

pbb Deutsche Pfandbriefbank

Debt Investor Update auf Basis der Ergebnisse des Q2/2022

# Disclaimer



- This presentation is not an offer or invitation to subscribe for or purchase any securities in any jurisdiction, including any jurisdiction of the United States. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or pursuant to an available exemption from registration under the U.S. Securities Act. Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) does not intend to conduct a public offering of securities in the United States.
- No warranty is given as to the accuracy or completeness of the information in this presentation. You must make your own independent investigation and appraisal of the business and financial condition of pbb and its direct and indirect subsidiaries and their securities. Nothing in this presentation shall form the basis of any contract or commitment whatsoever.
- This presentation may only be made available, distributed or passed on to persons in the United Kingdom in circumstances in which section 21(1) of the Financial Services and Markets Act 2000 does not apply.
- This presentation may only be made available, distributed or passed on to persons in Australia who qualify as 'wholesale clients' as defined in section 761G of the Australian Corporations Act.
- This presentation is furnished to you solely for your information. You may not reproduce it or redistribute to any other person.
- This presentation contains forward-looking statements based on calculations, estimates and assumptions made by the company's top management and external advisors and are believed warranted. These statements may be identified by such words as 'may', 'plans', 'expects', 'believes' and similar expressions, or by their context and are made on the basis of current knowledge and assumptions. Various factors could cause actual future results, performance or events to differ materially from those described in these statements. Such factors include general economic conditions, the conditions of the financial markets in Germany, in Europe, in the United States and elsewhere, the performance of pbb's core markets and changes in laws and regulations. No obligation is assumed to update any forward-looking statements.
- By participating in this presentation or by accepting any copy of the slides presented, you agree to be bound by the noted limitations.

# Geschäftsmodell & Strategie

pbb ist ein führender Finanzierer für gewerbliche Immobilieninvestitionen mit komplementärem Geschäft in der öffentlichen Investitionsfinanzierung



## Alleinstellungsmerkmale

- Spezialisierter On-Balance-Sheet-Finanzierer mit umfassender Platzierungsstärke
- Starkes Bankhaus mit langjährigen Kundenbeziehungen und regionaler Präsenz – mit zehn Niederlassungen/Repräsentanzen in Europa und den USA
- Konservative Kreditvergabestandards und Fokus auf Risikomanagement
- Pfandbrief als Hauptrefinanzierungsinstrument

## Wesentliche Kennzahlen<sup>1</sup>

(IFRS, 30. Juni 2022)

Bilanzsumme	55,1 Mrd. €
Eigenkapital	3,7 Mrd. €
RWA	16,5 Mrd. €
CET1-Quote	17,1 %
Leverage Ratio <sup>2</sup>	5,7 %
RoE vor Steuern	6,4 %
Mitarbeiter	777

## REFINANZIERUNG

- Stabile, gut diversifizierte Refinanzierungsbasis
  - Pfandbriefe
  - Ungedeckte-Anleihen
  - Privatkundeneinlagen (online)
- Starke Kapitalmarktpräsenz (Benchmarks/Privatplatzierungen)



## KREDITVERGABE

- Pfandbrieffähige Senior-Darlehen
- Strukturierungsexpertise für komplexe/großvolumige Transaktionen
  - ~200 Transaktionen jährlich
  - Ø Volumen ~ 40-60 Mio. €

## Investment Case für Fremdkapitalinvestoren

- Beträchtlicher MREL-Puffer
- Starke Kapitalbasis
- Hochwertige Deckungsstöcke
- Hohe Portfolioqualität und Risikostandards
- Starke operative Performance

<sup>1</sup> Ohne Zwischenergebnis

<sup>2</sup> Aus regulierungstechnischen Gründen (Auslaufen der Ausnahmeregelung für Zentralbankeinlagen)



- Unternehmenssitz
- Niederlassungen/Repräsentanzen

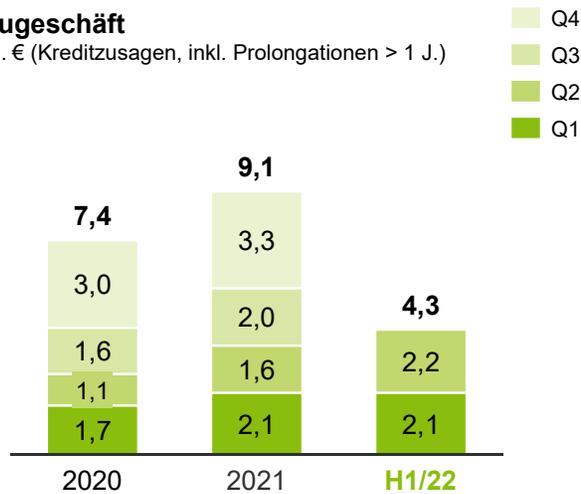
# Operativer und finanzieller Überblick



DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

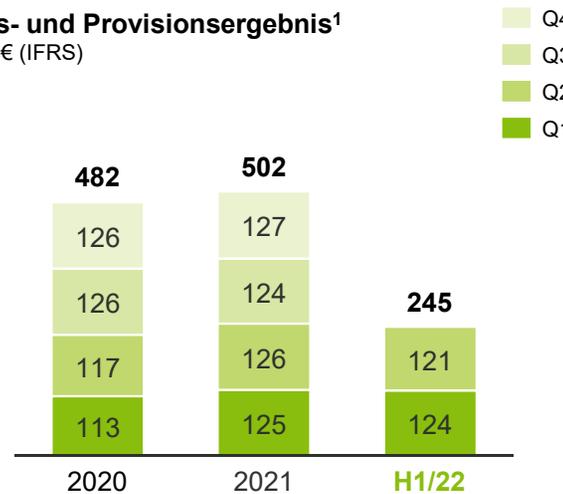
## Neugeschäft

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



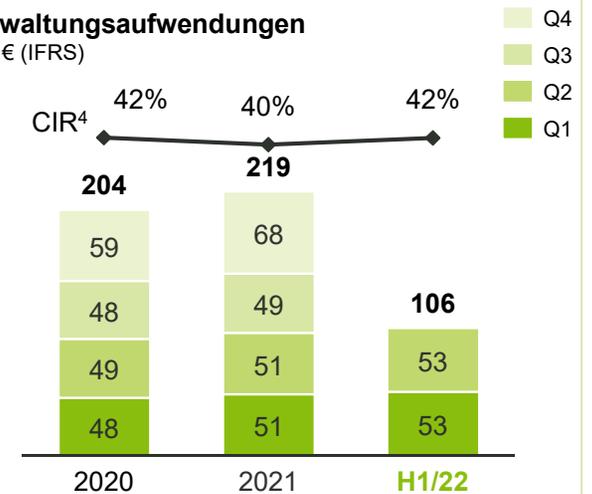
## Zins- und Provisionsergebnis<sup>1</sup>

Mio. € (IFRS)



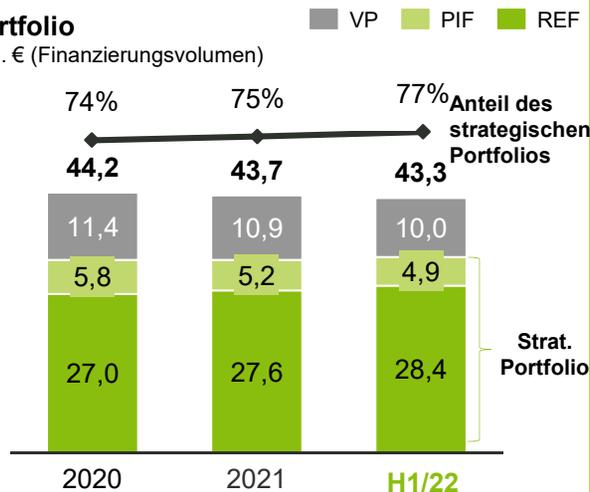
## Verwaltungsaufwendungen

Mio. € (IFRS)



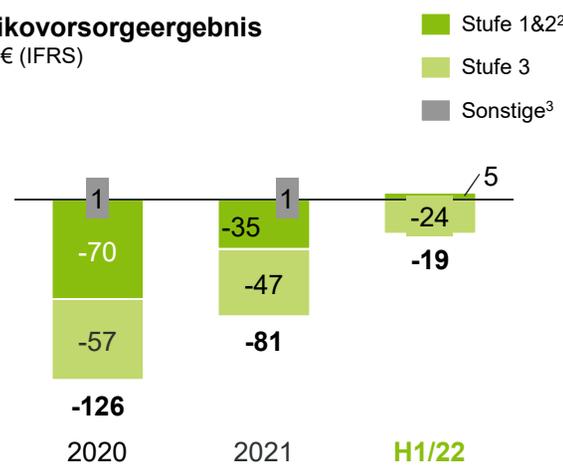
## Portfolio

Mrd. € (Finanzierungsvolumen)



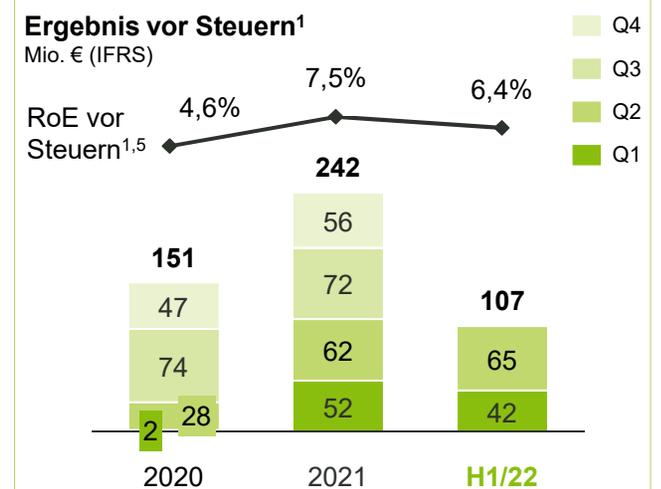
## Risikovorsorgeergebnis

Mio. € (IFRS)



## Ergebnis vor Steuern<sup>1</sup>

Mio. € (IFRS)



Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben <sup>1</sup> Nachträgliche Anpassung der Zahlen von 2020 gemäß IAS 8.42 <sup>2</sup> Einschl. Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft <sup>3</sup> Eingänge auf abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte <sup>4</sup> CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nichtfinanzielle Vermögenswerte)/Betriebsergebnis <sup>5</sup> Nach AT1-Kupon (2020: -17 Mio. €, 2021: -17 Mio. €, H1/22: anteilig -9 Mio. €)

# Makroökonomische Herausforderungen

## Inflation, steigende Zinsen und Verlangsamung des globalen Konjunkturwachstums

### Wirtschaft

- Die Risiken für eine konjunkturelle Abschwächung haben angesichts der gestiegenen und anhaltenden Inflation, der zu erwartenden aggressiven geldpolitischen Straffung sowie eines drohenden plötzlichen Stopps russischer Gaslieferungen zugenommen – die Konjunkturprognosen wurden entsprechend gesenkt.
  - Die **Inflation** dürfte auf einem hohen Niveau bleiben; in Europa (Juni 2022: 9,6 %) und den USA (Juni 2022: 9,1 %) liegt sie auf Rekordniveau, insbesondere angetrieben durch höhere Energie- und Rohstoffpreise sowie Preissteigerungen für Dienstleistungen.
  - Wahrscheinliche **Zinserhöhungen**: In Großbritannien (+150 BP auf 1,75 %) und in den USA (+225 BP auf 2,50 %<sup>1</sup>) wurden die Zinsen 2022 in drei Schritten deutlich angehoben, die EZB hat die Leitzinsen am 21. Juli 2022 um 50 BP auf 0,50 %<sup>2</sup> erhöht.
  - Verlangsamung des **Wirtschaftswachstums**: Die Szenarioannahmen der pbb entsprechen denen der EZB (Kürzung des Basisszenarios 2022 für Europa um 0,9 PP auf +2,8 %) und der Bundesbank (Kürzung des Basisszenarios 2022 für Deutschland um 2,3 PP auf +1,9 %), fallen jedoch konservativer aus als die aktuellen Prognosen der Wirtschaftsinstitute. Das Abwärtsszenario berücksichtigt ein Öl-/Gasembargo.

### Gewerbeimmobilienmärkte

- Das **Volumen der Immobilieninvestitionen in Europa** sank im 2. Quartal um ca. 22 % gegenüber dem Vorquartal und um ca. 19 % gegenüber dem Vorjahr, da zahlreiche neue Risiken viele Investoren innehalten und den Ausblick für Gewerbeimmobilien neu bewerten ließen.
- Die **Immobilienpreise** sind derzeit noch stabil, beruhen jedoch auf relativ wenigen repräsentativen Transaktionen. Die Märkte scheinen sich infolge der schlechteren Konjunkturaussichten und steigender Zinsen an Dynamik zu verlieren, während die Renditen steigen.
- **Immobilienentwicklungsprojekte** leiden unter Lieferkettenstörungen, steigenden Energiekosten (insbesondere in Deutschland) und der Knappheit von Baumaterialien, was die Baukosten (hier zuletzt eine leichte Entspannung) in die Höhe treibt. Der Sektor hat zudem mit dem Fachkräftemangel zu kämpfen.
- **Immobilien** stellen grundsätzlich eine angemessene **Absicherung gegen Inflation** dar (Core/Prime), doch
  - werden steigende Zinsen den Renditeaufschlag gegenüber Staatsanleihen weiter verringern und die Fremdkapitalkosten erhöhen – letztere könnten sogar die Immobilienrenditen übersteigen (negativer Leverage-Effekt);
  - setzt die niedrigere Nachfrage die Immobilienpreise unter Druck – Core-/Prime-Immobilien erweisen sich dabei als widerstandsfähiger („Flucht in Qualität“).

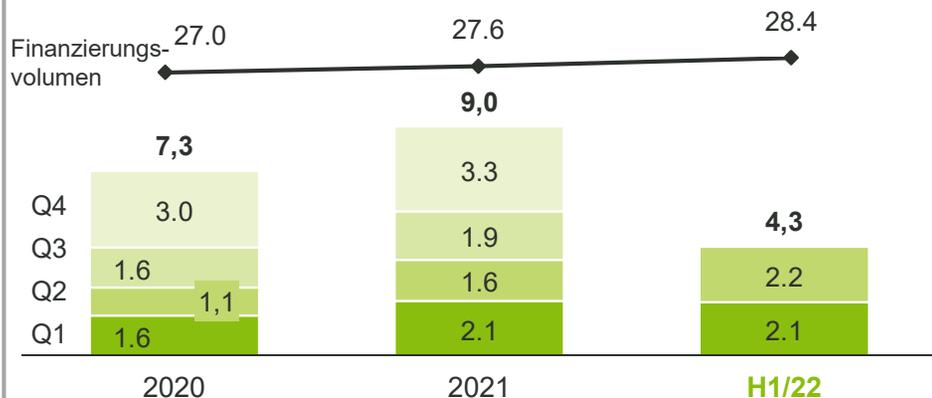
<sup>1</sup> Unteres Ende der Spanne <sup>2</sup> Hauptrefinanzierungssatz

# Neugeschäft

REF-Neugeschäftsvolumen steigt um 0,5 Mrd. € ggü. Vj. auf 4,3 Mrd. €  
 – durchschn. Bruttomarge mit ~170 BP zurück auf Vorjahresniveau

## Neugeschäft REF

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



## Q2/H1 2022 – die wichtigsten Einflussfaktoren

- Das **REF-Neugeschäftsvolumen** liegt mit 4,3 Mrd. € trotz des nach wie vor selektiven Ansatzes und eines stärkeren Wettbewerbs auf einem soliden Niveau.
  - Die **durchschn. Bruttozinsmarge** ist in H1/22 ggü. dem Vorjahreszeitraum auf ~170 BP gestiegen (ggü. Q1/22: ~150 BP; 2021: ~170 BP), wobei Q1/22 maßgeblich von wenigen, zum Teil großvolumigen Low-Leverage-Darlehen beeinflusst wurde.
  - Hoher Anteil in **Deutschland**, den **USA** und bei **Büroimmobilien**
  - Niedriger Anteil in **Frankreich** und **Großbritannien**
  - Unverändert konservative Risikopositionierung mit einem **durchschnittlichen LTV** von 56 %<sup>2</sup>
  - Seit März 2020: **keine Neuzusagen** für die Objektarten Hotels und Einzelhandelseinkaufszentren – Prolongationen nur zu konservativen Bedingungen
  - Solides Neugeschäft im 3. Quartal 2022 profitiert von guter **Transaktionspipeline** – obwohl Gewerbeimmobilienfinanzierungen rückläufig sind, wird nach wie vor ein **Neugeschäftsvolumen** am unteren Ende der **Prognosespanne** von 9,5-10,5 Mrd. € erwartet.

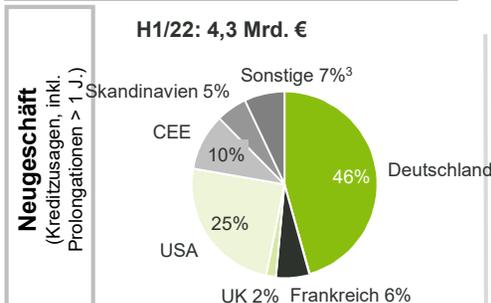
## ESG – grüne Kredite (Green Loans)

- Das **Volumen an grünen Krediten** stieg weiter auf über 1,0 Mrd. € (März 2022: 0,8 Mrd. €; Dez. 2021: 0,2 Mrd. €).

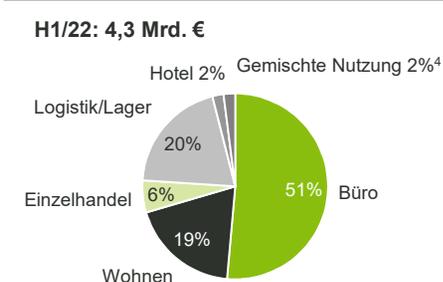
## Neugeschäft REF

	H1/21	GJ 21	H1/2022
Gesamtvolumen (Mrd. €)	3,8	9,0	4,3
davon: Prolongationen > 1 J.	1,1	2,6	1,1
Anzahl der Transaktionen	72	166	68
Durchschn. Laufzeit (Jahre) <sup>1</sup>	~5,2	~4,8	~4,5
Durchschn. LTV (%) <sup>2</sup>	54	56	56
Durchschn. Bruttozinsmarge (BP)	~170	~170	~170

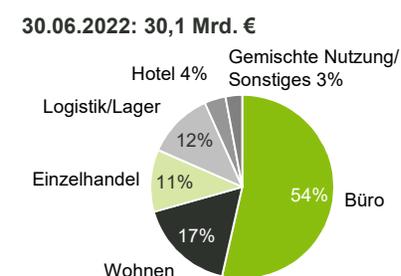
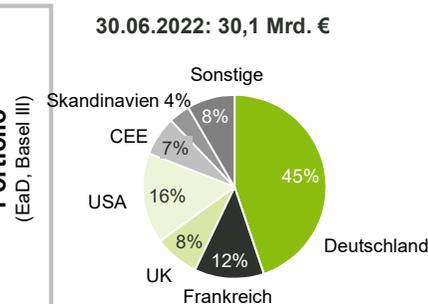
## Regionen



## Objektarten



## Portfolio



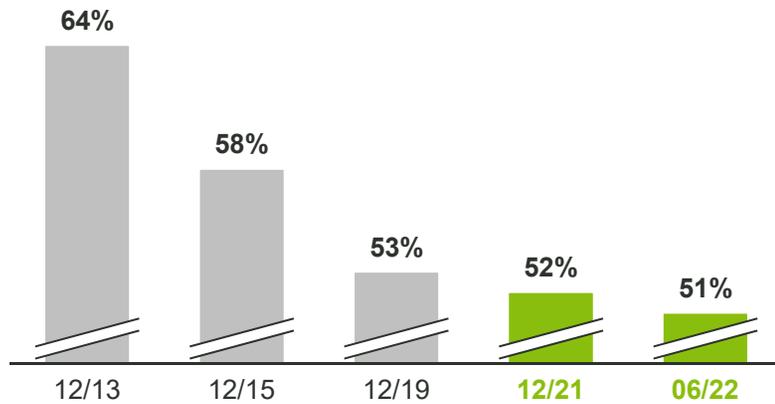
Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben. <sup>1</sup> Vertragslaufzeiten <sup>2</sup> Neuzusagen; durchschn. LTV (Prolongationen): 61 % H1/22; 54 % H1/21 <sup>3</sup> Niederlande, Belgien, Spanien, Österreich <sup>4</sup> Land

# Portfolio

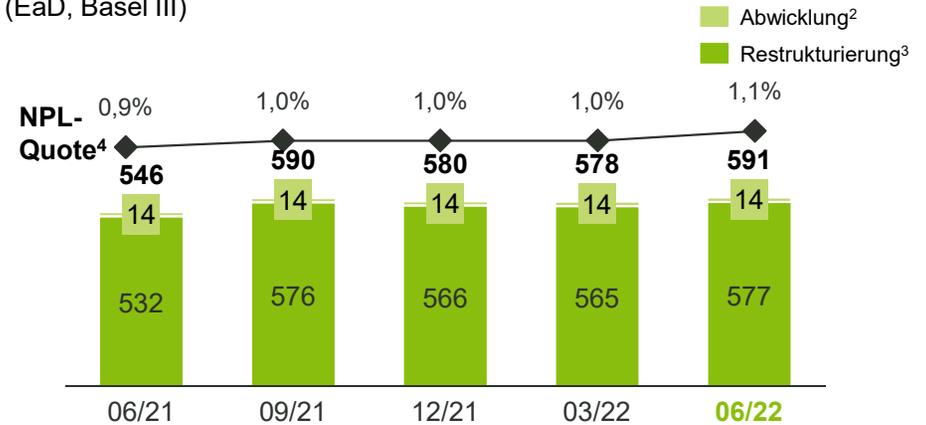
Stabile Risikoparameter spiegeln Geschäftsansatz wider – niedriger durchschnittlicher LTV von 51 % bietet soliden Risikopuffer – notleidende Kredite weiterhin niedrig



## REF-Portfolio: gew. durchschn. Beleihungsauslauf (LTV) % (Kreditzusagen)<sup>1</sup>

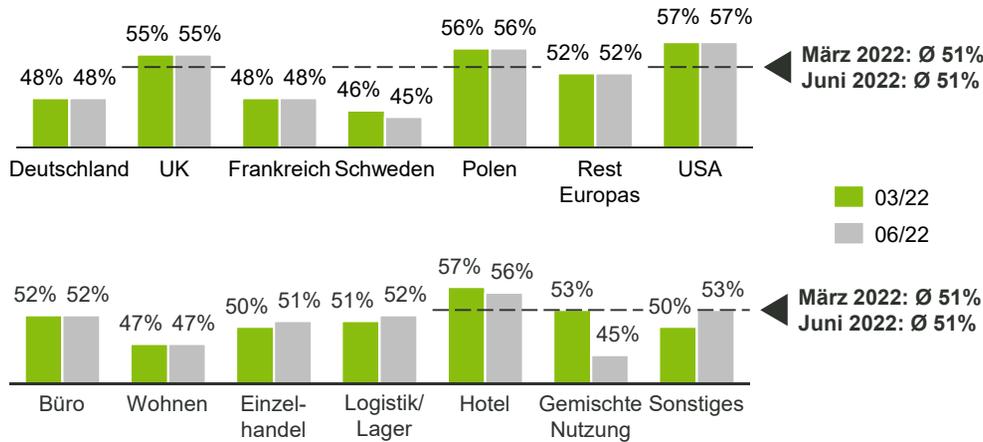


## Notleidende Kredite Mio. € (EaD, Basel III)



### Die wichtigsten Einflussfaktoren

- **Notleidende Kredite (NPL)** weiterhin auf niedrigem Niveau
- **NPL-Quote<sup>4</sup>** von 1,1 % weiterhin auf niedrigem Niveau (März 2022: 1,0 %; Dez. 2021: 1,0 %)
- Der **durchschn. LTV** von 51 % liegt leicht über dem Vorjahresniveau bzw. auf dem Niveau des Vorquartals und spiegelt den Geschäftsansatz der pbb wider – regionale und auf die jeweilige Kreditart bezogene LTV-Veränderungen reflektieren strukturelle Portfolioanpassungen durch Rückzahlungen und das Neugeschäft.
- Stabile Entwicklung der **internen Ratings** gegenüber dem Vorquartal
- **Ukraine/Russland:**
  - Keine direkten Engagements in der Ukraine und in Russland
  - **Geringe Sekundärrisiken**



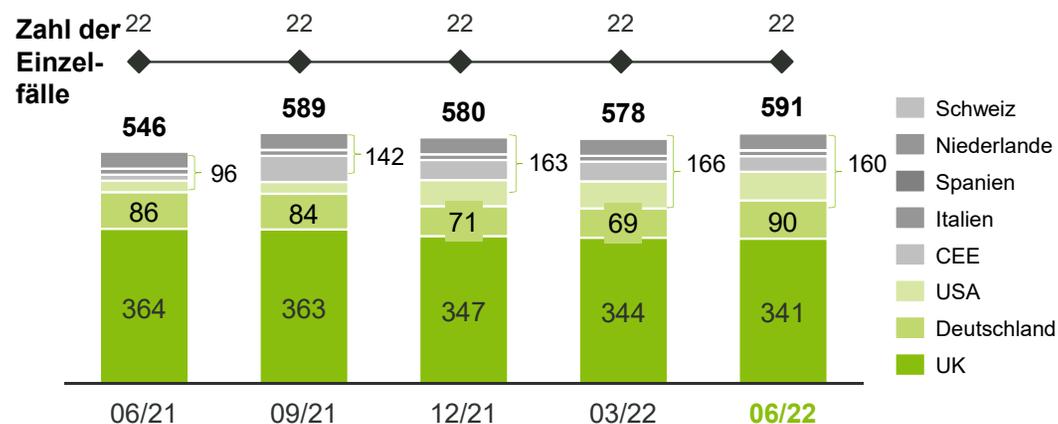
Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben <sup>1</sup> Ausschließlich auf Basis von unbeeinträchtigten Investitionskrediten <sup>2</sup> Interne PD-Klasse 30: keine Anzeichen für baldige Rückzahlung; Zwangsmaßnahmen erforderlich <sup>3</sup> Interne PD-Klassen 28+29: Zahlungsrückstände von mehr als 90 Tagen oder Anwendung der entsprechenden Prozesskriterien <sup>4</sup> NPL-Quote = NPL-Volumen/Bilanzsumme

# Finanzkennzahlen

## NPL weiter auf niedrigem Niveau – solide bilanzielle Risikovorsorge

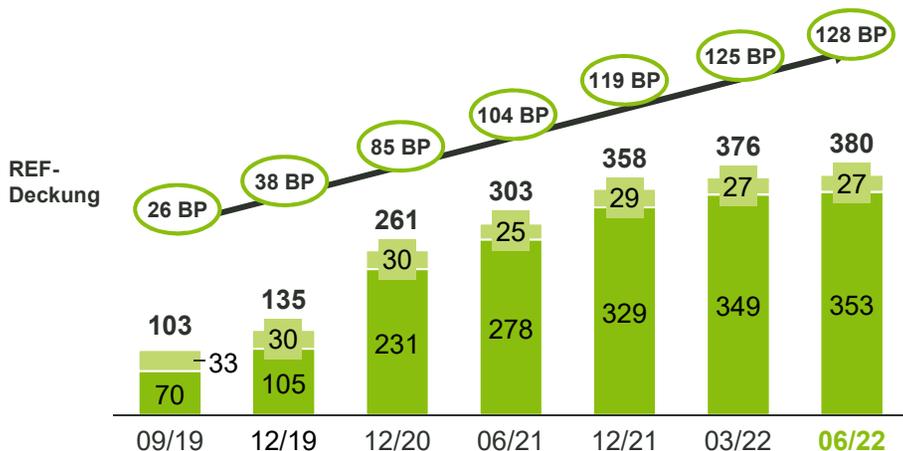
### Notleidende Kredite – nach Regionen

Mio. € (EaD, Basel III)



### Bilanz – Kreditrisikovorsorge

Mio. €



### Q2/H1 2022 – die wichtigsten Einflussfaktoren

- **Leichter Anstieg der Restrukturierungskredite auf 577 Mio. € (03/2022: 564 Mio. €)**
  - Zuführung eines ECA-garantierten PIF-Kredits in Höhe von 27 Mio. € (zu 100 % von Euler-Hermes garantiert, keine Risikovorsorge erforderlich)
  - Q2/2022: Nettoerhöhung von 1 Mio. €, hauptsächlich aufgrund von Währungseffekten
- teilweise kompensiert durch:
  - Büroimmobilienfinanzierung in Polen (-10 Mio. €; Auflösung von Risikovorsorge in Höhe von 6 Mio. €)
  - ECA-garantierter PIF-Kredit mit Russlandbezug (-5 Mio. €)
- **Abwicklungskredite** stabil bei nur 14 Mio. €
- **pbb mit signifikanter Bildung von Risikovorsorge im Kreditgeschäft**, während der deutsche Bankensektor seine Risikovorsorge 2021 überwiegend abgebaut hat (KPMG-Benchmarkanalyse<sup>4</sup>)
- Solider Bestand an **Kreditrisikovorsorge in der Bilanz**
  - **REF-Deckungsgrad** von 128 BP
  - Rund 50 % Wertberichtigungen der **Stufen 1 & 2**

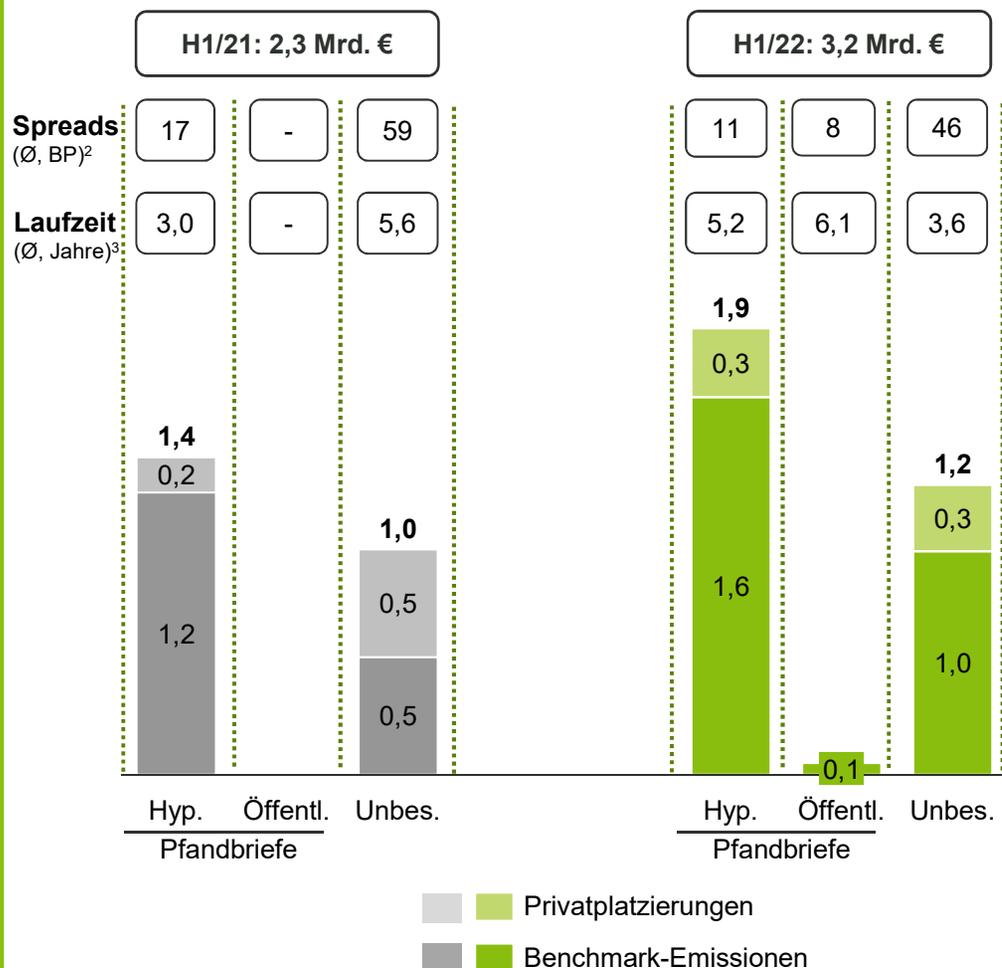
Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben <sup>1</sup> Interne PD-Klasse 30: keine Anzeichen für baldige Rückzahlung; Zwangsmaßnahmen erforderlich <sup>2</sup> Interne PD-Klassen 28+29: Zahlungsrückstände von mehr als 90 Tagen oder Anwendung der entsprechenden Prozesskriterien <sup>3</sup> NPL-Quote = NPL-Volumen/Bilanzsumme <sup>4</sup> Quelle: KPMG: Benchmarking Kreditrisikovorsorge – Analyse von Kreditrisiken in deutschen Bankbilanzen zum 31.12.2021

# Refinanzierung

## H1/22: Starke Refinanzierung – mit Fokus auf Pfandbriefen und grüner Refinanzierung

### Neue langfristige Refinanzierung<sup>1</sup>

Mrd. €



### Refinanzierung Q2/H1 2022

- Starke **Pfandbrief**-Refinanzierung im bisherigen Jahresverlauf:
  - Pfandbrief-Benchmark über 750 Mio. USD
  - Pfandbrief-Benchmarks über 1,5 Mrd. € (2 x 750 Mio. € im April und Juli)
  - Pfandbrief-Aufstockungen über 250 Mio. €
- Darüber hinaus erfolgreiche Platzierung von auf SEK lautenden Pfandbriefen bei skandinavischen Investoren
- Januar 2022: Emission einer **grünen Senior-Preferred-Anleihe** im Benchmark-Format über 750 Mio. €; April 2022: Aufstockung einer grünen Senior-Preferred-Benchmark-Anleihe um 200 Mio. €
- Das höhere Refinanzierungsvolumen über **Privatkundeneinlagen** glich die höheren Kapitalmarktsreads aus; das Einlagevolumen bei der pbb direkt belief sich im 1. Halbjahr 2022 auf 3,4 Mrd. € (Q1/22: 3,2 Mrd. €; H1/21: 3,2 Mrd. €).
- ALM-Profil** und **Liquiditätsposition** bleiben komfortabel (NSFR > 100 %; LCR > 150 %).

### ESG – grüne Anleihen (Green Bonds)

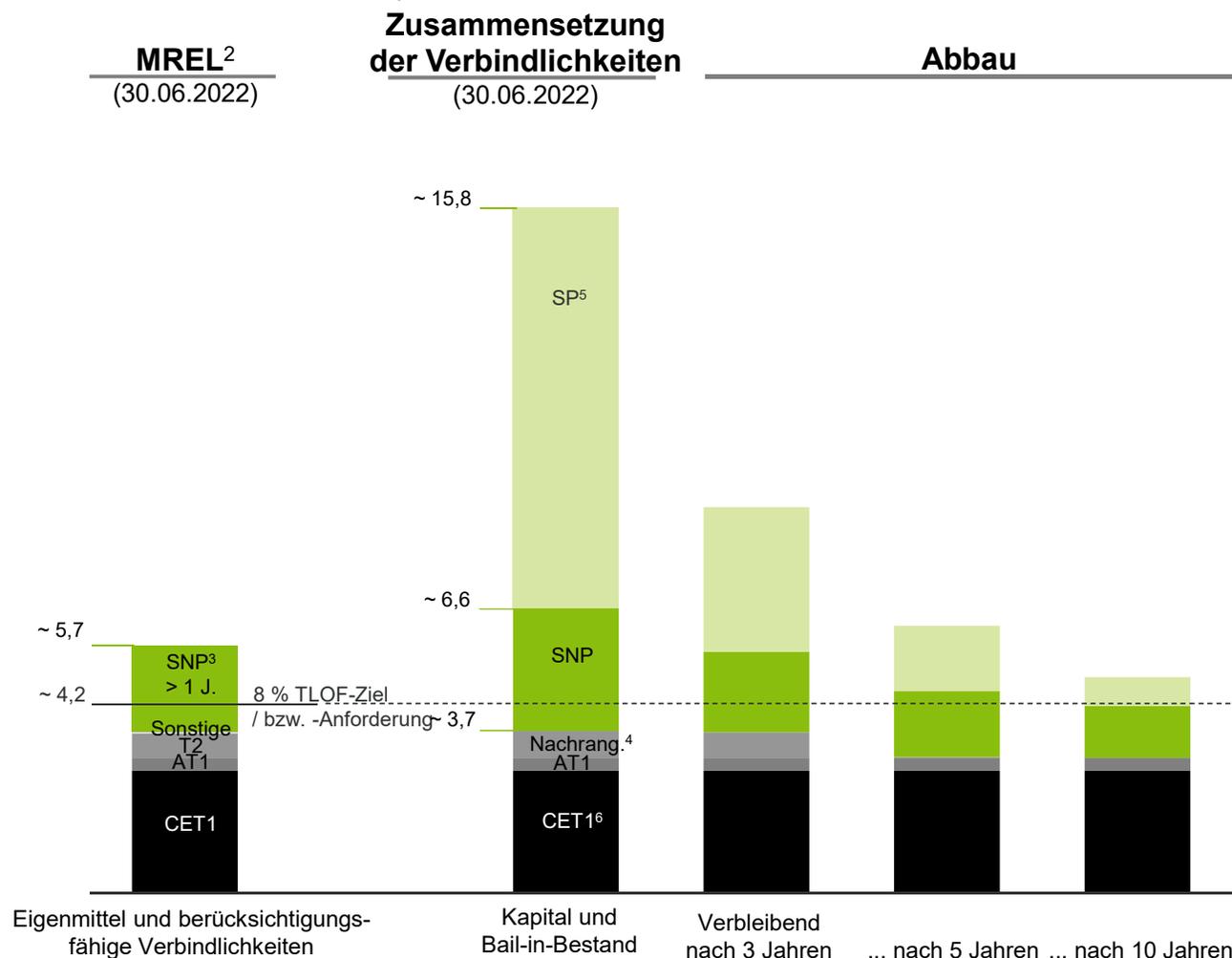
- Volumen** grüner Anleihen **weiter gesteigert** – ausstehendes Volumen von 1,95 Mrd. € (Juni 2022; März 2022: 1,75 Mrd. €)
- Mit drei grünen Senior-Preferred-Anleihen im Benchmark-Format und einer Aufstockung ist die pbb **einer der aktivsten Emittenten** grüner Senior-Anleihen.

Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben <sup>1</sup> Ohne Privatkundeneinlagen und eigengenutzte Pfandbriefe <sup>2</sup> Ggü. 3M-Euribor <sup>3</sup> Ursprüngliche gewichtete durchschnittliche Laufzeit

# Refinanzierung

## Anspruchsniveau an Eigenmittel und berücksichtigungsfähige Verbindlichkeiten (TLOF von 8 %) deutlich übererfüllt

(in Mrd. € zum 30.06.2022)<sup>1</sup>



- Puffer für Senior-Preferred-Investoren (SP-Investoren) aufgrund des hohen Volumens der Kapitalinstrumente und der Senior-Non-Preferred-Verbindlichkeiten (SNP)
- Bestehende Senior-Non-Preferred-Verbindlichkeiten mit langen Restlaufzeiten
- SP ist das vorherrschende Senior-Instrument, SNP bleibt jedoch Kernbestandteil der pbb-Refinanzierungsstrategie.
- MREL-Ziel eines TLOF von 8 % , gemäß verbindlicher regulatorischer Zielvorgaben
- Regulatorische Anforderungen (SREP, MREL usw.) werden komfortabel erfüllt

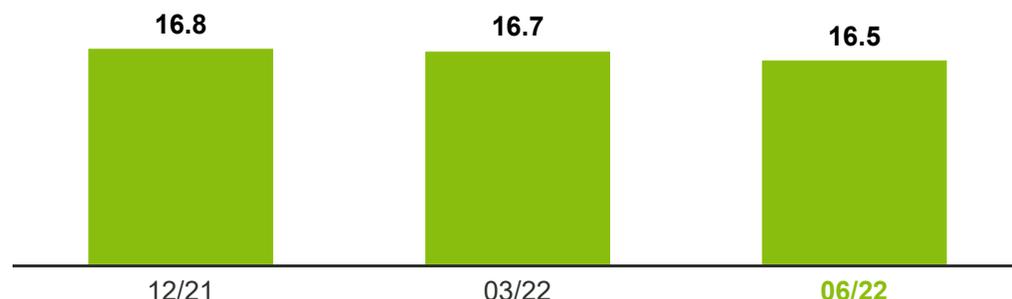
<sup>1</sup> Nach Bestätigung des Jahresabschlusses 2021, abzüglich der vorgeschlagenen Dividende <sup>2</sup> pbb visiert ein TLOF-Niveau von 8 % mit 100 % Nachrangigkeit an (d. h. Eigenkapital und Senior Non-Preferred), entsprechend den verbindlichen regulatorischen Zielvorgaben. Zum 30. Juni 2022 beliefen sich die MREL-berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten auf ein TLOF von ca. 10,8 % (basierend auf der Einstellung in die Gewinnrücklagen aus dem Jahresergebnis 2021 / TLOF zum 31. März 2022), RWA von ~34,6 % und ein Leverage Exposure von 10,3 % <sup>3</sup> MREL-berücksichtigungsfähige Senior-Non-Preferred-Verbindlichkeiten > 1 J. gemäß vertraglicher Laufzeiten <sup>4</sup> Nominalbetrag der Tier-2-Instrumente; die Kapitalstruktur enthält eine AT1-Emission über 300 Mio. € (2023 kündbar) und eine T2-Emission über 300 Mio. € <sup>5</sup> Senior Preferred, strukturierte unbesicherte Einlagen sowie Unternehmenseinlagen (ohne besicherte Einlagen) <sup>6</sup> Unter Annahme eines konstanten CET1

# Kapital

## Weiterhin starke Kapitalisierung

### Basel III: RWA

Mrd. € (IFRS)



### Basel III: Eigenkapital und Eigenkapitalquoten

(IFRS)

Eigenkapital in Mrd. €	12/21 <sup>1</sup>	03/22 <sup>2</sup>	06/22 <sup>3</sup>
CET1-Kapital	2,9	2,8	2,8
AT 1	0,3	0,3	0,3
Tier 2	0,6	0,6	0,6
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>

Eigenkapitalquoten in %	12/21 <sup>1</sup>	03/22 <sup>2</sup>	06/22 <sup>3</sup>
CET1-Kapital	17,1	16,9	17,1
Tier 1	18,9	18,7	18,9
Eigenmittel	22,4	22,1	22,4
Leverage Ratio	6,0	6,0	5,7 <sup>4</sup>

Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben

<sup>1</sup> Inkl. Gesamtjahresergebnis, nach vorgeschlagener Dividende 2021

<sup>2</sup> Ohne Zwischenergebnis, nach vorgeschlagener Dividende 2021

<sup>3</sup> Ohne Zwischenergebnis <sup>4</sup> Aus regulierungstechnischen Gründen (Auslaufen der Ausnahmeregelung für Zentralbankeinlagen)

### RWA-Entwicklung im 2. Quartal bzw. 1. Halbjahr 2022

- Folgende Effekte führten zu einem Rückgang der RWA:
  - Fälligkeiten, Zinsbewegungen, Reklassifizierungen und Syndizierungseffekte
  - Kleinere gegenläufige Effekte aus der Erweiterung des REF-Portfolios sowie aus Währungseffekten
  - Keine wesentlichen RWA-Effekte aus individuellen Ratingverschlechterungen
- RWA sind bereits auf Basel IV kalibriert (vollständige Umsetzung)
  - weitere Auswirkungen aus der Umsetzung werden daher nicht erwartet.

### Kapitalquoten

- CET1-Quote stabil ggü. dem Vorjahr, ggü dem Vorquartal leicht gestiegen auf 17,1 %<sup>3</sup> (März 2022: 16,9 %<sup>2</sup>; Dez. 2021: 17,1 %<sup>1</sup>) – hartes Kernkapital (CET1) insbesondere aufgrund des EL-shortfall ggü. Dez. 2021 gesunken; Zwischengewinn nicht berücksichtigt

### Kapitalanforderungen

- Unveränderte Säule-2-Anforderung von 2,5 % führt zu den folgenden SREP-Anforderungen (inkl. antizipiertem antizyklischem Kapitalpuffer):
  - CET1-Quote: 8,86 %
  - Tier-1-Quote: 10,83 %
  - Eigenmittelquote 13,45 %
- Den anstehenden Veränderungen der länderspezifischen antizyklischen Kapitalpuffer sowie des deutschen sektoralen Systemrisikopuffers will die pbb mit einer Erhöhung des bereits erwarteten antizyklischen Puffers von 45 Basispunkten auf ~75 Basispunkte im Jahr 2023 Rechnung tragen.

# Zusammenfassung & Ausblick

## Gute Fortschritte bei Initiativen



Initiativen	Zentrale Maßnahmen	Status quo H1/22	
1 Organisches Wachstum	Erweiterung der Produktpalette (Loan-on-Loan, Non-Senior Lending)	<p><b>Alle Voraussetzungen</b> für Produkterweiterung erfüllt; <b>Vermarktung gestartet</b></p> <p><b>Geschäftsanhahnung mit starkem Fokus auf die USA:</b> Mit einem <b>Anteil am Neugeschäft von 25 %</b> im 1. Halbjahr 2022 (Portfolio per Juni 2022: 16 %) ist das Portfoliovolumen von 1,2 Mrd. € auf 4,9 Mrd. € ausgeweitet worden.</p> <p>Mit einem <b>Anteil am Neugeschäft von ca. 35-40 %</b> im 1. Halbjahr 2022 bleibt Low-Leverage-Lending in der aktuellen Marktsituation ein Kernelement.</p>	<p>28 → ~32*</p> <p>2021 → 2024/25</p> <p>REF-Portfolio (in Mrd. €) (einschl. Green Finance)</p>
	Ausbau des US-Geschäfts		
	Low-Leverage-Lending		
2 Green Finance	Grüne Kredite	<p>pbb entwickelt sich zum „<b>Transition Lender</b>“ für die Immobilienbranche</p> <p><b>Grüne Finanzprodukte</b> sind integraler Bestandteil unserer Kreditvergabe und werden aktiv vermarktet.</p> <p>Das <b>Volumen an grünen Krediten</b> stieg weiter auf über 1,0 Mrd. € (März 2022: 0,8 Mrd. €; Dez. 2021: 0,2 Mrd. €).</p>	<p>2021 → ~30 %</p> <p>2021 → 2024/25</p> <p>Anteil grüner Finanzierungen im REF-Portfolio</p>
	Grüne Entwicklungskredite		
	Grüne Modernisierungsfinanzierungen		
3 Digitalisierung	Mehrwert durch digitale Kundenschnittstelle	<p>Hohe Akzeptanz des <b>Kundenportals</b> bei nach wie vor leichter Volatilität der Nutzungsrate (61 % im Neugeschäft, basierend auf der Anzahl von Transaktionen)</p> <p>Fortwährende <b>Effizienzmaßnahmen</b>, um den gesamten Primärprozess abzudecken</p> <p>Signifikanter Anstieg der <b>Geschäftsaktivitäten</b> auf der Capveriant-Plattform – Vervierfachung der Transaktionen über die Plattform im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021</p>	<p>60% → &gt; 90%</p> <p>2021 → 2024/25</p> <p>Nutzung des Kundenportals (*durch Kundenportal unterstütztes Geschäft)</p>
	Modernste Infrastruktur mit entsprechenden Fähigkeiten		
	Skalierbare Plattform für weiteres Wachstum		

## Zusammenfassung & Ausblick

Trotz aktueller geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen weiter auf Kurs: Prognose 2022 eines Vorsteuerergebnisses von 200-220 Mio. € bestätigt



### 1. Halbjahr 2022: starkes Ergebnis vor Steuern von 107 Mio. €

- **Zinsergebnis** weiter auf hohem Niveau – niedrigere Erträge aus Floors weitgehend durch ein höheres durchschnittliches REF-Finanzierungsvolumen ausgeglichen
- **Verwaltungsaufwendungen** erwartungsgemäß leicht gestiegen – Kosten unter Kontrolle
- **Risikovorsorge** auf moderatem Niveau und stabiles Management Overlay von 42 Mio. € zeugen vom konservativen Risikoprofil unseres Portfolios.
- Solides **Neugeschäftsvolumen**, stabile Margen und niedriger durchschnittlicher Beleihungsauslauf – wir halten an unserer selektiven Vorgehensweise fest.
- Weiterhin komfortable **Kapitalisierung**



### Gesamtjahresprognose eines Vorsteuerergebnisses von 200-220 Mio. € bestätigt

- Trotz rückläufiger Transaktionsvolumina rechnen wir nach wie vor mit einem **Neugeschäftsvolumen** am unteren Ende der Prognosespanne von 9,5-10,5 Mrd. €.
- **Zinsergebnis** leicht unter dem Vorjahresniveau, Grund dafür: Wegfall unterstützender Ertragsquellen (Vorteile aus den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (TLTRO), ausgelaufen im Juni 2022) und niedrigere Erträge aus Floors angesichts steigender Zinsen.
- Weitgehend stabile **Betriebsaufwendungen** ggü. dem Vorjahr
- **Risikovorsorge** unter Vorjahresniveau

Im Falle weiterer oder sogar sich verschärfender Marktstörungen wird die pbb ihre Prognose überprüfen.

# Kontakt



## Funding / Debt Investor Relations

- **Götz Michl** +49 6196 9990-2931  
[Goetz.Michl@pfandbriefbank.com](mailto:Goetz.Michl@pfandbriefbank.com)
  
- **Silvio Bardeschi** + 49 6196 9990-2934  
[Silvio.Bardeschi@pfandbriefbank.com](mailto:Silvio.Bardeschi@pfandbriefbank.com)
  
- **Funding Desk** [Funding@pfandbriefbank.com](mailto:Funding@pfandbriefbank.com)
  
- **Internetseite:** <https://www.pfandbriefbank.com/investoren/fremdkapitalinvestoren.html>

# Anhang



# Unternehmensprognose 2022 und mittelfristige Ziele

Nachhaltiges Vorsteuerergebnis 2022 trotz Ertragsbelastungen und Investitionen für die Wachstumsziele 2024/25 – geopolitische Lage sorgt für Unsicherheit

## Finanzkennzahlen (Mio. €) 2020 2021

Finanzkennzahlen (Mio. €)	2020	2021
Ergebnis vor Steuern	151	242
Zins- und Provisionsergebnis	482	502
Verwaltungsaufwendungen (ohne Restrukturierungsaufwendungen)	-204	-208 <sup>1</sup>
Risikovorsorge	-126	-81
REF-Neugeschäftsvolumen (Mrd. €)	7,3	9,0
REF-Finanzierungsvolumen (Mrd. €)	27,0	27,6
CET1-Quote (%) <sup>2</sup>	16,1	17,1

## Unternehmensprognose 2022

**Ergebnis vor Steuern von 200-220 Mio. €, d. h. auf nachhaltigem Niveau**

**Etwas niedriger**, Grund dafür sind der Wegfall unterstützender Ertragsquellen (TLTRO-III-Vorteile, ausgelaufen im Juni 2022) und niedrigere Erträge aus Floors angesichts steigender Zinsen; Vorfälligkeitsentschädigungen werden nach wie vor über dem langfristigen Durchschnitt erwartet

**Stabil** trotz Investitionen in strategische Initiativen

**Deutlicher Rückgang** in Abhängigkeit von der postpandemischen Markterholung

**Wachstum** auf **9,5-10,5 Mrd. €** bei leicht niedrigerer **durchschnittlicher Bruttozinsmarge**

**Moderates Wachstum** auf Basis von zusätzlichem Neugeschäft und weiteren Initiativen, die im 2. Halbjahr 2022 nach und nach ihre Wirkung entfalten sollen

**Leichter** wachstumsbedingter **Rückgang**, jedoch nach wie vor deutlich **über SREP-Anforderungen**

**Es besteht angesichts der geopolitischen Lage und der möglichen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nach wie vor Unsicherheit.**

## Ziele 2024/2025

### 1 Organisches Wachstum

**~ 32 Mrd. €**  
REF-Portfolio

Das **Wachstum des REF-Portfolios** wird durch Wachstumsinitiativen und stabile Kundenbeziehungen unterstützt, die weiterhin einem **starken Neugeschäft** zugutekommen.

### 2 Green Finance

**~ 30%**  
Anteil grüner Finanzierungen  
im REF-Portfolio

Verstärkung unserer Wirkung als **Bank für nachhaltige Finanzierungen** sowie als **Transformationspartner**

### 3 Digitalisierung

**Portal und digitaler Kreditarbeitsplatz**  
**vollständig umgesetzt**

Umstellung auf ein **umfassendes Digitalisierungskonzept** mit **erheblichen Effizienzsteigerungen**

**Erweiterung und Stärkung unseres Geschäftsmodells durch strategische Initiativen unter Beibehaltung unseres konservativen Risikoansatzes**

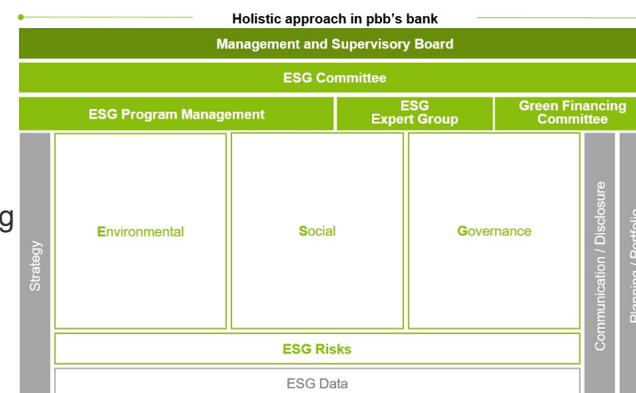
<sup>1</sup> Ausgewiesen: -219 Mio. €, einschl. Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 11 Mio. €  
<sup>2</sup> Auf Basel IV kalibriert (vollständige Umsetzung)

# ESG – Struktur & Strategie

ESG-Struktur und -Strategie der pbb ermöglichen eine ganzheitliche Herangehensweise (1/3)



- Anwendung eines übergreifenden **Governance-Rahmens mit hohen Standards**
  - Rechtmäßiges Verhalten, verantwortungsvolle Unternehmensführung und die Einhaltung ethischer Prinzipien gelten als **unabdingbare Voraussetzung**.
  - Ein allgemeingültiger Governance-Rahmen, basierend auf einem **Verhaltenskodex** sowie einer **Menschenrechtsrichtlinie**, definiert unverhandelbare Handlungsstandards, die durch einen **Verhaltenskodex für Zulieferer** ergänzt werden.
  - **Governance-Struktur** mit strengen **Überwachungs- und Kontrollmechanismen** – Implementierung eines **dreistufigen Schutzmechanismus („Three Lines of Defence“)** für die Steuerung von ESG-Risiken
- **Umfassendes ESG-Programm** mit einer soliden Governance-Struktur vorhanden, **das alle ESG-Dimensionen abdeckt**
  - Klar zugewiesene **Leitungsverantwortung**
    - Einbindung des **Vorstands** und des **Aufsichtsrats**
    - **ESG-Zielerreichung** ist Teil der variablen Vergütung
  - **Zentrales Programm-Management**, das durch entsprechende **Gremien** ergänzt wird
  - **Alle ESG-Dimensionen** werden operativ **abgedeckt**; **Zuweisung klarer Verantwortlichkeiten**.



# ESG – Struktur & Strategie

## ESG-Struktur und -Strategie der pbb ermöglichen eine ganzheitliche Herangehensweise (2/3)

### ESG- Strategie (1/2)

#### Erkenntnis

#### Wesentlich- keit

#### SDGs und UN Global Compact

#### Pariser Klimaziele

#### ESG- Risiken

- **Nachhaltigkeit** wird definiert als die Erkenntnis, dass die eigenen Taten einen erheblichen Anteil daran haben, die langfristige Zukunft zu sichern, und die Konsequenzen für alle Stakeholder und die Umwelt zu berücksichtigen sind.
  - Wesentliche Themen und Aspekte werden durch eine **Wesentlichkeitsanalyse** – inkl. Stakeholder-Feedback – identifiziert.
  - Die Nachhaltigkeitsstrategie ist ebenfalls mit den **UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs)** der UN abgestimmt, wobei auch ein Engagement bei weiteren **Initiativen** geplant ist.
  - Seit 2022 bekennt sich die pbb zum **UN Global Compact (UNGC)** und verpflichtet sich damit zu den zehn Prinzipien des UNGC, die sich aus den 17 SDGs ableiten.
  - Klare **strategische Verpflichtung** zur aktiven Mitwirkung bei den **Zielen des Pariser Klimaabkommens und dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft**
- 
- ESG Risiken sind **strukturell** im Risikomanagement und in der gesamten Geschäftsstrategie **eingebettet** – aktueller Fokus auf Klimarisiken.
  - Klimabezogene Risiken beinhalten **sowohl physische als auch Transitionsrisiken**, die sich aus der Transformation zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ergeben.

Topics	Aspects
Industry-specific aspects	Client orientation Sustainable financing solutions Risk management
Corporate governance	Compliance Human rights
Social matters	Considering social implications of business partner choices Remuneration and employee benefits Working environment Training and continuing professional development



PARIS2015  
AGREEMENT ON CLIMATE CHANGE  
COP21-CMP11



# ESG – Struktur & Strategie

## ESG-Struktur und -Strategie der pbb ermöglichen eine ganzheitliche Herangehensweise (3/3)

### ESG- Strategie (2/2)

#### Sustainable Finance

- Gemäß dem Geschäftsmodell der pbb liegt der Fokus unter anderem auf **nachhaltigen Finanzierungen (Sustainable Finance)** und dem Beitrag zu einem klimaeffizienteren Immobiliensektor – die pbb will ein **Transformationspartner** für ihre Kunden sein.
  - Die systematische **Erhebung der Nachhaltigkeitskriterien** von finanzierten Objekten ist ein **wesentlicher Bestandteil des Kreditprozesses bei der pbb**.
  - **Grüne Anleihen (Green Bonds)**: Seit 2021 wurden drei grüne Senior-Preferred-Anleihen im Benchmark-Format emittiert – damit ist die pbb einer der aktivsten Emittenten grüner Senior-Anleihen (Volumen im Umlauf: 1,95 Mrd. €); das erste Impact-Reporting wurde im Januar 2022 veröffentlicht.
  - **Grüne Kredite (Green Loans)**: Seit der Einführung im 4. Quartal 2021 hat die pbb grüne Kredite mit einem Volumen von mehr als 1 Mrd. € vergeben.
  - Bis 2024/25 ist ein „grüner“ **Anteil am REF-Portfolio** der pbb von 30 % geplant.



### Offenlegung

#### Nicht- finanzielle Bericht- erstattung

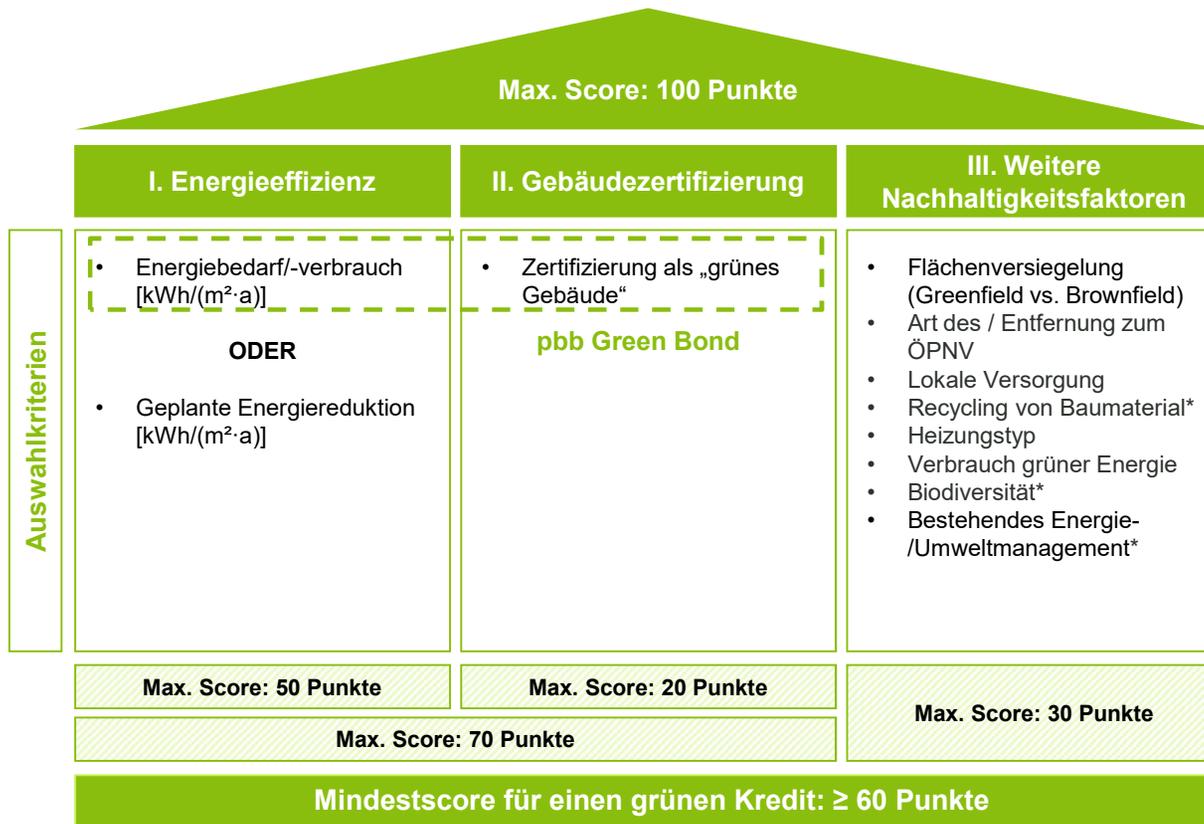
- Gemäß der EU-Richtlinie über nichtfinanzielle Berichterstattung (NFRD) und dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) veröffentlicht die pbb seit 2017 einen **Nichtfinanziellen Bericht**.
- Berichtspflichten gemäß der **EU-CSR-Richtlinie (CSRD)** sind in Vorbereitung – erstmalige Aufführung im Nichtfinanziellen Bericht des Geschäftsjahres 2023.
- **Erhebliche Verbesserung** der Transparenz in den letzten Jahren, inkl. der Veröffentlichung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks gemäß Scope 1-3 – **zukünftige Erweiterung des Berichtsumfangs** geplant



# Grüne Kredite

Das Green Loan Framework der pbb ist an aktueller Regulatorik und Marktentwicklung ausgerichtet – Definition spezifischer Kennzahlen für einzelne Kriterien

## Scoringmodell der pbb



**Einhaltung der EU-Taxonomie**

**ODER**

**pbb Green Loan**

\* Abgestimmt mit der EU-Taxonomie  
 \* Do-No-Significant-Harm-Grundsatz gemäß EU-Taxonomie

# ESG-Ratings

ESG-Ratings bilden kontinuierliche Verbesserung ab  
– Hochstufung durch MSCI von „A“ auf „AA“



► Rating/Score der pbb

ISS ESG	MSCI	Moody's ESG Solutions
LETZTE AKTUALISIERUNG: März 2022	LETZTE AKTUALISIERUNG: Mai 2022	LETZTE AKTUALISIERUNG: April 2022
A+	AAA (8,571 – 10,0)	80-100
A		
A-	AA (7,143 – 8,571) ► 7,9	
B+ Prime		60-80
B	A (5,714 – 7,143)	
B-		40-60
C+	BBB (4,286 – 5,714)	► 44
C ► 50,9	BB (2,857 – 4,286)	
C-		20-40
D+	B (1,429 – 2,857)	
D		0-20
D-	CCC (0,0 – 1,429)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>„Prime“-Status seit Aufnahme 2012</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweitbestes Rating auf der MSCI-Ratingskala</li> <li>März 2022: Hochstufung von „A“ auf „AA“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solides Rating mit einem Score von 44 (von 100)</li> <li>Status: „Limited“ Performance Level seit 2019</li> </ul>

- Überdurchschnittliche ESG-Ratings bilden die kontinuierliche Verbesserung in puncto ESG bei Organisationsstruktur, Governance, Strategie und operativer Integration ab.
- Die kürzliche Hochstufung durch MSCI von „A“ auf „AA“ trägt vor allem dem stark verbesserten Environmental score Rechnung.
- ISS ESG bestätigt eine „sehr hohe“ Transparenz.
- Keine Beteiligung an kontroversen Aktivitäten durch abgebildete Agenturen identifiziert.

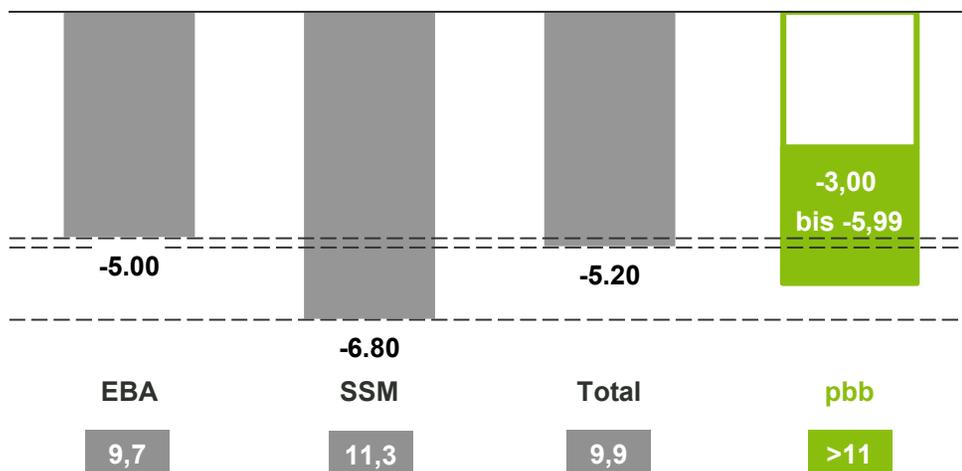
# EZB-Stresstest 2021

## Stresstestergebnis belegt Krisenfestigkeit und Kapitalstärke der pbb



### Stresstestergebnis 2021

Max. Rückgang der CET1-Quote im adversen Szenario (in PP) / min. CET1-Quote (%)



- Das EZB-Stresstestergebnis 2021 belegt die Krisenfestigkeit und Kapitalstärke der pbb.
- Im adversen Szenario – maximaler Kapitalverzehr auf CET1-Ebene sowie minimale CET1- und Tier-1-Leverage Ratio – befindet sich die pbb jeweils in der zweitbesten Gruppe.
- Der maximale Rückgang der CET1-Quote liegt bei der pbb (3,00-5,99 PP) deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichsinstitute (SSM-Banken: Ø -6,8 PP) und ebenfalls über dem Gesamtdurchschnitt
- Mit einer CET1-Quote von mehr als 11 % bleibt die pbb auch im adversen Stressszenario deutlich über den regulatorischen Anforderungen.

### Deutsche Banken unter dem SSM

		High-level individual results by range adverse scenario, FL	
Institution	Sample	Maximum CET1 ratio (FL) depletion by ranges	Minimum CET1 ratio (FL) by ranges
<b>Deutsche Pfandbriefbank AG</b>	<b>SSM</b>	<b>300 to 599 bps</b>	<b>11% ≤ CET1R &lt; 14%</b>
Bank A	SSM	300 to 599 bps	11% ≤ CET1R < 14%
Bank B	SSM	300 to 599 bps	11% ≤ CET1R < 14%
Bank C	SSM	300 to 599 bps	8% ≤ CET1R < 11%
Bank D	SSM	300 to 599 bps	8% ≤ CET1R < 11%
Bank E	SSM	600 to 899 bps	11% ≤ CET1R < 14%
Bank F	SSM	> 900bps	CET1R ≥ 14%
Bank G	SSM	> 900bps	8% ≤ CET1R < 11%

Quelle: EZB

# Gewerbeimmobilienmärkte

## Q2/22: Investitionsvolumen weiterhin solide, Erwartungen aber gedämpfter



DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

### Investitionsvolumen in Europa und den USA<sup>1</sup> (Mrd. €)



### Europäische Spitzenmieten (2007=100; linke Skala) und -renditen (rechte Skala)<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Alle Objektarten. Basierend auf unabhängigen Berichten zu Objekten und Portfolios mit einem Wert von mehr als 5 Mio. € (> 2,5 Mio. USD für die USA), USD/EUR = Wechselkurs per Jahresresultimo. Quelle: Real Capital Analytics (RCA) <sup>2</sup> Quelle: Immobilienmarktanalyse (PMA) der pbb vom Juni 2022

- **Investitionsvolumen** in den USA im 2. Quartal 2022 trotz nachlassenden Wachstums unverändert stark
- In Europa ging das Investitionsvolumen im 2. Quartal 2022 zurück, da einige Investoren aufgrund zahlreicher neuer Risiken eine abwartende Haltung einnahmen und den Ausblick für Gewerbeimmobilien neu bewerteten.
- **Europa:**
  - Mit Ausnahme der Kategorien **Hotel und Einzelhandel** waren die Marktwerte generell relativ stabil.
  - Die Spitzenrenditen für **Büroobjekte** dürften nun in allen Märkten anziehen.
  - Die Marktwerte **britischer Büro- und Einzelhandelsobjekte** dürften aufgrund des vergleichsweise vorteilhaften Preisumfelds weniger stark sinken.
  - In der **Logistik** wird mit fallenden **Preisen** gerechnet, während die Marktwerte von **Wohnimmobilien** weniger deutlich nachlassen dürften.
- **Deutschland:**
  - **Büroimmobilien** sind historisch gesehen sehr teuer; die Renditen dürften sich kurz- bis mittelfristig nach oben bewegen.
  - Die Anlegerstimmung wird auch bei der **Logistik** schlechter, während es **Wohn- sowie Einzelhandelsimmobilien** (konkret: Lebensmittel- und Groß Einzelhändler) besser ergehen dürfte.
  - Bei **Einzelhandelsobjekten in Spitzenlagen** und **Einkaufszentren** wird ein Anstieg der Rendite erwartet.
- **USA:**
  - Der allgemeine Preisanstieg für Gewerbeimmobilien setzt sich fort.
  - Schwächeren Tendenzen im **Bürosektor** steht eine starke Entwicklung im **Industrie-** und im **Apartmentsektor** entgegen.
  - Bei **Büroimmobilien** dürften die Renditen kurzfristig leicht zulegen, bevor sie sich mittelfristig wieder stabilisieren.

# Märkte

## Teilsegmente



DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

Immobilienart	Regionen	Einschätzung der aktuellen Situation	Herausforderungen	Risikopositionierung																						
<b>Einzelhandel</b>  3,3 Mrd. € (11 %)	<table border="1"> <caption>Regional Distribution of Retail</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Deutschland</td><td>28%</td></tr> <tr><td>UK</td><td>22%</td></tr> <tr><td>MOE</td><td>20%</td></tr> <tr><td>Skandinavien</td><td>9%</td></tr> <tr><td>Frankreich</td><td>9%</td></tr> <tr><td>Spanien</td><td>5%</td></tr> <tr><td>Schweiz</td><td>4%</td></tr> <tr><td>Österreich</td><td>3%</td></tr> <tr><td>Niederlande</td><td>2%</td></tr> <tr><td>USA</td><td>1%</td></tr> </tbody> </table>	Region	Anteil (%)	Deutschland	28%	UK	22%	MOE	20%	Skandinavien	9%	Frankreich	9%	Spanien	5%	Schweiz	4%	Österreich	3%	Niederlande	2%	USA	1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einkaufszentren: verstärkt unter Druck, Einkaufszentren mit Modeschwerpunkt am meisten betroffen (Mietrückgang, kürzere Vertragslaufzeiten usw.)</li> <li>Große Einkaufszentren/Discounter: weitgehend positive Entwicklung dank starker lokaler Nachfrage</li> <li>Einzelhandelsobjekte in Spitzenlagen: Mietrückgang und höhere Renditen</li> <li>Der rückläufige Trend bei Sekundärlagen und kleineren Städten dürfte sich intensivieren.</li> <li>Fachmärkte (z. B. Fabrikverkaufszentren): so gut wie vor Corona</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kurzfristig: Bedrohte Ertragsstabilität und Risiko rückläufiger Konsumausgaben bzw. eines schwindenden Verbrauchervertrauens (Ukrainekrieg führt u. a. zu einem starken Anstieg der Energiekosten) werden die weitere Erholung des Einzelhandels nach der Coronapandemie erschweren.</li> <li>Mittelfristig: Strukturelle Änderungen (Online-Shopping, Änderung der Mieterstruktur in Spitzenlagen von kleineren regionalen Ketten und eigentümergenutzten Ladenflächen hin zu nationalen/internationalen Ketten/Marken) üben anhaltenden Druck auf die Mieten aus und führen zu einem erheblichen Überangebot an Flächen außerhalb von Toplagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selektiver Ansatz mit vorausschauender Reduzierung des Einzelhandelsportfolios seit 2016 um ca. 55 % bzw. 3,8 Mrd. € (März 2022: 3,2 Mrd. €; Dez. 2016: 7,1 Mrd. €)</li> <li>Nur Investitionsdarlehen, fast keine Entwicklungsdarlehen</li> <li>Konservative Risikopositionierung: Ein durchschnittlicher LTV von 51 %<sup>1</sup> bietet ein auskömmliches Polster und fördert das Engagement von Investoren/Kapitalgebern.</li> <li>Ausgewogen diversifiziertes Portfolio</li> <li>Aktuelle Strategie: keine Neuzusagen für Einkaufszentren</li> </ul>
Region	Anteil (%)																									
Deutschland	28%																									
UK	22%																									
MOE	20%																									
Skandinavien	9%																									
Frankreich	9%																									
Spanien	5%																									
Schweiz	4%																									
Österreich	3%																									
Niederlande	2%																									
USA	1%																									
<b>Hotels (nur Business-Hotels)</b>  1,1 Mrd. € (4 %)	<table border="1"> <caption>Regional Distribution of Hotels</caption> <thead> <tr> <th>Region</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>UK</td><td>47%</td></tr> <tr><td>Deutschland</td><td>38%</td></tr> <tr><td>Benelux</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Österreich</td><td>6%</td></tr> </tbody> </table>	Region	Anteil (%)	UK	47%	Deutschland	38%	Benelux	10%	Österreich	6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wachsender Konkurrenzdruck führt zu Insolvenzen von Betreibern und Lizenznehmern; sekundäre Hotelstandorte werden für andere Zwecke umgebaut (Übergangsbüroräume, Langzeitunterkünfte usw.).</li> <li>Hotels, die auf ausländische Touristen und Geschäftsreisende ausgerichtet sind, dürften sich kurz-/mittelfristig immer noch nicht merklich erholen.</li> <li>Freizeithotels mit Schwerpunkt auf einheimischen Gästen und guter Erreichbarkeit werden sich schneller erholen. Dennoch wird der internationale Tourismus in diesem Sommer deutlich zunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erholung dauert an – eine Rückkehr zum Vorkrisenniveau ist aber nicht vor 2024/25 zu erwarten.</li> <li>Flughafen-/Messehotels haben den Erholungskurs erst spät eingeschlagen, u. a. aufgrund geänderter Reisegewohnheiten und dem vom Vorkrisenniveau weit entfernten Messeangebot.</li> <li>Bei Business-Hotels dürfte die Erholung zunächst in zentralen Standorten einsetzen, während sich Standorte in Randlagen vermutlich ebenfalls erst verzögert erholen.</li> <li>In Teilen der Branche Mangel an qualifiziertem Personal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selektiver Ansatz und strenge Beachtung konservativer Underwriting-Standards, insbesondere in der Hochphase des Hotelinvestitionsmarktes 2018/19; Portfolio mit 1,2 Mrd. € folglich relativ klein</li> <li>Der Fokus auf Spitzenlagen sichert den Basiswert der Objekte.</li> <li>Konservative Risikopositionierung: Durchschnittlicher LTV von 56 %<sup>1</sup> bietet ein auskömmliches Polster und fördert das Engagement von Investoren/Kapitalgebern.</li> <li>Fokus auf starken Kapitalgebern, die noch Kapital nachschießen können</li> <li>Derzeitige Strategie: keine Neuzusagen</li> </ul>												
Region	Anteil (%)																									
UK	47%																									
Deutschland	38%																									
Benelux	10%																									
Österreich	6%																									

<sup>1</sup> Ausschließlich auf Basis von unbeeinträchtigten Investitionskrediten

# Märkte

## Teilsegmente



DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

Immobilien-art	Regionen	Einschätzung der aktuellen Situation	Herausforderungen	Risikopositionierung
<b>Büro-gebäude</b> 16,2 Mrd. € (43 %)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Leichter Anstieg der Leerstände, aber noch auf vergleichsweise niedrigem Niveau</li> <li>Das Investitionsvolumen liegt noch unter dem Vorkrisenniveau. Nur langfristig vermietete 1a-Immobilien mit guten Mietern sind noch Gegenstand von Kaufprozessen.</li> <li>Man geht davon aus, dass die Renditen in den nächsten sechs Monaten um 50 BP steigen; später vermutlich auch bei langfristig vermieteten Topobjekten mit erstklassigen Mietern.</li> <li>Wichtiger noch ist, ob ein Objekt die ESG-Kriterien erfüllt – ein Hauptargument im Verkaufsprozess. Ohne eine Einstufung als „grün“ bzw. eine sehr gute Energiebilanz werden Bürogebäude künftig keinen Markt finden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zuge der Auswirkungen des Ukrainekriegs auf die Gesamtwirtschaft dürfte die Zahl der Mieter, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten oder Insolvenz anmelden müssen, steigen.</li> <li>Erhöhtes Neuvermietungs-/ Prolongationsrisiko erzeugt Druck auf die Mietpreise</li> <li>Bei guten Lagen wird mit einem weiterhin stabilen Niveau gerechnet.</li> <li>Strukturelle Veränderungen               <ul style="list-style-type: none"> <li>Homeoffice</li> <li>Hygienemaßnahmen / Social Distancing</li> <li>Schwerpunkt auf grünen Gebäuden, der sich mittel-/langfristig nachteilig auf ältere Gebäude in weniger gefragten Lagen auswirken dürfte</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fokus auf gute Lagen</li> <li>Konservative Risikopositionierung: Ø LTV von 53%<sup>1</sup> bietet ein auskömmliches Polster und fördert das Engagement von Investoren/Kapitalgebern.</li> <li>Ausgewogen diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt auf Deutschland, den wichtigsten US-Städten (z. B. New York, Boston, Washington) und Frankreich (nahezu ausschließlich Paris bzw. die Region Île-de-France)</li> <li>Im Neugeschäft werden detaillierte Analysen des „grünen Profils“ von Immobilien vorgenommen, einschließlich des damit verbundenen Risikos.</li> </ul>
<b>Wohn-gebäude</b> 5,1 Mrd. € (17%)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Markt für Mehrfamilienhäuser scheint derzeit stabil zu sein, besonders in Ländern mit starkem Sozialstaat.</li> <li>Der Anstieg der Mietpreise dürfte angesichts steigender Energiekosten etwas gebremst werden. Dennoch werden Indexmieten, die an die Inflation gekoppelt sind, zu höheren Mieten führen.</li> <li>Bei Eigentumswohnungen dürfte sich der Markt aufgrund steigender Finanzierungskosten abkühlen. Verkäufe könnten sich länger hinziehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Ruf nach / die Einführung einer verstärkten Mietpreisregulierung könnte sich auf die Wertentwicklung und den Cashflow auswirken.</li> <li>Das steigende Zinsniveau könnte Druck auf die Wertentwicklung ausüben.</li> <li>Börsennotierte Wohnungsunternehmen sind seit dem 1. Quartal 2022 massiv unter Druck geraten und haben mitunter heftig an Marktkapitalisierung eingebüßt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konservative Risikopositionierung</li> <li>Das Portfoliovolumen von 5,1 Mrd. € mit einem konservativen durchschnittlichen LTV von 47 %<sup>1</sup> bietet ein auskömmliches Polster und fördert das Engagement von Investoren/Kapitalgebern.</li> <li>Ausgewogen diversifiziertes Portfolio mit starkem Fokus auf Deutschland</li> </ul>
<b>Logistik</b> 3,6 Mrd. € (12 %)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistikimmobilien sind unter Investoren nach wie vor sehr beliebt.</li> <li>Die Preise sind vom Gesamttrend entkoppelt und in den letzten Jahren gestiegen. Man geht nunmehr davon aus, dass die Renditen im nächsten Halbjahr um mindestens 50 BP zulegen werden.</li> <li>Da der Onlinehandel weiter an Bedeutung gewinnt und Bedarf für widerstandsfähigere Lieferketten besteht, dürften die Mieten weiter steigen.</li> <li>Die Gesamterträge sind angesichts steigender Renditen bei gleichzeitig steigenden Mieten ausgeglichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Sektor profitiert aktuell nach wie vor von folgenden strategischen Entwicklungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Online-Shopping</li> <li>Bedarf an widerstandsfähigeren Lieferketten in der Industrie</li> <li>Professionalisierung der gesamten Branche</li> </ul> </li> <li>Monoline-Logistikzentren</li> <li>Begrenzte Verfügbarkeit von neuen Flächen in einigen Ländern</li> <li>Aufgrund teilweise überhitzter Preise ist von einer Marktkorrektur auszugehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategischer Ansatz; Expertenteam seit 2014; Steigerung des Anteils seit 2013 von 8 % auf 12 %</li> <li>Fokus auf Lage: gute Infrastruktur, Anbindung an viele verschiedene Transportwege</li> <li>Konservative Risikopositionierung: Ø LTV von 51% bietet ein auskömmliches Polster und fördert das Engagement von Investoren/Kapitalgebern.</li> <li>Ausgewogen diversifiziertes Portfolio</li> <li>Hohe Qualität der Kapitalgeber</li> </ul>

<sup>1</sup> Ausschließlich auf Basis von unbeeinträchtigten Investitionskrediten

# Portfolio

Stabiles und gut diversifiziertes Portfolio mit Schwerpunkt auf europäische Märkte, speziell Deutschland

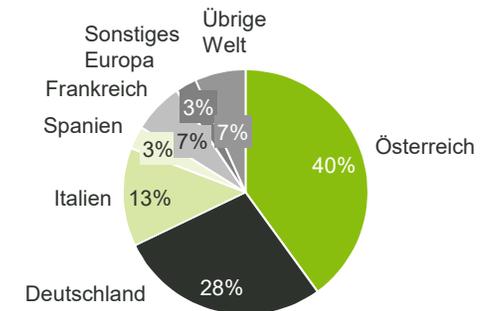
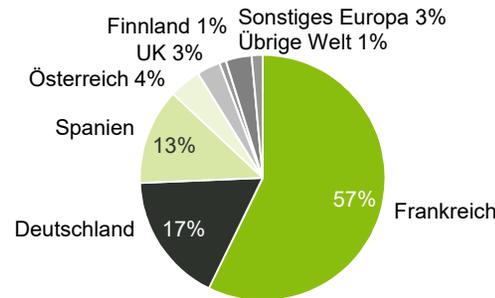
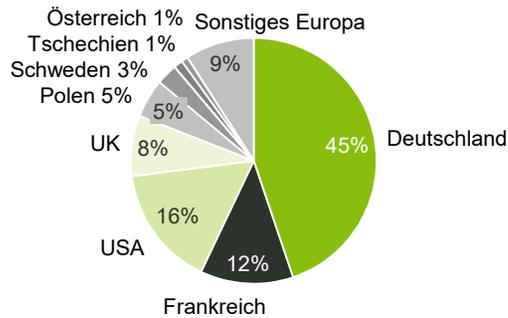
30.06.2022 (EaD, Basel III)

## Immobilienfinanzierung

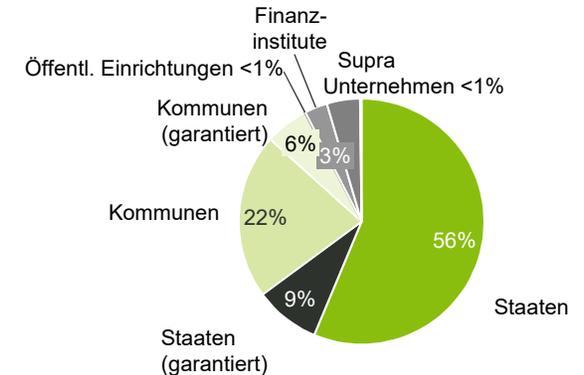
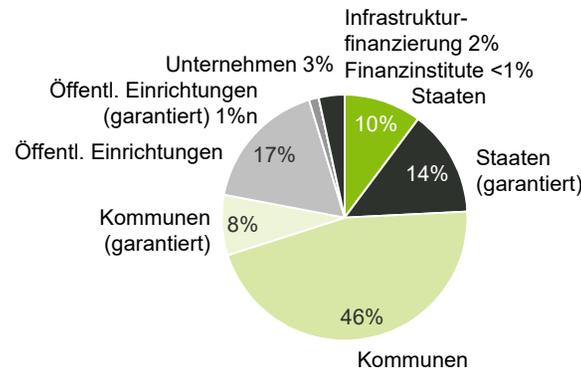
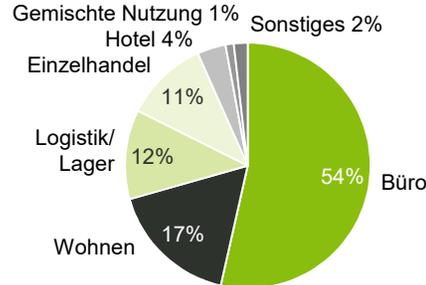
## Öffentliche Investitionsfinanzierung

## Value-Portfolio

nach Regionen



Nach Objektart / Kreditnehmer<sup>1</sup>



Vol.

30,2 Mrd. €

5,1 Mrd. €

11,3 Mrd. €

Strategie

**Strategisches Portfolio**  
– auf moderates Wachstum abzielende Strategie

**Strategisches Portfolio**  
– „Hold“-Strategie

**Nicht strategisches Portfolio**  
– Abbaustrategie

Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben.

<sup>1</sup> Die Klassifizierung der Kreditnehmer ist dem Anhang zu entnehmen.

# REF-Portfolio

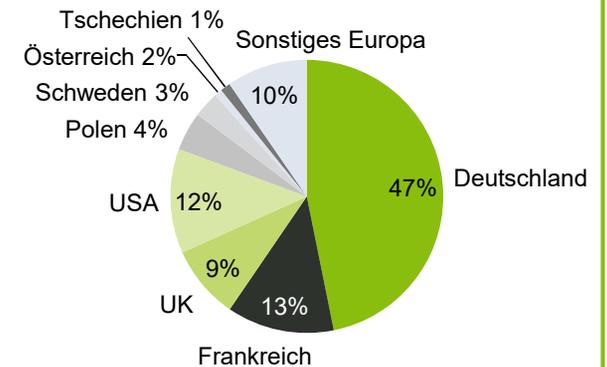
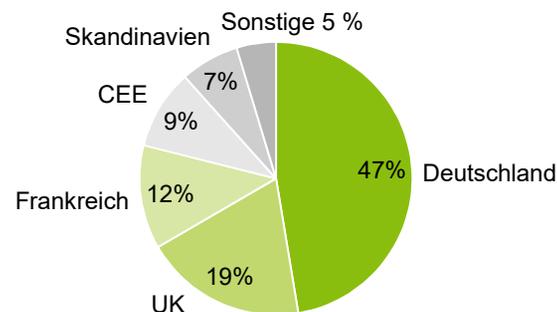
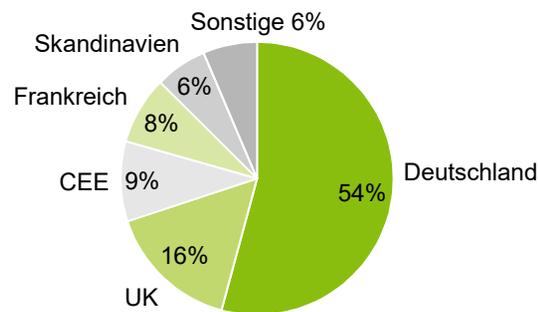
## Veränderung der Zusammensetzung

31.12.2013 / Gesamt: 22,2 Mrd. €<sup>1</sup>

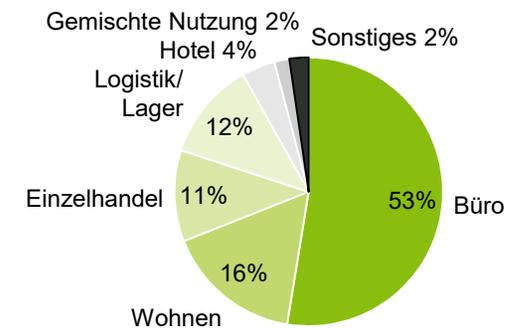
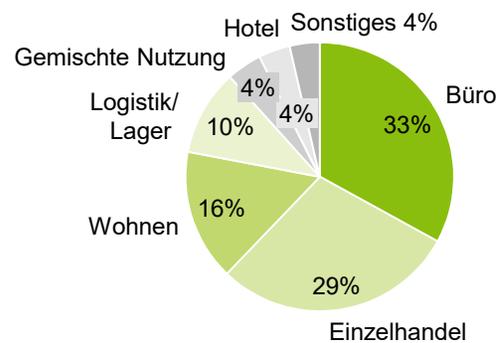
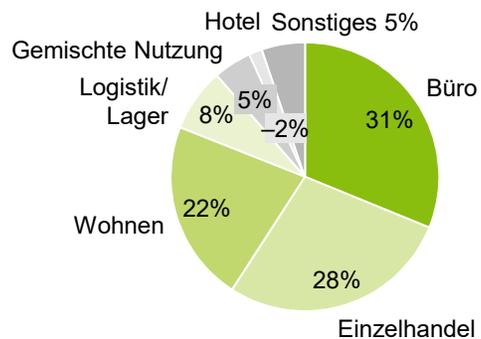
31.12.2015<sup>2</sup> / Gesamt: 25,8 Mrd. €<sup>1</sup>

31.12.2021 / Gesamt: 29,7 Mrd. €<sup>1</sup>

### Regionen



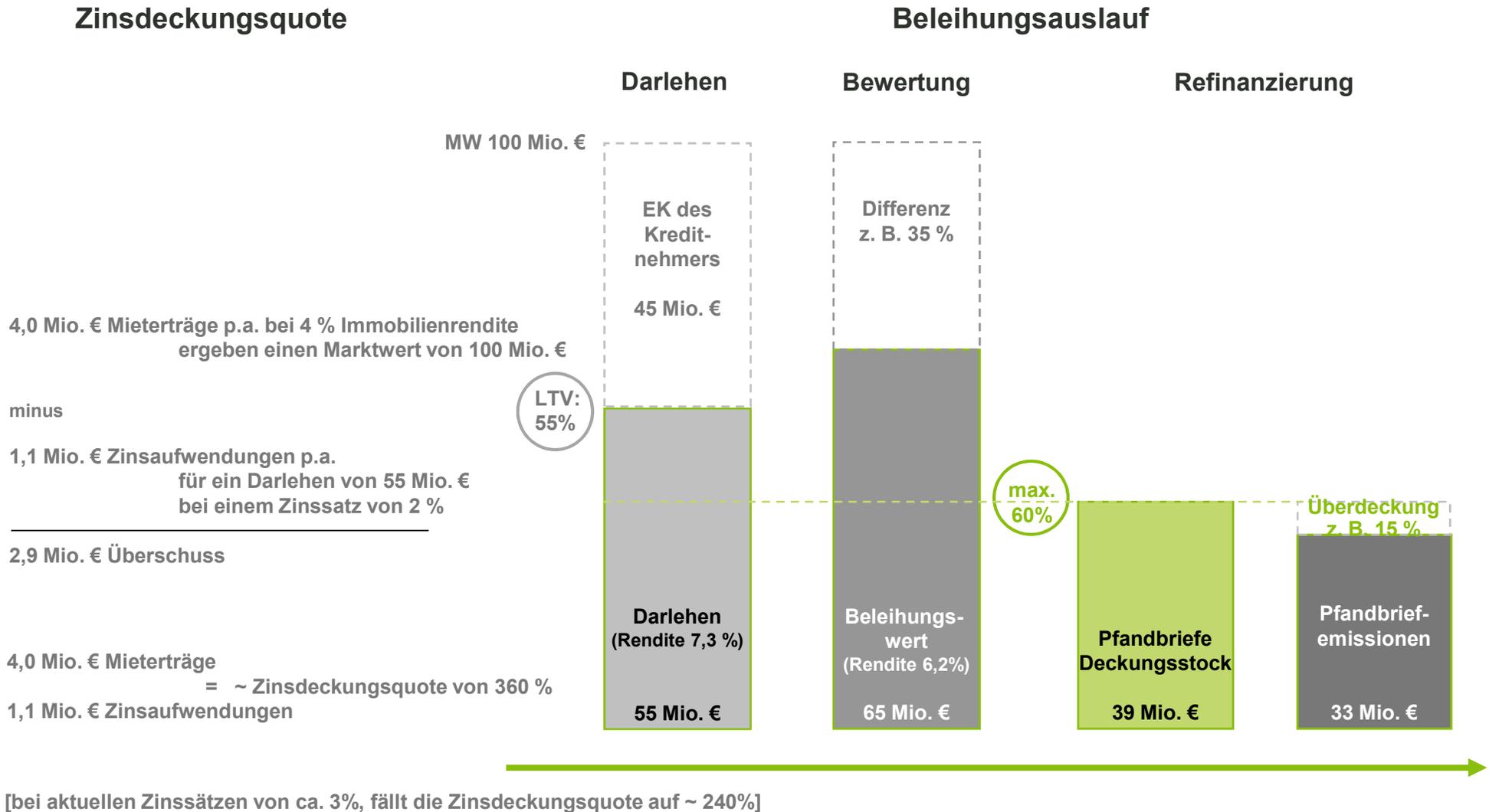
### Objektarten



Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben. <sup>1</sup> EaD, Basel III <sup>2</sup> Vor dem Brexit-Referendum 2016

# Deckungsstöcke

## Zinsdeckungsquote und der Effekt des Beleihungswertes – vereinfachte Modellrechnung!



# Deckungsstöcke

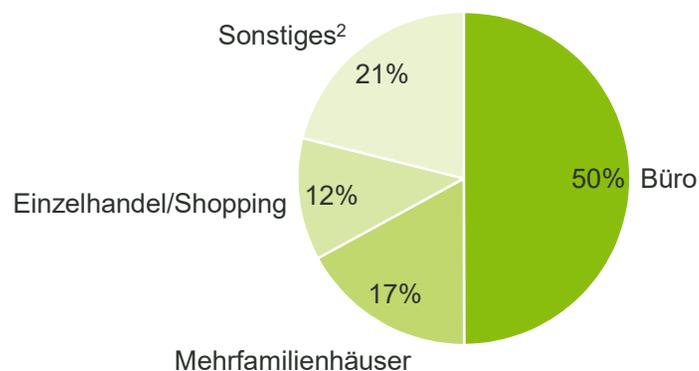
## Hypothekendeckungsstock



Hypothekendeckungsstock (nominal)	31. März 2022	30. Juni 2022
Pfandbriefe im Umlauf	15,6 Mrd. €	16,1 Mrd. €
Deckungsmasse	18,5 Mrd. €	18,6 Mrd. €
Überdeckung (Nominal/Barwert)	18,4 % / 20,0 %	16,1 % / 18,7 %
Anzahl Einzelkredite	1.620	1.567
Anzahl der Objekte	3.047	2.940
Zahlungsrückstände ≥ 90 Tage	0 Mio. €	0 Mio. €
Gew. durchschn. Beleihungsauslauf (LTV, basierend auf dem Marktwert)	32,57%	32,34%

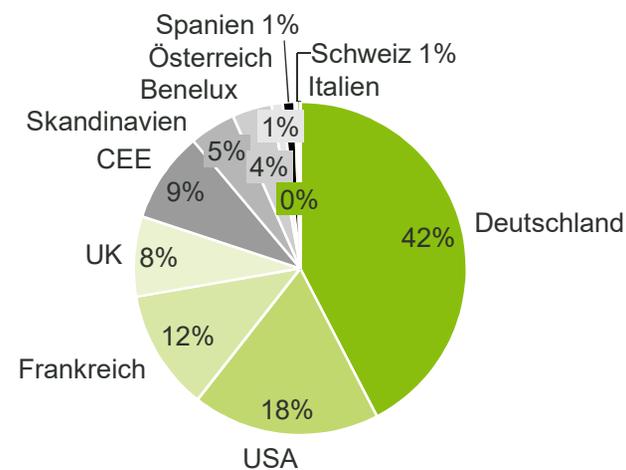
### Deckungsmasse nach Objektart

(per 30. Juni 2022)



### Deckungsmasse nach Region

(per 30. Juni 2022)



# Deckungsstöcke

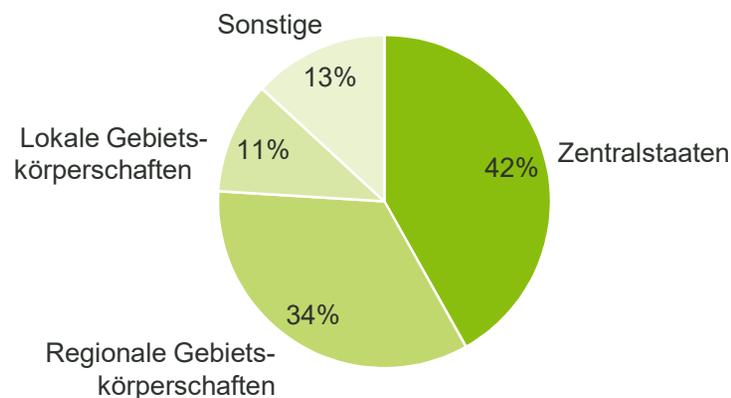
## Öffentlicher Deckungsstock



Öffentlicher Deckungsstock (nominal)	31. März 2022	30. Juni 2022
Pfandbriefe im Umlauf	10,1 Mrd. €	9,8 Mrd. €
Deckungsmasse	11,2 Mrd. €	11,0 Mrd. €
Überdeckung (Nominal/Barwert)	10,6 % / 11,7 %	12,3 % / 12,2 %
Anzahl Einzelkredite	507	495
Zahlungsrückstände ≥ 90 Tage	-	-

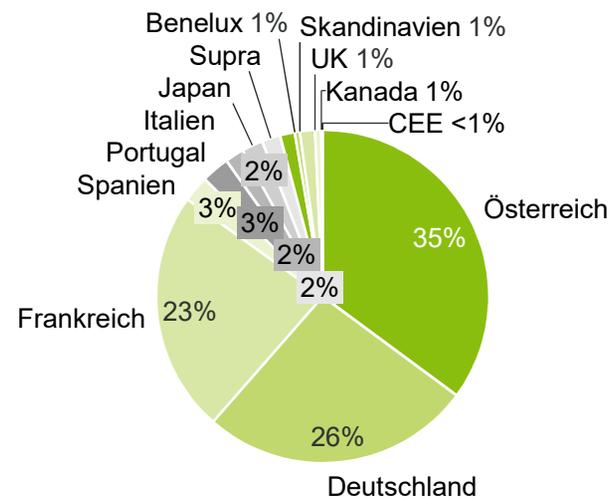
### Deckungsmasse nach Kontrahent

(per 30. Juni 2022)



### Deckungsmasse nach Region

(per 30. Juni 2022)



Hinweis: Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen Abweichungen ergeben.

# Mandatierte Ratings



Bankratings	S&P	
Long-term	BBB+	
Outlook/Trend	Stable	
Short-term	A-2	
Stand-alone rating <sup>1</sup>	bbb	
Long Term Debt Ratings		
“Preferred” senior unsecured Debt <sup>2</sup>	BBB+	
“Non-preferred” senior unsecured Debt <sup>3</sup>	BBB-	
Subordinated Debt	BB+	
Pfandbriefratings		Moody’s
Öffentliche Pfandbriefe		Aa1
Hypothekendarlehen		Aa1

**Disclaimer:**

Die in dieser Präsentation und auf unserer Website veröffentlichten Ratinginformationen dienen als Service für unsere Investoren. Die Deutsche Pfandbriefbank AG macht sich diese Angaben nicht zu eigen. Ratings sollten nicht als Ersatz für die eigene Analyse dienen. Die enthaltenen Angaben stellen keine Empfehlung für den Kauf, den Verkauf oder das Halten von Wertpapieren dar. Die Deutsche Pfandbriefbank AG haftet nicht für die Vollständigkeit, Aktualität, Richtigkeit und Auswahl der Informationen sowie für in Zusammenhang mit den Informationen gegebenenfalls entstehende Schäden.

Die Ratingagenturen können Ratings jederzeit ändern oder zurückziehen. Das Rating eines einzelnen, von der Deutsche Pfandbriefbank AG begebenen Wertpapiers kann von den oben aufgeführten Ratings abweichen oder kann gar kein Rating tragen. Bei der Bewertung und Nutzung der Ratinginformationen (inklusive der Ratingberichte) sind die jeweils geltenden Kriterien und Erläuterungen der Ratingagenturen heranzuziehen und die Nutzungsbedingungen, Urheberrechte und Haftungsbeschränkungen der jeweiligen Ratingagenturen sind zu beachten.

<sup>1</sup> S&P: Stand-alone credit profile    <sup>2</sup> S&P: "Senior Unsecured Debt"    <sup>3</sup> S&P: "Senior Subordinated Debt"

# Wesentliche Zahlen

pbb Konzern



DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

Gewinn- und Verlustrechnung (Mio. €)	2019	2020	Q1/2021	Q2/21	Q3/21	Q4/21	2021	Q1/2022	Q2/2022	H1/2022
Zinsergebnis	458	476 <sup>8</sup>	123	123	123	125	494	122	120	242
Provisionsüberschuss	6	6	2	3	1	2	8	2	1	3
Fair-Value-Bewertungsergebnis	-7	-8	2	-	1	7	10	9	5	14
Realisationsergebnis	48	26	21	17	17	26	81	5	5	10
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	-2	4	-1	-2	1	2	-	1	-2	-1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	3	22	-1	-	-1	-	-2	10	-6	4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>506</b>	<b>526</b>	<b>146</b>	<b>141</b>	<b>142</b>	<b>162</b>	<b>591</b>	<b>149</b>	<b>123</b>	<b>272</b>
Risikovorsorgeergebnis	-49	-126	-10	-23	-17	-31	-81	-18	-1	-19
Verwaltungsaufwendungen	-202	-204	-51	-51	-49	-68	-219	-53	-53	-106
Aufwendungen für Bankenabgaben und ähnliche Abgaben	-24	-26	-28	-1	1	-1	-29	-31	-	-31
Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nichtfinanzielle Vermögenswerte	-18	-19	-5	-4	-5	-6	-20	-5	-4	-9
Restrukturierungsergebnis	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vorsteuergewinn</b>	<b>216</b>	<b>151</b>	<b>52</b>	<b>62</b>	<b>72</b>	<b>56</b>	<b>242</b>	<b>42</b>	<b>65</b>	<b>107</b>
Ertragsteuern	-37	-30 <sup>8</sup>	-10	-7	-11	14	-14	-6	-10	-16
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>179</b>	<b>121</b>	<b>42</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>228</b>	<b>36</b>	<b>55</b>	<b>91</b>

Kennziffern (%)	2019	2020	Q1/2021	Q2/2021	Q3/2021	Q4/2021	2021	Q1/2022	Q2/2022	H1/2022
Cost-Income-Ratio <sup>1</sup>	43,5	42,4 <sup>8</sup>	38,4	39,0	38,0	45,7	40,4	38,9	46,3	42,3
Eigenkapitalrendite vor Steuern	6,9	4,6 <sup>8</sup>	6,4	7,8	8,9	6,7	7,5	4,8	7,9	6,4
Eigenkapitalrendite nach Steuern	5,7	3,6 <sup>8</sup>	5,1	6,9	7,5	8,5	7,0	4,1	6,7	5,4

Bilanzzahlen (Mrd. €)	12/2019	12/2020	03/2021	06/2021	09/2021	12/2021	03/2022	06/2022
Bilanzsumme	56,8	58,9	58,1	59,0	58,8	58,4	56,3	55,1
Eigenkapital	3,2	3,3	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3
Finanzierungsvolumen	45,5	44,2	44,6	43,4	43,4	43,7	43,8	43,3

Aufsichtsrechtliche Eigenkapitalquoten <sup>2</sup>	12/2019	12/2020	03/2021	06/2021	09/2021	12/2021	03/2022	06/2022
Risikogewichtete Aktiva (RWA, Mrd. €)	17,7	17,7	18,3	18,0	18,1	16,8	16,7	16,5
CET1-Quote (phase-in, %)	15,9 <sup>3</sup>	16,1 <sup>4</sup>	15,4 <sup>5</sup>	15,4 <sup>6</sup>	14,9 <sup>6</sup>	17,1 <sup>7</sup>	16,9 <sup>9</sup>	17,1 <sup>10</sup>

Personalkosten	12/2019	12/2020	03/2021	06/2021	09/2021	12/2021	03/2022	06/2022
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (VZÄ)	752	782	779	779	782	784	780	777

Hinweis: Jahresergebnisse geprüft, Zwischenergebnisse Q1/2021, Q1/2022 und Q3/2021 ungeprüft, Zwischenergebnisse Q2/2021 und Q2/2022 ungeprüft, aber prüferisch durchgesehen 1 CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nichtfinanzielle Vermögenswerte)/Betriebsergebnis 2 Übergangsregelung für Basel III 3 Bereinigt, inkl. Gesamtjahresergebnis 2019, auf Basis des HV-Beschlusses vom 28. Mai 2020, den Bilanzgewinn 2019 in die sonstigen Gewinnrücklagen zu überführen 4 Nach genehmigtem Jahresabschluss 5 Ohne Zwischenergebnis, nach vorgeschlagener Dividende 2020 6 Ohne Zwischenergebnis 7 Inkl. Gesamtjahresergebnis, nach vorgeschlagener Dividende 2021 8 Nachträgliche Anpassung der Zahlen von 2020 gemäß IAS 8.42 9 Ohne Zwischenergebnis, nach vorgeschlagener Dividende 2021 10 Ohne Zwischenergebnis

Ergebnisse Q2/H1 2022 (nach IFRS, für den pbb Konzern, ungeprüft, aber prüferisch durchgesehen), 9. August 2022