischen NPL-Portfolios um 172 Mio. € in Q1/26

- Zugänge: 4 europäische Kredite in Höhe von 196 Mio. €, davon 1 Kredit in Höhe von -94 Mio. € bereits zurückgezahlt in 04/26
- FX/EaD-Effekte in Höhe von 24 Mio. €
- Rückzahlung von 2 NPL in Höhe von -48 Mio. €, davon 1 Development-NPL (-34 Mio. €)

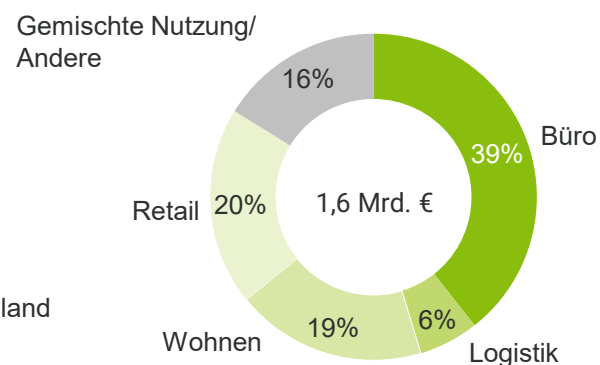
→ Leichter Rückgang im Development-NPL Portfolio in Q1/26 – Portfolio im Jahr 2025 risikomindernd bereinigt

- Keine neuen NPL in Q1/26
- 2 Fälle in der Grundstücksphase, 1 in der Bauphase (gemischte Nutzung) und 2 in der Fertigstellungsphase (Wohn- und Büroimmobilien)

Regionen 31.03.2026
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 31.03.2026
(EaD, Basel IV)



→ NPE¹-Quote 6,5 % – spiegelt den Anstieg der NPLs bei reduziertem Europäischen Portfolio wider (12/25: 5,7 %)

→ NPL-Deckungsquote von ~28 % (12/25: ~31 %)

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

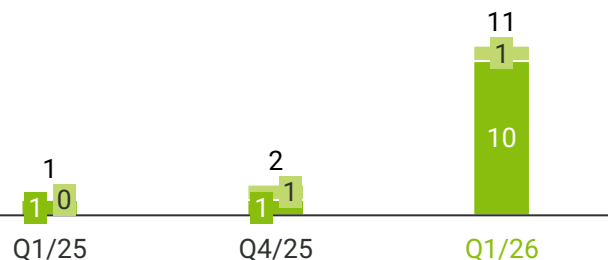
1. Non-performing-Exposure-Quote = NPLs und Anleihen / gesamtes Europäisches Portfolio (EaD)

REIS – FINANZÜBERBLICK

Q1/26 profitiert von erstmaliger Konsolidierung der Deutsche Investment (DI)

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)

■ Gebühreneinnahmen ■ Zinserträge

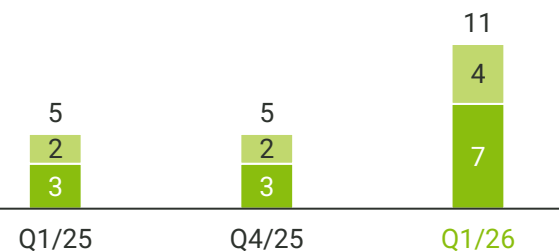


→ Starker Anstieg der operativen Erträge um 9 Mio. € ggü. Vorquartal, getrieben durch Übernahme von DI

- Gebühreneinnahmen beinhalten Erträge von pbb invest¹ und O&C
- Zinsergebnis enthält 1 Mio. € aus O&C

Operative Kosten in Mio. € (IFRS)

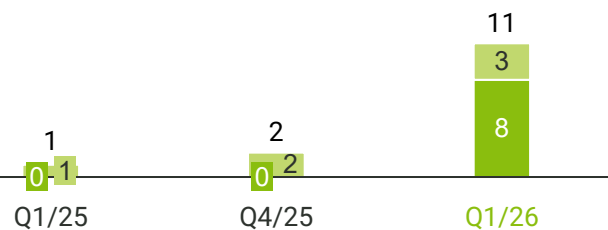
■ Personalaufwendungen ■ Sachaufwendungen²



→ Operative Kosten stiegen im Quartalsvergleich um 6 Mio. €, einschließlich einmaliger Integrationskosten und Effekte aus Kaufpreisanpassungen (1 Mio. €) im Zusammenhang mit der erstmaligen Konsolidierung der DI

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)

■ pbb invest ■ O&C



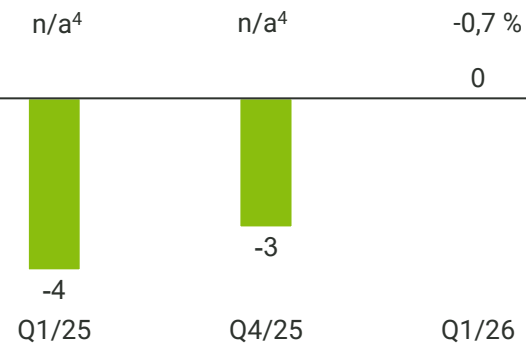
→ pbb invest: 100 % Gebühreneinnahmen

- Anlageverwaltungsgebühr (3 Mio. €)
- Gebäude- und Facility-Management-Gebühr (5 Mio. €)

→ O&C: Gebühren und Zinsergebnis von 3 Mio. €

Ergebnis vor Steuern in Mio. € (IFRS)

RoTE



→ Ergebnis vor Steuern um 3 Mio. € gestiegen gegenüber Vorquartal, unterstützt durch die Integration der DI

→ Bereinigtes Ergebnis vor Steuern³ von 1 Mio. € in Q1/26

→ RoTE-erhöhendes kapitalarmes Geschäft

→ RoTE von -0,7 % inkl. PPA³ und anteilig zugewiesenem Abzug des AT1-Kupons

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Gebühreneinnahmen = Provisionsergebnis + sonstiges betriebliches Ergebnis (Facility & Property Mgt.)

2. Sachaufwendungen inkl. Abschreibungen

3. Bereinigt um Kaufpreisanpassungen (PPA) und Integrationskosten

4. nicht zutreffend

Gewinn- und Verlustrechnung (in Mio. €)	Q1/25	Q4/25	Q1/26
Operative Erträge	18	13	4
Zinsergebnis	13	7	3
Realisationsergebnis	-	4	7
Fair Value-Ergebnis und Sonstiges	5	2	-6
Operative und andere Kosten	-6	-10	-9
Ergebnis vor Steuern	12	3	-5
RWA in Mrd. €	0,9	0,7	1,1

→ Operative Erträge im Quartalsvergleich gesunken:

- Hauptsächlich aufgrund geringerer Zinsergebnisse aus dem ablaufenden Anlageportfolio
- Realisationsergebnis gleicht zinsbedingte Effekte im Fair Value-Ergebnis und Sonstiges aus

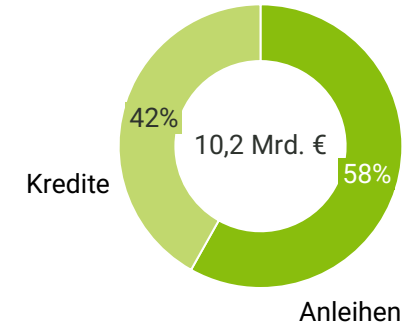
→ Operative Kosten im Quartalsvergleich relativ stabil mit leichtem Rückgang bei Sachaufwendungen

→ Zinstragendes Anlageportfolio in Höhe von 10,2 Mrd. € umfasst:

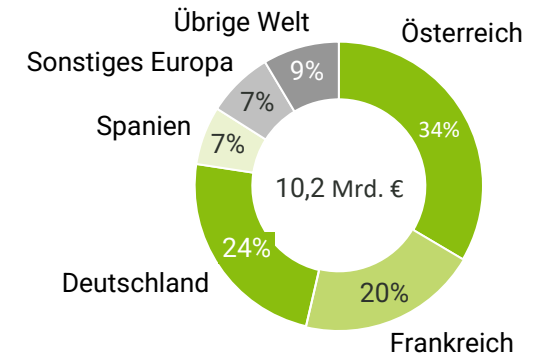
- Ehemaliges Non-Core-Portfolio: 8,7 Mrd. €
- Liquiditätsportfolio¹: 1,5 Mrd. € mit 100 % HQLA⁵

Anlageportfolio in Mrd. € (31.03.2026, EaD, Basel IV)

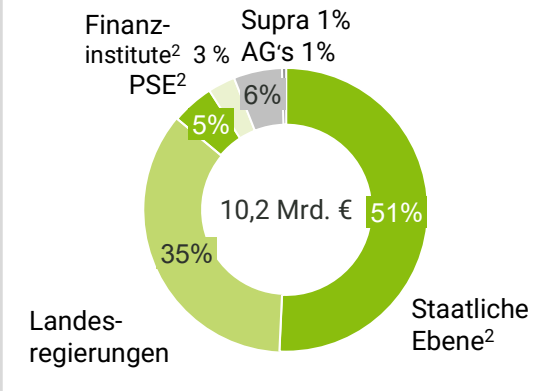
Produktklasse



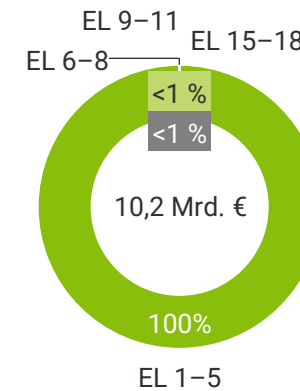
Regionen



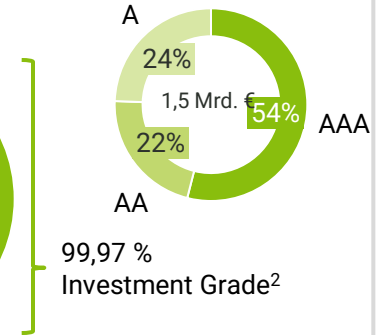
Kreditnehmerklassifizierung



Interne Ratings (EL-Klassen³)



davon: Liquiditätsportfolio (Rating⁴)



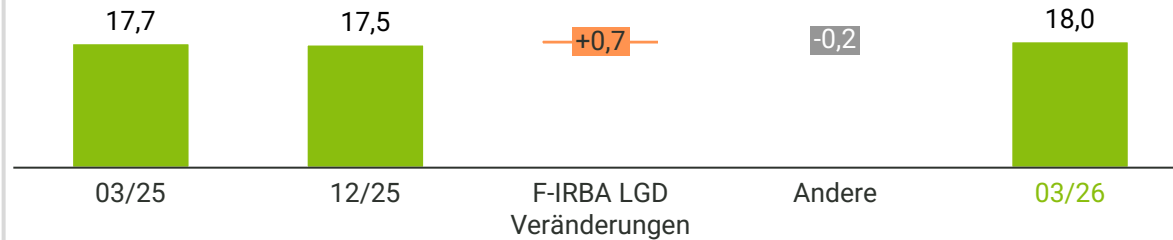
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Teil des gesamten Liquiditätspuffers von ca. 4,8 Mrd. € 2. Inkl. verbundener Institute 3. Interne EL-Klassen 1-8 = Investment Grade; interne EL-Klassen 9-18 = Non-Investment Grade 4. Basierend auf den niedrigsten verfügbaren externen Ratings von S&P, Moody's und/oder Fitch 5. HQLA = High Quality Liquid Assets

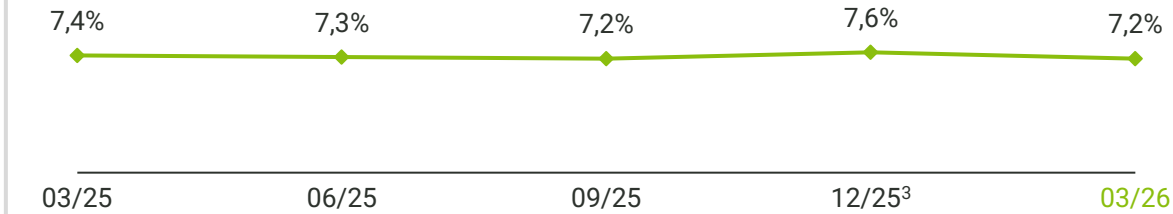
Kapitalquoten (IFRS, F-IRBA)

%	03/25 ¹	12/25 ^{2,3}	03/26 ⁴	Pro-forma
				KSA ⁵
CET 1	15,5	14,7	13,4	15,2
Own funds	18,6	18,6	17,1	18,9

RWA in Mrd. € (IFRS, F-IRBA)



Leverage Ratio (IFRS, F-IRBA²)



→ CET1-Quote im Quartalsvergleich von 14,7 %³ auf 13,4 % gesunken, im Einklang mit der bisherigen Prognose

- Anpassung der Verlustquote bei Ausfall (Loss Given Default) aufgrund erfolgter EBA-Klarstellung⁶. Der gesamte CET1-Effekt in Bezug auf das US-Portfolio beläuft sich auf rund -110 Basispunkten (RWA und Kapital)
- Der CET1-Effekt aus der Übernahme der Deutsche Investment beträgt rund -20 Basispunkte

→ F-IRBA-RWA prozyklisch erhöht – F-IRBA-CET1-Quote von 13,4 % liegt unter der pro-forma standardisierten (KSA) CET1-Quote von 15,2 %

→ Kapitalquoten liegen deutlich über den SREP-Kapitalanforderungen⁷ für 2026

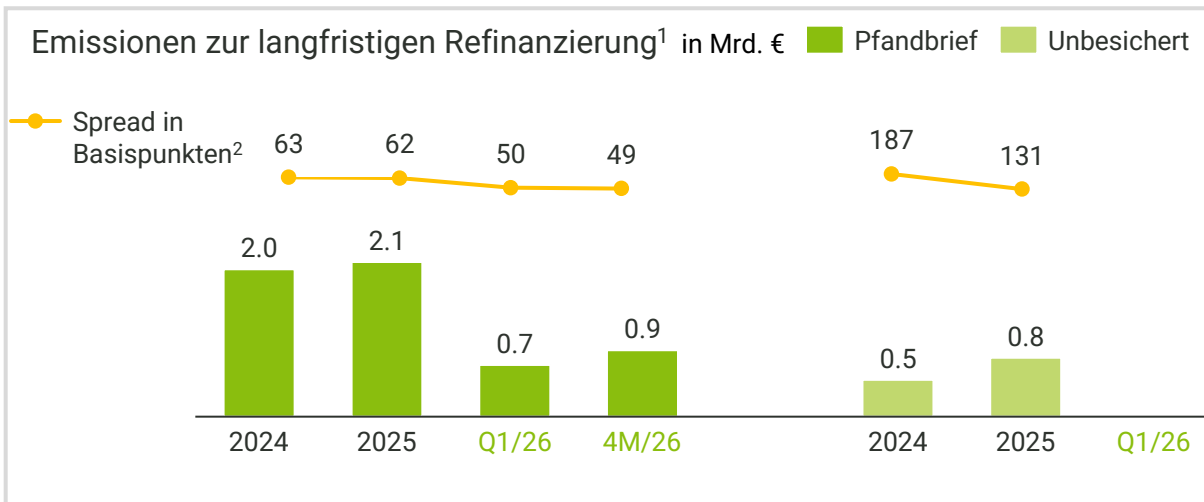
- CET1-Quote 9,93 % (MDA⁸-Puffer ~340 Basispunkte)
- Own Funds-Quote 14,85 % (Puffer ~220 Basispunkte)
- ADI-Kapital⁹ ~2,0 Mrd. €

→ Im Einklang mit langfristigem über den Konjunkturzyklus hinweg angestrebten Mindestwert von >13 % für die CET1-Quote

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich 1. Exkl. Zwischenergebnis, nach Dividendenvorschlag 2024 2. Inkl. Ganzjahresergebnis 3. Gemäß dem jährlichen Offenlegungsbericht 2025 in Übereinstimmung mit Teil 8 der Eigenkapitalverordnung (CRR) 4. Inkl. Zwischenergebnis 5. Kreditrisikostandardansatz 6. Am 27.02.26 teilte die EBA mit, dass US-Daten nicht als gleichwertig angesehen werden 7. SREP-Anforderungen (Minimum Distributable Amount – MDA): 4,5 % P1R + 1,83 % P2R + 2,5 % Kapitalerhaltungspuffer + 1,10 % erwarteter zusätzlicher Puffer (CCyB + SyRB) 8. MDA = Minimum Distributable Amount 9. ADI = Available Distributable Items

REFINANZIERUNG UND LIQUIDITÄT

Starker Start ins Jahr 2026 in der Kapitalmarktrefinanzierung



→ Kapitalmarktrefinanzierung: Starker Start ins Jahr 2026

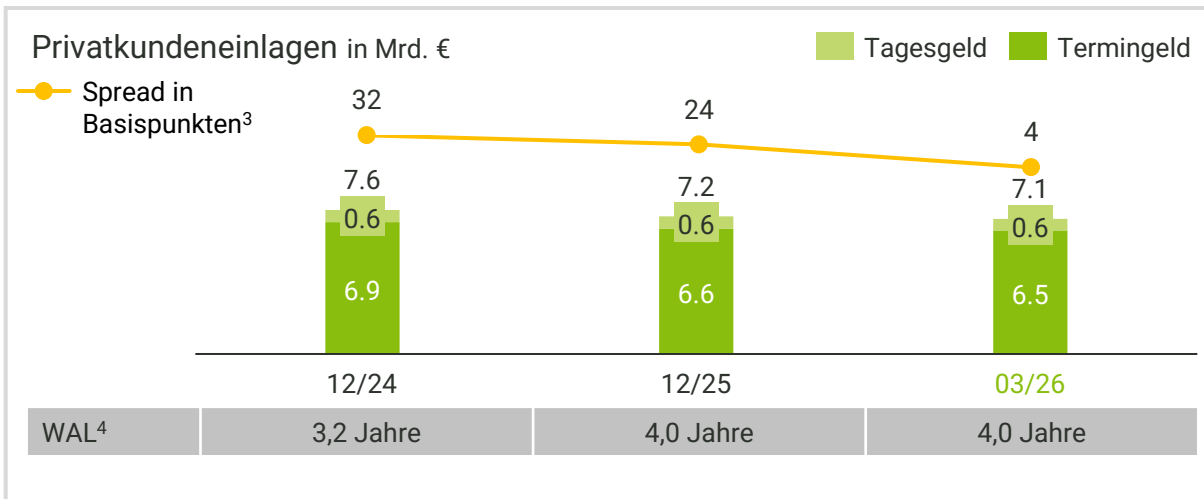
- 1,75 Mrd. € Pfandbriefe und bis zu einer Benchmark-Emission von Senior Preferred für 2026 geplant
- Mehr als 50 % der für 2026 geplanten Pfandbrief-Refinanzierung sind Ende 04/26 abgeschlossen (500 Mio. € 4-Jahres-Benchmark, 1,4 Mrd. SEK und 300 Mio. € Taps)
- Moderater Finanzierungsbedarf bei den Senior-Anleihen und eine komfortable Liquiditätslage ermöglichen taktischen Refinanzierungsansatz, der volatile Marktphasen mit erhöhten Sekundärmarktsreads vermeidet

→ Kosteneffiziente Refinanzierung durch Privatkundeneinlagen

- Einlagenvolumen stabil bei rund 7 Mrd. €, entspricht den Anforderungen einer risikoreduzierten Bilanz
- 50:50-Aufteilung mit unbesicherter Großkundenfinanzierung im Einklang mit diversifizierter Funding-Strategie

→ Robuste Liquidität

- LCR bei 185 %, NSFR bei 114 %
- Liquidität bleibt mit 4,8 Mrd. € bei geringerer Bilanzsumme solide




Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

1. Ohne Privatkundeneinlagen und Pfandbriefe für den Eigenbedarf 2. All-In Spread bei Emission ggü. dem 3-Monats-Euribor 3. Spread ggü. dem 3-Monats-Euribor für neue pbb direkt Termingelder (volumengewichtet über das Jahr bzw. Quartal, ohne externe Kosten) 4. WAL = gewichtete durchschnittliche Laufzeit

- Strategische Transformation in der Umsetzung – REIS trägt 11 Mio. € an operativen Erträgen bei
- Diversifizierung und Steigerung der Profitabilität des europäischen REF-Portfolios schreitet voran, bei aktuell gut gefüllter Neugeschäftspipeline
- Ergebnis vor Steuern von 6 Mio. € im Rahmen der Erwartungen
- Robuste Liquidität, CET1-Quote von 13,4 % wie erwartet
- Solider Start in das 2. Quartal – wir bleiben zuversichtlich, unsere Ziele für das Gesamtjahr trotz makroökonomischer Unsicherheiten zu erreichen

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