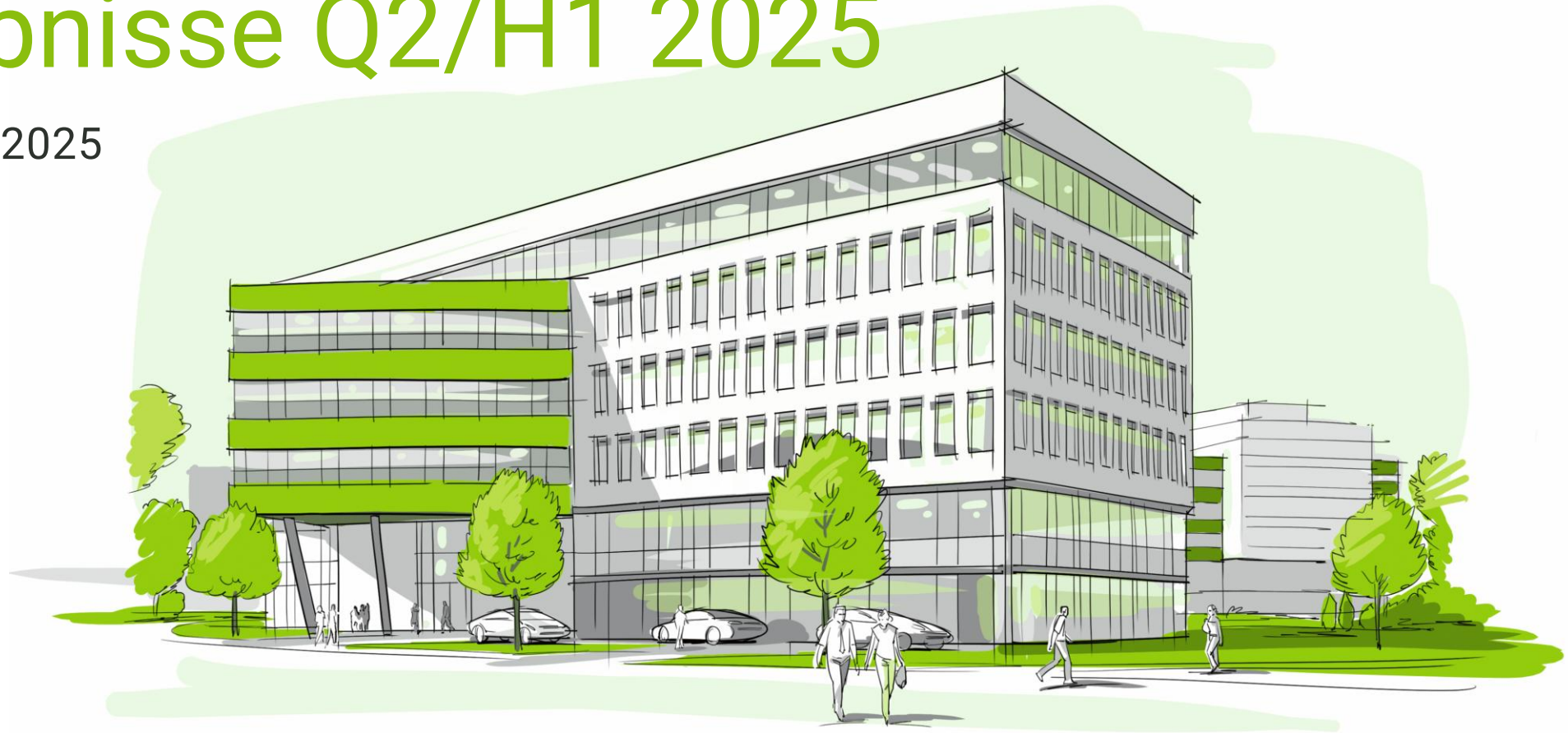
Information für Privatinvestoren
Ergebnisse Q2/H1 2025

13. August 2025



Disclaimer

- Diese Präsentation stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren in irgendeiner Rechtsordnung, einschließlich der Rechtsordnung der Vereinigten Staaten von Amerika, dar. Wertpapiere dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn, sie sind registriert oder von der Registrierungspflicht gemäß dem U.S. Securities Act befreit. Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) beabsichtigt nicht, Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich anzubieten.

- Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Präsentation dargestellten Informationen wird keine Gewähr übernommen. Sie müssen Ihre eigene unabhängige Prüfung und Bewertung der geschäftlichen und finanziellen Lage der pbb und ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften und deren Wertpapiere vornehmen. Nichts in dieser Präsentation dient als Grundlage für vertragliche Vereinbarungen oder andere verbindliche Verpflichtungen.

- Diese Präsentation darf nur unter solchen Umständen, unter denen Artikel 21(1) des britischen Financial Services and Markets Act 2000 keine Anwendung findet, an Personen im Vereinigten Königreich zur Verfügung gestellt, verteilt oder weitergegeben werden.

- Diese Präsentation darf in Australien nur solchen Personen zur Verfügung gestellt oder an solche Personen verteilt oder weitergegeben werden, die im Sinne von Artikel 761G des Australian Corporations Act als „Firmenkunden“ („Wholesale Clients“) gelten.

- Diese Präsentation 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.

KERNBOTSCHAFTEN

→ Strategie 2027 beschleunigt

- → Übernahme des Immobilien-Investmentmanagers Deutsche Investment Gruppe mit ~ 3 Mrd. € AuM
- → Voller Fokus auf Europa mit einem RoTE von 10 % im Neugeschäft
- → Ausstieg aus den USA führt zu einmaligen US-Risikokosten in Höhe von -314 Mio. €

→ Solide Kapitalausstattung bleibt erhalten

- → CET1-Quote von 15,3 % beinhaltet einen Effekt von -40 Basispunkten aus einmaligen US-Risikokosten
- → Zusätzliche Reduzierung um ≤30 Basispunkte im ersten Quartal 2026 aufgrund der Akquisition erwartet
- → Sehr erfolgreiche Tier-2-Emission

→ Stabile operative Performance ohne einmalige US-Risikokosten

- → Bereinigte operative Erträge von 119 Mio. € in Q2/25 stabil gegenüber dem Vorquartal
- → Risikovorsorge von -297 Mio. € in Q2/25 resultiert hauptsächlich aus dem US-Portfolio (-283 Mio. €)
- → Ergebnis vor Steuern ohne einmalige US-Risikokosten bei 65 Mio. € in H1/25

STRATEGIE 2027

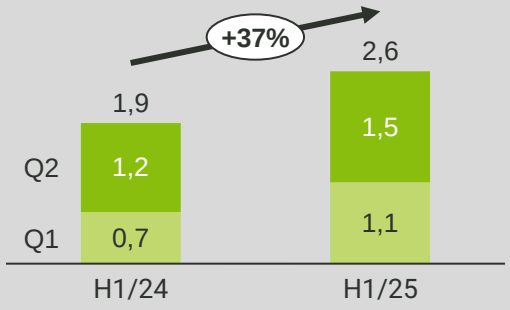
Transformation beschleunigt – Wesentliche Fortschritte in allen Säulen

Säulen	RE FINANCE SOLUTIONS Diversifizierung und Steigerung der Profitabilität	RE INVESTMENT SOLUTIONS pbb invest und Originate & Cooperate	SCHLANKERE ORGANISATION Verstärkte Kundenorientierung durch verbesserte Zusammenarbeit in allen Geschäftsbereichen
Fortschritte	→ Nach dem Ausstieg aus den USA konzentriert sich die pbb voll und ganz auf Europa und wird zu einem echten europäischen Player, der seine umfassende Markterfahrung weiter nutzt → Das Neugeschäft in Europa trägt zur Steigerung der Rentabilität mit Blick auf die Ziele für 2027 bei → Steigender Anteil Wachstums-Anlageklassen in der Deal-Pipeline – 21 % Anteil zum 30.06.25	→ Übernahme der Deutsche Investment Gruppe beschleunigt Strategie 2027 • AuM ~3 Mrd. € • Provisionseinnahmen ~34 Mio. € (2024) • EBITDA ~5 Mio. € (Ø 2021–24) → Abschluss voraussichtlich in Q1/26, vorbehaltlich der üblichen Abschlussbedingungen wie der behördlichen Genehmigung	→ Laufende Umsetzung des neuen Target Operating Models mit einer deutlichen Reduzierung der Führungspositionen → Laufende Investitionen in Risikomanagementkapazitäten – neuer CRO seit Juni → Weitere Optimierung der kundenbezogenen Prozesse im Bereich Immobilienfinanzierung eingeleitet → Weiterer Fokus auf Kostendisziplin und Internationalisierung

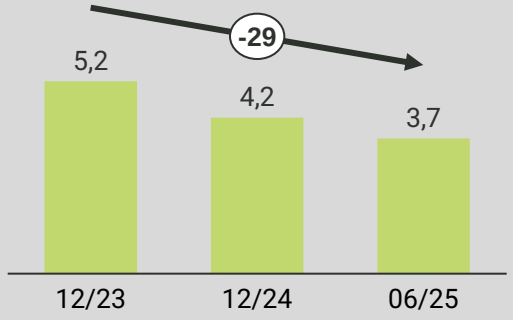
REAL ESTATE FINANCE SOLUTIONS

pbb fokusiert sich voll auf europäischen Markt

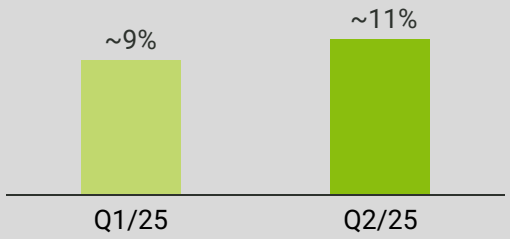
Neugeschäftsvolumen[1]
(Mrd. €)



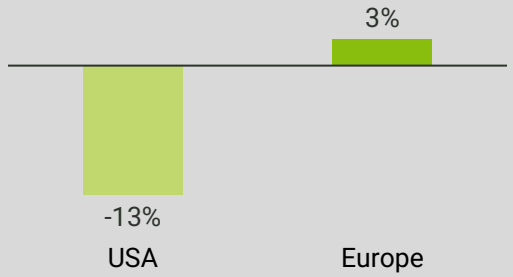
US-Portfolio
(in Mrd. €, EaD)



RoTE Neugeschäft



RoTE REF-Portfolio
(2024)



- Wachstum im Neugeschäft in Europa beschleunigt sich; Bruttozinsmarge auf hohem Niveau von ~240 Basispunkten gehalten, Margenspitze dürfte erreicht sein; RoTE des Neugeschäfts über den Erwartungen; auf Kurs zur Erreichung der für 2027 angestrebten Portfolioprofitabilität
- Reduzierung des US-Portfolios fortgesetzt (-29 % seit 2023); strategische Entscheidung zur Beschleunigung des Ausstiegs aus dem US-Markt wird die Abwärtsrisiken dieses risikoreichen Portfolios mindern
  - US-Anteil 12 % am Gesamtportfolio, aber 45 % der gesamten notleidenden Kredite
  - NPE-Quote[1] ~24 % (REF-Portfolio Europa ~4 %)
  - Hoher Kapitalverbrauch von ~100 % RWA-Dichte (1,7x im Vergleich zu Europa) macht Kapitaleinsatz ineffizient
  - RoTE des US-Portfolios (2024: ~-13 %) nicht mehr wertsteigernd für das Rentabilitätsziel von ≥8 % für 2027
- Neugeschäftsvolumen von 6,5 bis 7,5 Mrd. € und REF-Portfolio Volumen von 28 und 29 Mrd. € zum Jahresende 2025 erwartet

1. Zusagen, einschließlich Prolongationen > 1 Jahr

REAL ESTATE FINANCE SOLUTIONS

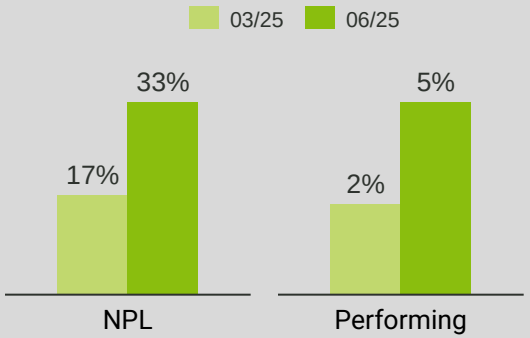
USA-Ausstieg mit erheblichen einmaligen Risikokosten – Effekt auf CET1-Quote auf -40 Bp begrenzt

DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

Einmalige US-Risikokosten

-314 Mio. €
(Q2/25)

US-Deckungsquoten[1]



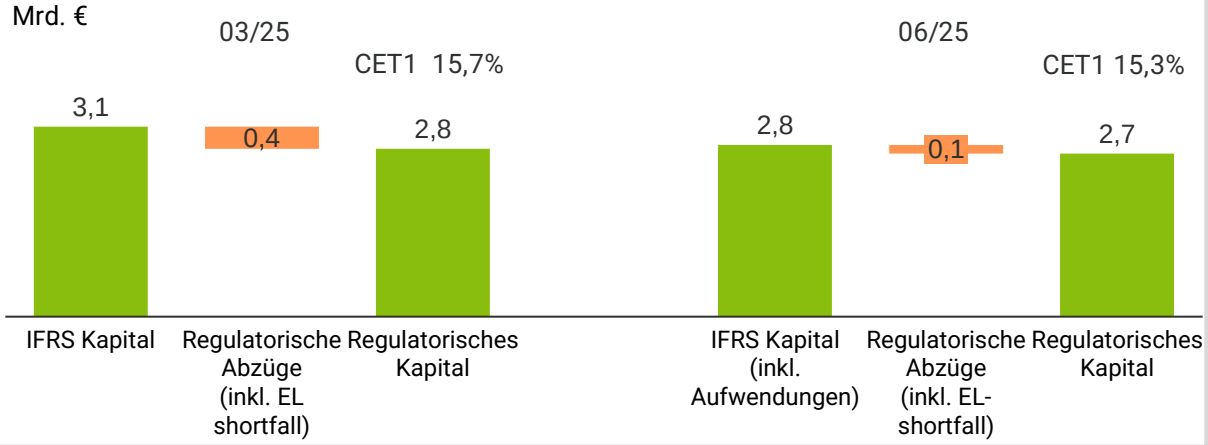
- Solide Entwicklung des performanten US-Kreditportfolios in Q2/25; stabiler LTV von 67 %, Exposure at risk um 19 % reduziert gegenüber Vorquartal
- US Portfolio zu erwarteten Ausstiegskosten bewertet, einmalige US-Risikokosten in Höhe von insgesamt -314 Mio. € in Q2/25
- Deckungsgrad für US-Portfolio 2025 in Q2/25 deutlich erhöht
- Auswirkung auf die CET1-Quote von -40 Bp, einmalige US-Risikokosten kompensiert durch bereits in früheren Quartalen verbuchte Kapitalabzüge
- Umsetzung US-Ausstieg über verschiedene Instrumente in den nächsten 6 bis 12 Monaten

Effekt auf CET1-Quote

-40 Bp
(Q2/25)

Instrumentarium

Kapitaleffekt (CET1)



1. NPL-Deckungsquote: Wertberichtigungen für Stufe 3 in den USA/US-NPL-Portfolio (EaD); Deckungsquote für performante Kredite: Wertberichtigungen für Stufe 1 ~~und~~ &2/performantes US-Portfolio (EaD)

REAL ESTATE INVESTMENT SOLUTIONS

pbb übernimmt Deutsche Investment Gruppe

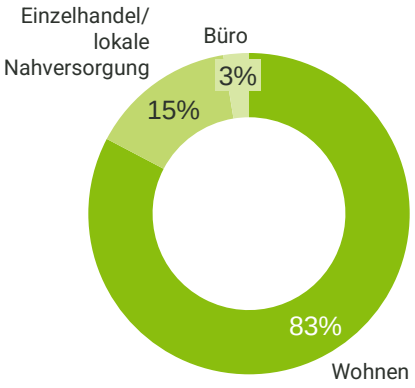
Wichtige Fakten
(2024)

- AuM 3 Mrd. €[1]
- 11 Fonds / 1 Einzelmandat
- ~470 Immobilien (ohne Drittgeschäft) und ~13.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 7 Niederlassungen in Deutschland

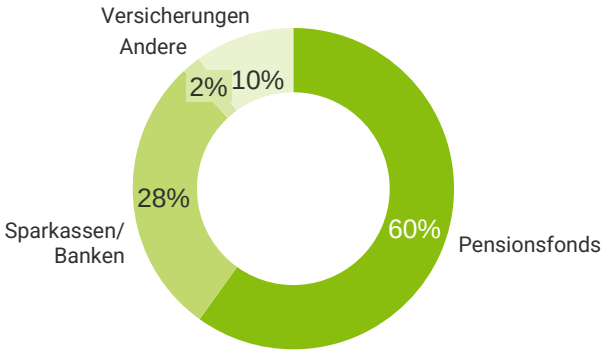
Strategische Präsenz

- Berlin und Hamburg: Hauptsitz und Kompetenzzentrum für Wohnimmobilien
- Nürnberg: Kompetenzzentrum für Einzelhandelsimmobilien
- Lokale Marktpräsenz: Dresden, Düsseldorf, Frankfurt und Leipzig

AuM: Immobilienart
31.12.2024 (Quadratmeter)



AuM: Anlagetyp
31.12.2024



- Die Deutsche Investment Gruppe bietet eine vollständige Wertschöpfungskette (360°-Ansatz) und kombiniert Immobilieninvestitionen/Asset Management mit integriertem Immobilien- und Facility Management
- Fokus und Expertise auf die zukunftssichere Anlageklasse „Deutscher Wohnimmobilienmarkt“ (83 % des verwalteten Vermögens) mit einer 25-jährigen Erfolgsgeschichte
- Gut diversifizierte, ausschließlich institutionelle, auf Deutschland fokussierte Investorenbasis
- pbb übernimmt alle oder die Mehrheit der Anteile an den RE-Investment-Management-Aktivitäten sowie 89,9 % der Anteile an der regulierten, in Deutschland ansässigen KVG
- Vereinbarung zur Weiterbeschäftigung des Führungsteams und der wichtigsten Mitarbeiter für die nächsten Jahre

1. Gesamtvermögen unter Verwaltung der regulierten Einheit/KVG

REAL ESTATE INVESTMENT SOLUTIONS

Deutsche Investment Gruppe – hervorragende strategische Ergänzung im Hinblick auf Strategie 2027

DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

Provisionseinnahmen[1]

34 Mio. €
(2024)

Provisionseinnahmen CAGR[1]

+7%

EBITDA[2]

~5 Mio. €

AuM CAGR[3]

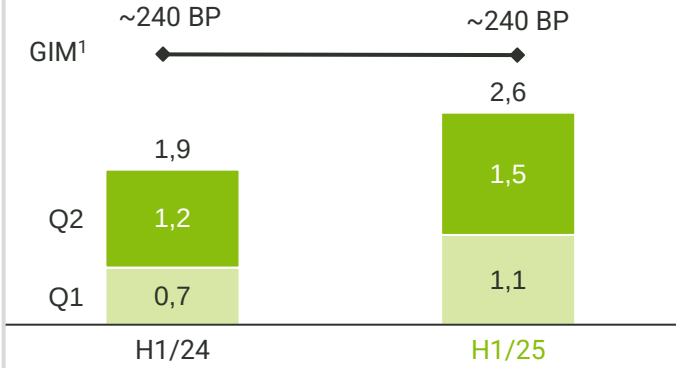
+9%

- → Deutsche Investment Gruppe– wesentlicher Beitrag zu Zielen der Strategie 2027
  - ~3 Mrd. € AuM[3] wesentlicher Beitrag zum Ziel von 4-6 Mrd. € AuM für pbb invest Ende 2027
  - >30 Mio. € p. a. Provisionseinnahmen (2024: 100 % wiederkehrend) mit solider CAGR-Entwicklung unterstützen Ziel der Strategie 2027 von >10 % operative Einnahmen
  - Solide Erfolgsbilanz bei der Rentabilität – Akquisition dürfte sich 2026 positiv auf das Ergebnis je Aktie und die RoTE auswirken
- → Kaufpreis im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich einschließlich mehrjähriger variabler und leistungsabhängiger Komponenten
- → Keine eigenen on-balance Investitionen erforderlich – effiziente Kapitalnutzung, CET1-Effekt von bis zu 30 Bp
- → Deutsche Investment Gruppe bietet Synergien zur Erreichung der organischen Wachstumsziele von pbb invest bei Produkten, Geografie und Investorenschaft
- → Akquisitionsbezogene Kosten weitgehend in den H1/25-Zahlen berücksichtigt; Integrationskosten werden voraussichtlich innerhalb der Ziele der Strategie 2027 liegen.
- → Abschluss voraussichtlich nicht vor Q1/26, vorbehaltlich der üblichen Abschlussbedingungen wie der behördlichen Genehmigung

1. Gesamtumsatz der berücksichtigten Geschäftsbereiche; 2021–2024 2. Gewichteter Durchschnitt 2021–24 des Gesamtumsatzes der berücksichtigten Geschäftsbereiche 3. Gesamtverwaltetes Vermögen der regulierten Unternehmen/KVG; 2021–2024

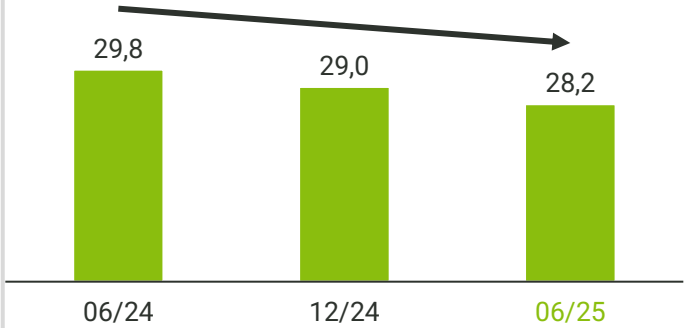
OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK
Fokus auf Profitabilität

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



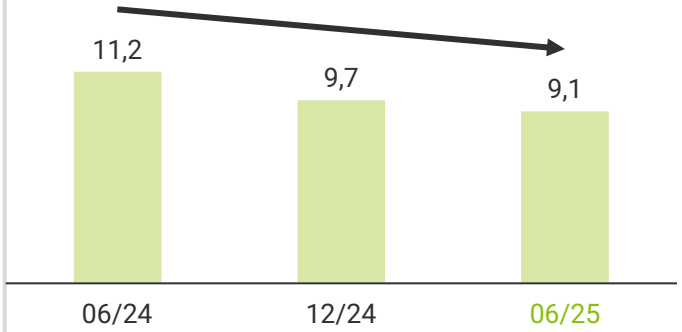
- Selektives Neugeschäft mit strikter Fokussierung auf Profitabilität
- Neugeschäftsvolumen in H1/25 um ~37 % gestiegen gegenüber dem Vorjahr, Bruttozinsmarge stabil
- RoTE von ~10 % (Q2/25: ~11 %) trägt zur Steigerung der Profitabilität im Rahmen der Strategie 2027 bei

REF-Portfolio Mrd. €
(Finanzierungsvolumen)



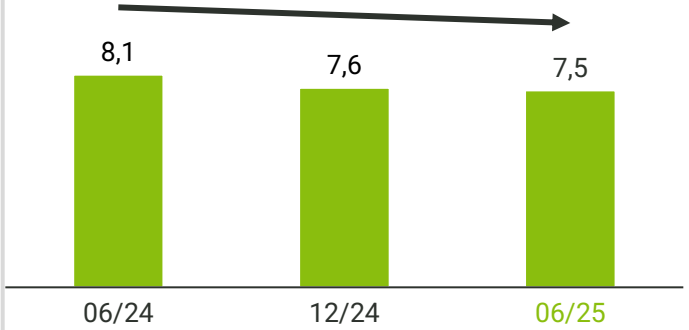
- Portfolio bereits deutlich risikoreduziert (insbesondere USA und deutsche Developments)
- REF-Portfolio im ersten Halbjahr 2025 rückläufig, insbesondere durch Währungseffekte (-0,5 Mrd. €) und Fälligkeiten

Non-Core-Portfolio Mrd. €
(Finanzierungsvolumen)



- Reduzierung aufgrund regulärer Fälligkeiten und Veräußerung von Vermögenswerten in Q2/25
- Kontinuierliche, werterhaltende Optimierung

Refinanzierung – Privatkundeneinlagen
Mrd. €



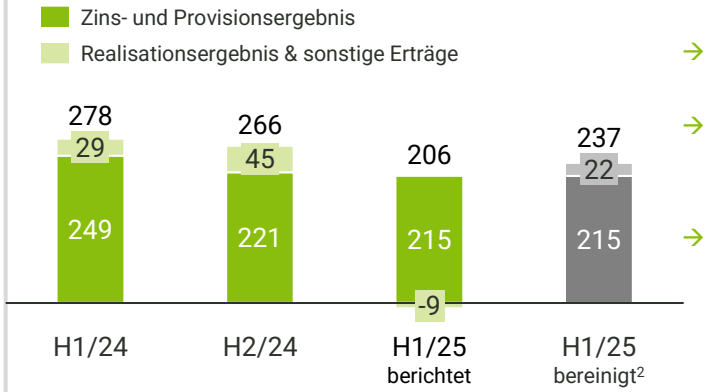
- Volumen bedarfsgerecht gesteuert
- Fokus auf Kosteneffizienz und Optimierung

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich;
1.GIM = Gross Interest Margin = Bruttozinsmarge

OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

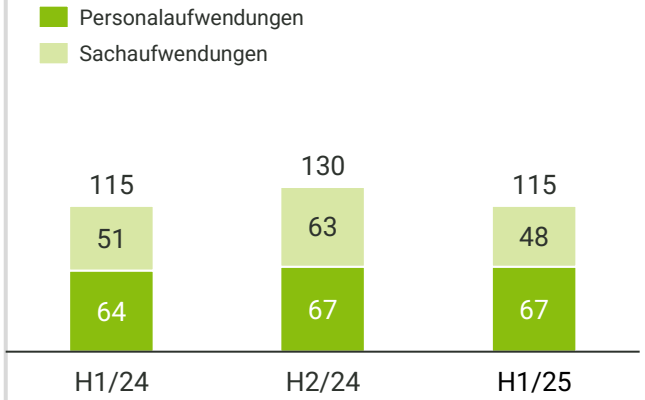
Operative Performance durch US-Risikokosten belastet

Operative Erträge in Mio. € (IFRS)



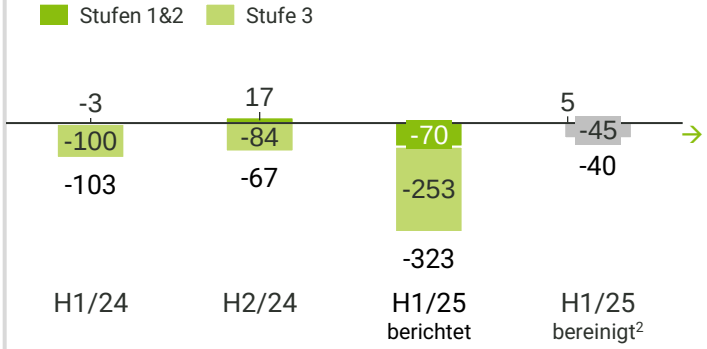
- Operative Erträge beeinflusst durch einmalige US-Bewertungsaufwendungen[1] von -31 Mio. € in Q2/25
- Bereinigte[2] operative Erträge rückläufig im Jahresvergleich, beginnende Stabilisierung
- Zins und Provisionsergebnis im Jahresvergleich gesunken, aufgrund des strategiegerechten Abbaus des Portfolios
- Geringere Realisations- und sonstige Erträge aufgrund geringerer Aktiva-Verkäufe/ Passiva-Rückkäufe

Verwaltungsaufwendungen in Mio. € (IFRS)



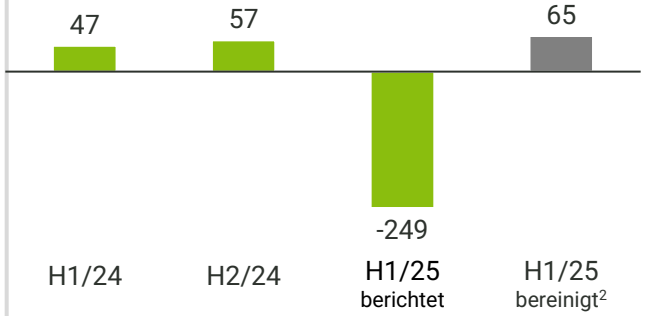
- Nach Abschluss der IT-Transformation 2024 liegen Verwaltungsaufwendungen erwartungsgemäß deutlich unter H2/24
- Moderater Anstieg der Verwaltungs-aufwendungen in H2/25 erwartet, bedingt durch US- Ausstieg und Investitionen in strategische Transformation (akquisitionsbezogene Kosten weitgehend in H1/25 verarbeitet)

Risikovorsorge in Mio. € (IFRS)



- Risikovorsorge deutlich höher in H1/25 durch US-Risikovorsorge von -283 Mio. € in Q2/25
  - Stufe 1&2: -75 Mio. €
  - Stufe 3: -208 Mio. €
- Bereinigte[2] Risikovorsorge in H1/25 weiter gesunken auf 40 Mio. €

Ergebnis vor Steuern in Mio. € (IFRS)



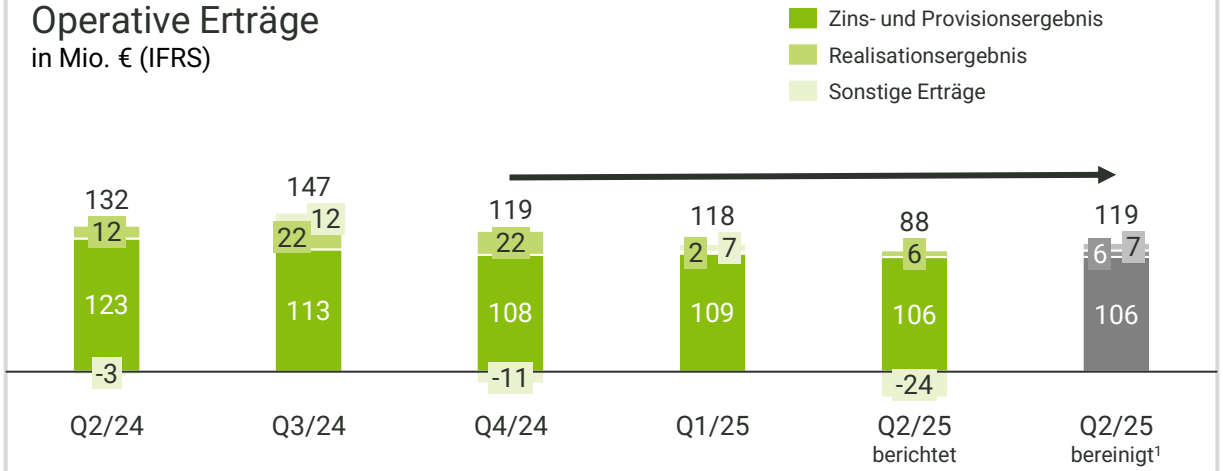
- Vorsteuerverlust von -249 Mio. € in H1/25 durch einlaige US-Risikokosten in Q2/25
- Ergebnis vor Steuern von 65 Mio. €, bereinigt[2] um einmalige US-Risikokosten von -314 Mio. € in Q2/25
  - -31 Mio. € aus US-Bewertungsaufwendungen[1]
  - -283 Mio. € US-Risikovorsorge

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich;
1. US-Bewertungsaufwendungen einschließlich at-equity BIlanzierung 2. Ohne einmalige US-Risikosten in Q2/25

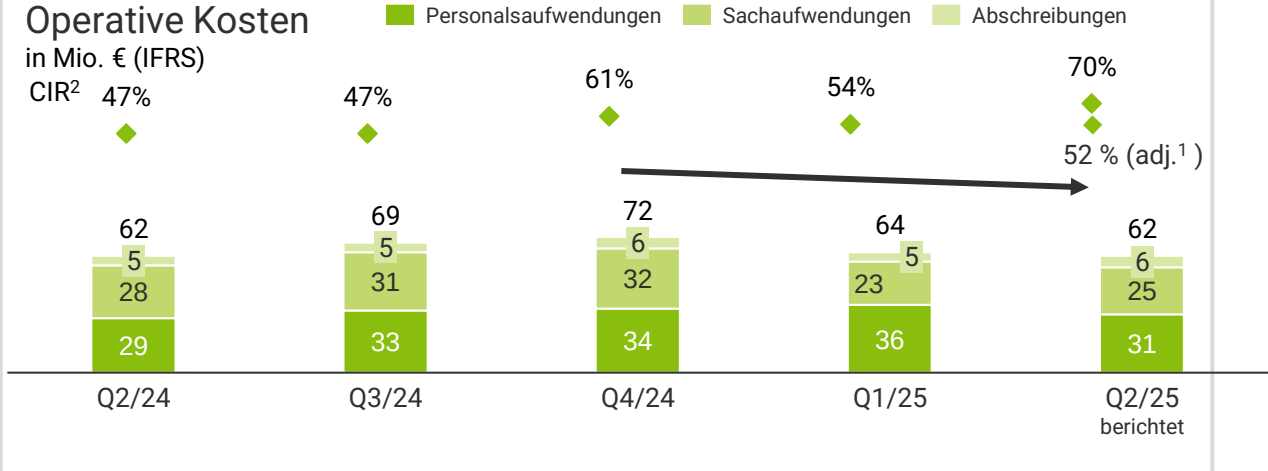
OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

Operative Erträge ohne einmalige Risikokosten stabil ggü. Vorquartal, operative Kosten unter Kontrolle

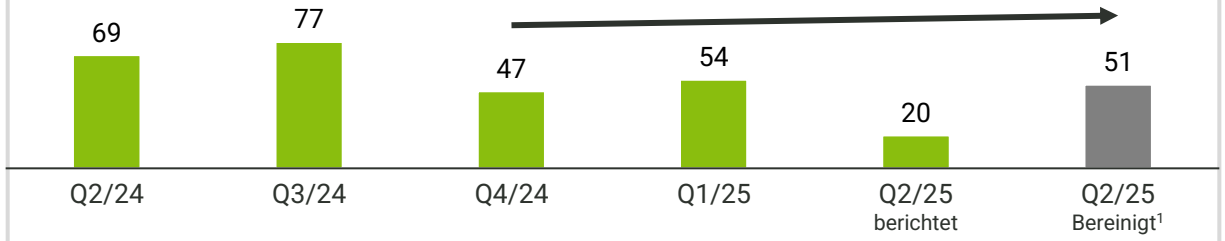
Operative Erträge
in Mio. € (IFRS)



Operative Kosten
in Mio. € (IFRS)



Ergebnis vor Risikovorsorge
in Mio. € (IFRS)



- → Operative Erträge belastet durch US-Bewertungsaufwendungen[3] von -31 Mio. € in Q2/25 – bereinigte[1] operative Erträge gestiegen (+1 Mio. € auf 119 Mio. €) gegenüber Vorquartal
  - Zins- und Provisionsergebnis um 3 Mio. € gesunken, aufgrund gesunkenem Portfoliovolumen; Portfoliomarge weiter gestiegen
  - Realisationsergebnis um 4 Mio. € gestiegen, durch Verkäufe von Non-Core Assets
  - Sonstige Erträge durch US-Bewertungsaufwendungen[3] von -31 Mio. € belastet – bereinigtes[1] Ergebnis stabil gegenüber Vorquartal
- → Operative Kosten weiterhin unter Kontrolle – Personalaufwand gesunken, Sachaufwand nur leicht gestiegen gegenüber Vorquartal – akquisitionsbezogene Kosten weitgehend in H1/25 verarbeitet
- → CIR[2] von 70 % in Q2/25 aufgrund niedrigerer operativer Erträge als Folge der einmaligen US-Risikokosten in Q2/25 – bereinigter[1] CIR bei 52 %

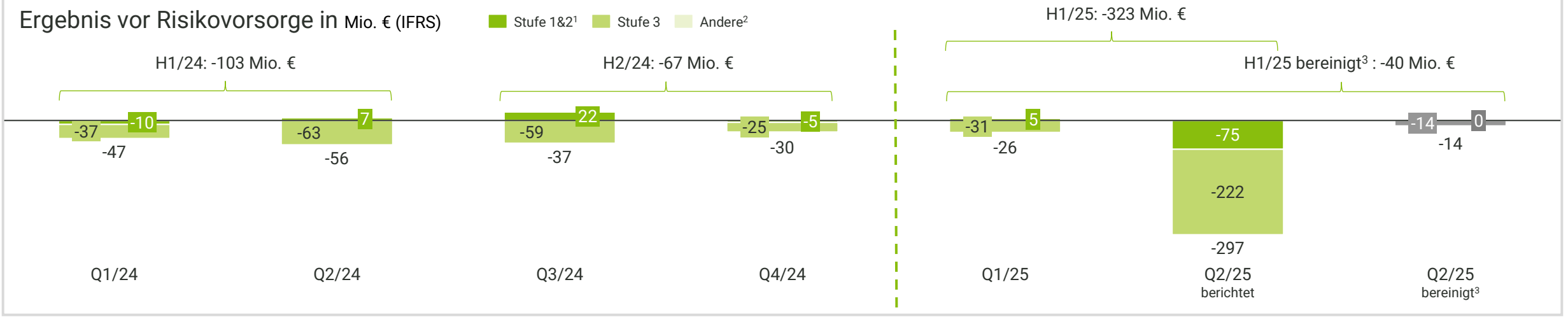
Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich;
1. Ohne einmalige US-Bewertungsaufwendungen in Q2/25 2. CIR = Kosten-Ertrags-Relation (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte) / Betriebsergebnis), 3. Bewertungsaufwendungen einschließlich at-equity Bilanzierung; Gesamtpositionen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, einschließlich 615 Mio. € REF-Kredite

OPERATIVER UND FINANZÜBERBLICK

Risikovorsorge belastet von US-Ausstieg, US-Portfolio nun zu erwartenden Veräußerungskosten bewertet

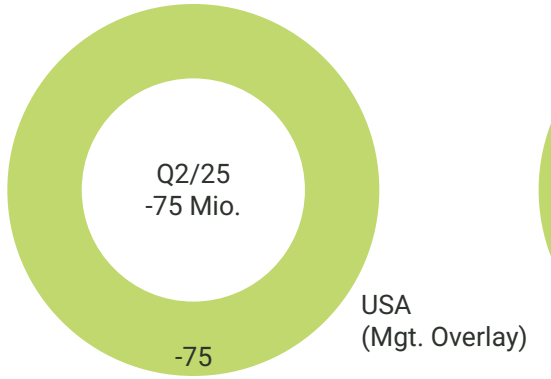
DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

Ergebnis vor Risikovorsorge in Mio. € (IFRS)

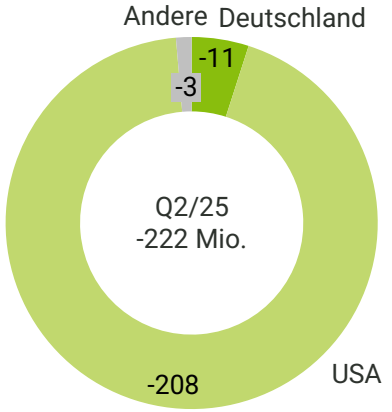


- → Risikovorsorge von 297 Mio. € in Q2/25, überwiegend durch US-Risikovorsorge von -283 Mio. €
  - Stufe 1&2: Nettozuführungen von 75 Mio. € in Q2/25, Management Overlay für US-Portfolio
  - Stufe 3: Nettozuführungen von -222 Mio. €, überwiegend für US-Kredite (-208 Mio. €); Nettozuführungen von nur -14 Mio. € für das europäische Portfolio (-15 Mio. € Zuführung für ein deutsches Development und einen französischen Kredit, 1 Mio. € Auflösung für einen britischen Kredit)
- → Bereinigte Risikovorsorge (ohne US-Risikovorsorge) von -14 Mio. € in Q2/25, gesunken gegenüber Vorquartal
- → Gesamte einmalige US-Risikokosten (einschließlich -31 Mio. € aus US-Bewertungsaufwendungen[4]-Bewertung) von -314 Mio. € – US-Portfolio jetzt zu erwartenden Veräußerungskosten bewertet

Stufen 1&2 in Mio. € (IFRS)



Stufe 3 Mio. € (IFRS)

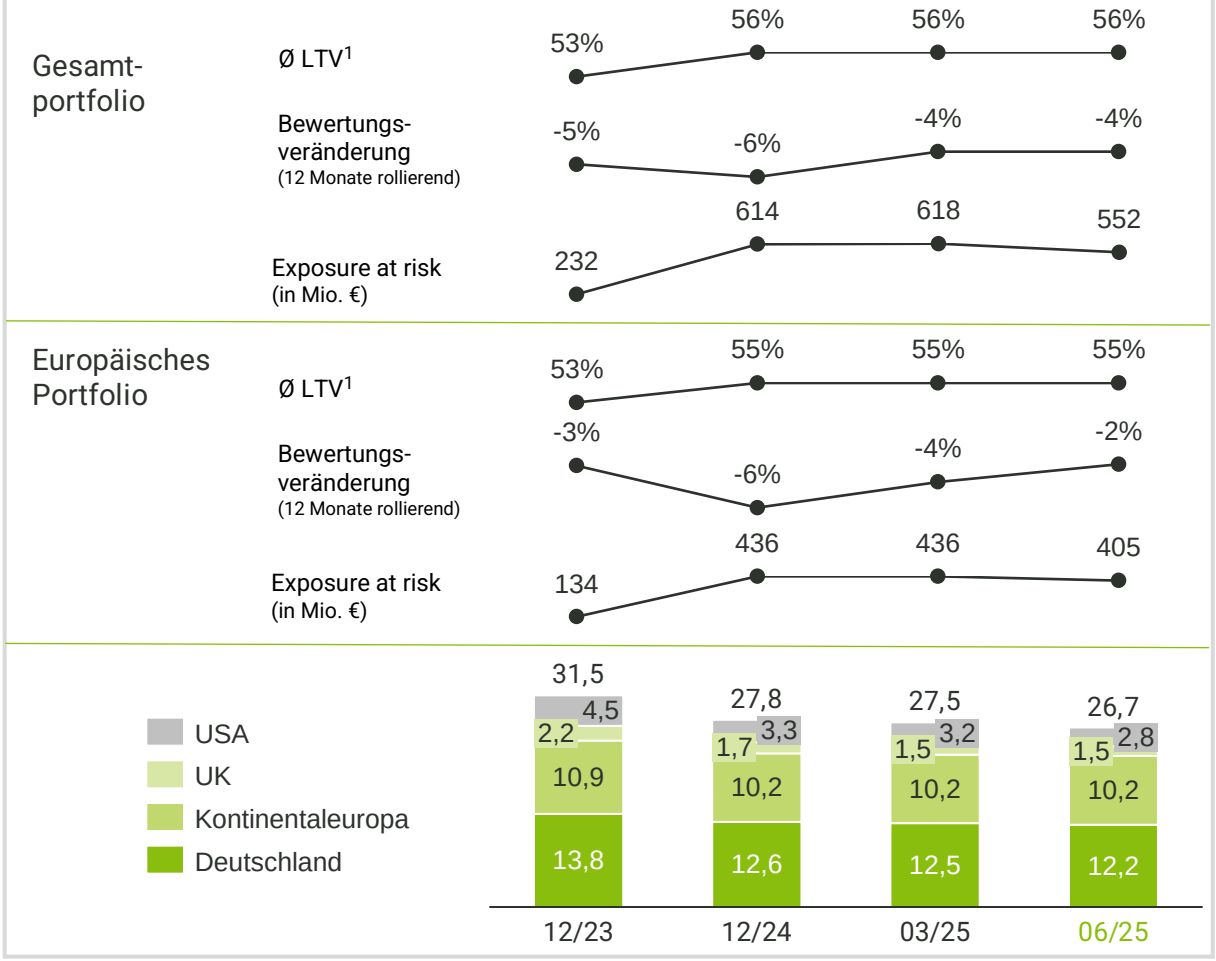


1. Inkl. Rückstellungen im außerbilanziellen Kreditgeschäft 2. Eingänge aus abgeschriebenen finanziellen Vermögenswerten
3. Ohne -283 Mio. € US-Risikovorsorge in Q2/25 4. US-Bewertungsaufwendungen einschließlich at-equity Bilanzierung

REF-PORTFOLIO PERFORMING

Bodenbildung der Immobilienmärkte spiegelt sich im Portfolio der pbb wider

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



- Unabhängig der einmaligen Risikokosten für den US-Ausstieg, stabilisierte sich die Portfolioqualität weiter und spiegelt damit die anhaltende Bodenbildung der CRE-Märkte wider und zuvor durchgeführte Maßnahmen zur Risikominderung in den USA und für deutsche Developments

- Kontinuierliche Abschwächung der Risikodynamik in Q2/25
  - Durchschnittlicher LTV[1] weiter stabilisiert
  - Bewertungsanpassungen (12 Monate rollierend) unter dem Höchststand und im europäischen Portfolio weiter verbessert
  - Exposure at risk gegenüber Vorquartal zurückgegangen

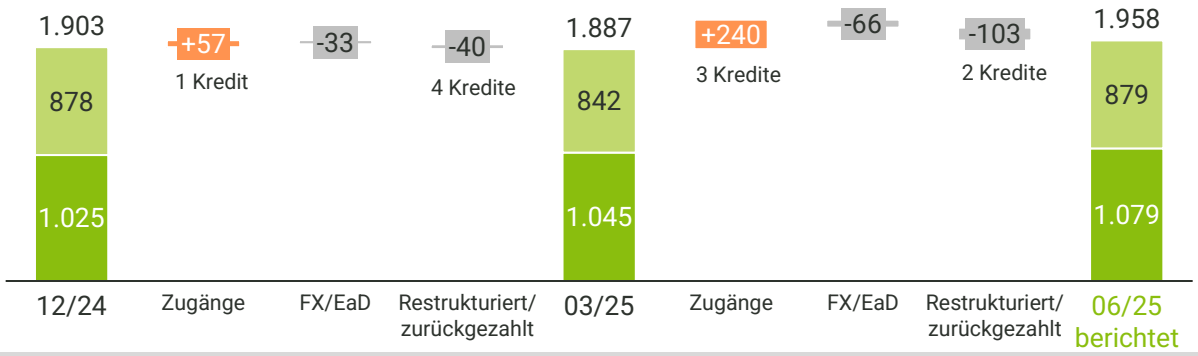
- REF-Portfolio in H1/25 weiter de-risked/reduziert, insbesondere das US-Portfolio und das deutsche Developmentportfolio

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

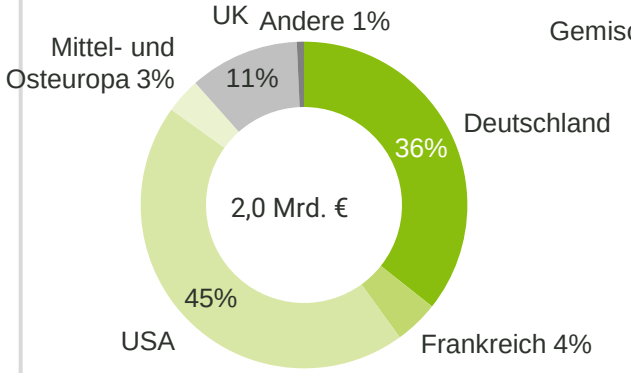
REF-PORTFOLIO NPL

Überproportional hoher Anteil von 45 % an US-Krediten

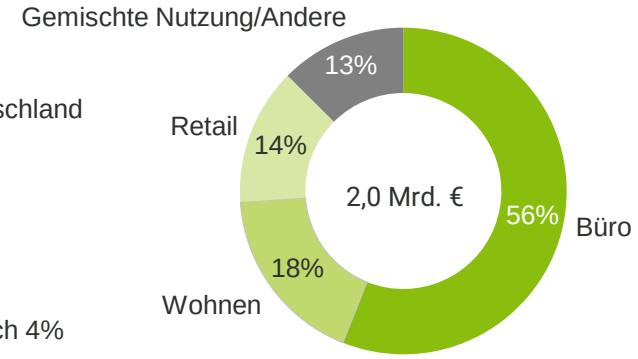
NPL-Portfolio in Mio. € (EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



Regionen 30/06/2025 (EaD, Basel IV)



Immobilientyp 30/06/2025 (EaD, Basel IV)



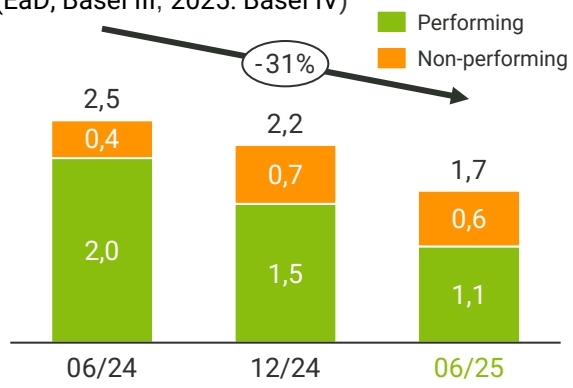
- Anstieg des NPL-Portfolios um 71 Mio. € in Q2/25, überwiegend durch US-Kredite, teilweise kompensiert durch Wechselkurseffekte und Tilgungen
- 3 Zugänge und 2 Abgänge in Q2/25
  - Zugänge von 2 US-Krediten (Büro 113 Mio. €; Wohnen 85 Mio. €) und 1 europäischem Bürokredit (42 Mio. €)
  - Abgänge von 2 Krediten (103 Mio. €) – 1 US-Bürokredit (70 Mio. €) und 1 europäischer Hotelkredit (33 Mio. €)
  - Für die zuletzt gezeigten drei US-Kredite in Wohlverhaltensperiode (190 Mio. €, wirtschaftlich saniert, aber regulatorisch noch nicht geheilt), wurde im Zusammenhang mit dem geplanten US-Ausstieg die Wohlverhaltensperiode widerrufen
- 100 % des Portfolios in den letzten 12 Monaten überprüft/neu bewertet – Durchschnittliche Wertänderung von -17 %[1]
- NPE[2] Quote auf 4,7 % erhöht in Q2/25, bedingt durch Anstieg des NPL-Portfolios
- NPL-Deckungsquote von ~31 % berücksichtigt Bestand an Risikovorsorge der Stufe 3 von 602 Mio. €
  - USA 33 %
  - Europa 29 %

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

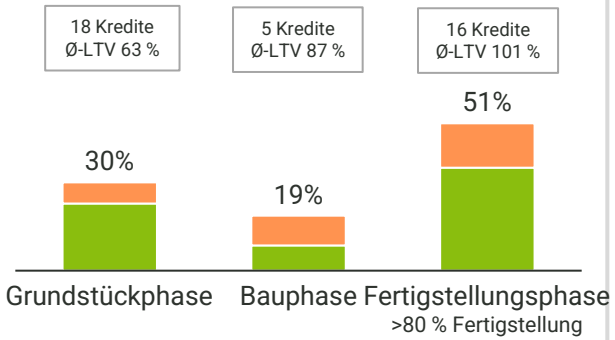
FOKUS: DEVELOPMENT-PORTFOLIO

Volumen aktiv reduziert

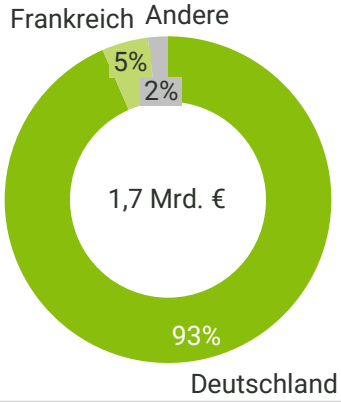
Portfolio in Mrd. €
(EaD, Basel III, 2025: Basel IV)



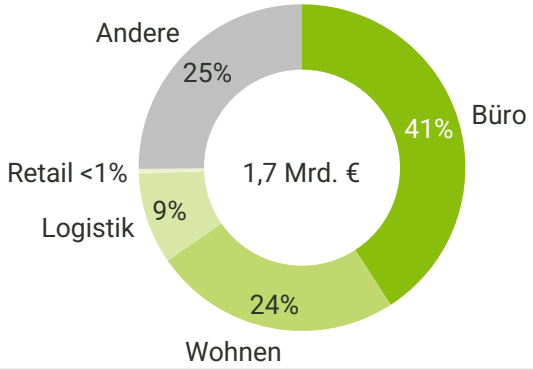
Bauphase 30/06/2025
(Kreditzusagen, Basel IV)



Regionen 30/06/2025
(EaD, Basel IV)



Immobilientyp 30/06/2025
(EaD, Basel IV)



→ Verbessertes Risikoprofil im Developmentportfolio

- Portfolio um 0,5 Mrd. € reduziert seit Jahresbeginn
  - 10 Kredite (Q2/25: 5 Kredite) in H1/25 zurückgezahlt/in Investitionsdarlehen überführt (555 Mio. €)
  - 2 neue Development-Finanzierungen in H1/25 (Q2/25: 2 Kredite, 55 Mio. €)
  - Risikomanagement mit Fokus auf Kredite in der Bauphase

→ Rückgang des NPL-Volumens um -10 Mio. € auf 643 Mio. € in H1/25 (+28 Mio. € in Q2/25)

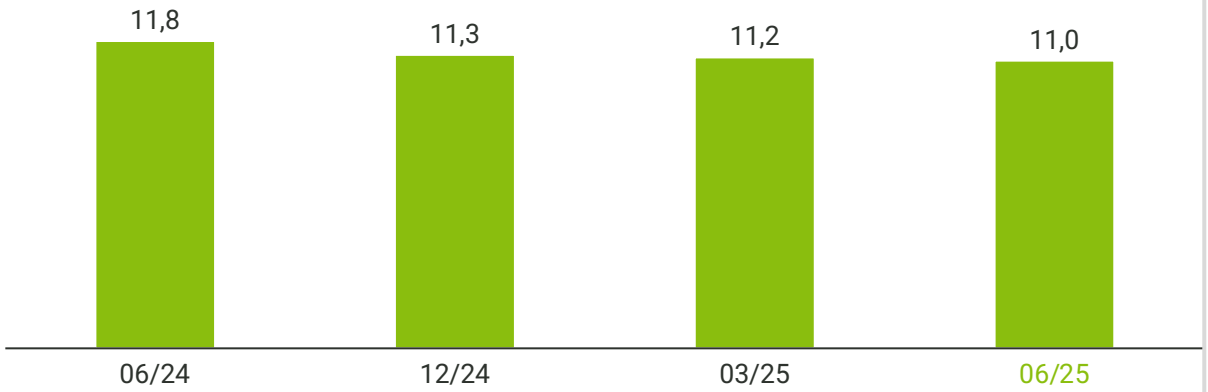
- Keine neuen NPL-Kredite
- 2 NPL-Kredite zurückgezahlt (-39 Mio. €; Grundstücksphase) in H1/25 (Q2/25: 0 Kredite)
- Deckungsquote von ~18 % (03/25: ~15 %, 12/24: ~15 %)
- Nur deutsche Finanzierungen in sehr guten Lagen
- 3 Kredite in der Grundstücksphase, 2 in der Bauphase (gemischte Nutzung und Büro) und 1 Fertigstellungsphase (Wohnen)

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich.

FOKUS: EUROPÄISCHES BÜROPORTFOLIO

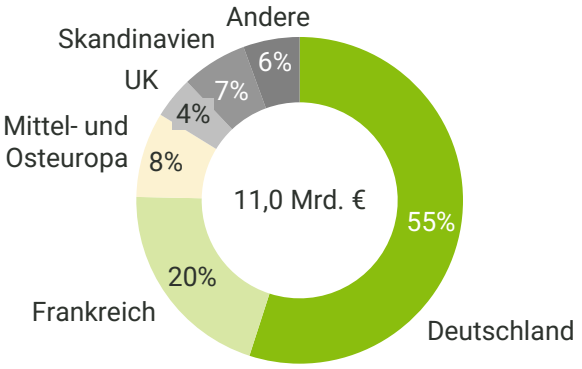
Weitere Stabilisierung aufgrund stabiler Nachfrage und unterdurchschnittlicher Angebotsentwicklung erwartet

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

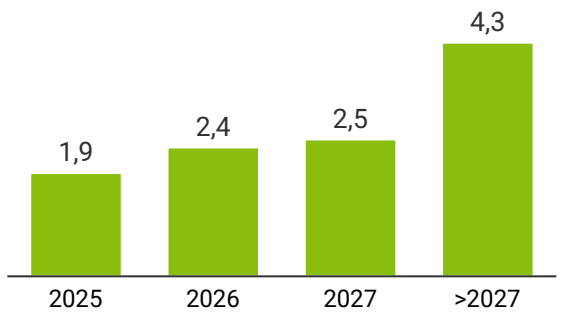


- → Europäisches Büroportfolio in H1/25 um 0,3 Mrd. € reduziert
  - Rückzahlungen und Sonstiges (0,3 Mrd. €, inkl. negativer Wechselkurseffekte von 0,1 Mrd. € (GBP, SEK))
  - Ein Transfer zu NPL (1 Büroimmobilienkredit, 42 Mio. €)
- → Fokus auf erstklassige Immobilien in innerstädtischen Lagen und strenge Risikoparameter
- → 100 % des Portfolios in den letzten 12 Monaten überprüft/neu bewertet – Durchschnittliche Wertänderung von -4 %[1]
- → LTV-Stress:
  - Exposure at risk: ~3,3 % des Portfolios[2]
  - Deckungsquote: ~8 % über bestehender Risikovorsorge der Stufen 1&2 in Höhe von 26 Mio. €

Regionen 30/06/2025 (EaD, Basel IV)

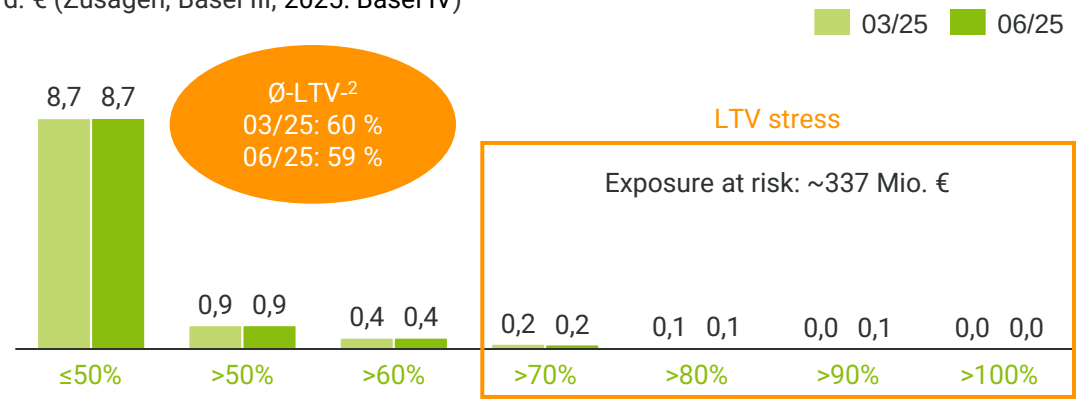


Fälligkeiten 30/06/2025 (in Mrd. €, EaD, Basel IV)



Layered LTV – auf Basis von Performing-Investitionskrediten

Mrd. € (Zusagen, Basel III, 2025: Basel IV)



Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich.

1. Auf den Teil des Portfolios, für den eine Neubewertung erforderlich war
2. Performing-Investitionskredite, basierend auf Zusagen

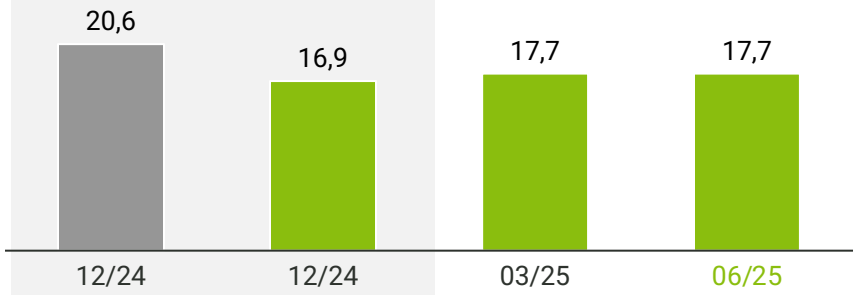
EIGENKAPITAL

Weiter solide Kapitalausstattung – 40 BP CET 1-Rückgang durch einmalige US-Risikokosten

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

	Transitionszeitraum			
	F-IRBA[1] standardisiert	Pro-forma B4 F-IRBA	B4 F-IRBA	
%	12/24[2]	12/24[2]	03/25[3]	06/25[3]
CET 1	14,4	16,8	15,7[4]	15,3
Own Funds	17,2	20,2	18,8[4]	18,0
Leverage Ratio	7,5		7,4	7,3

RWA in Mrd. € (IFRS)



- Solide Kapitalausstattung ermöglicht strategische Transformation
  - US-Portfolio bewertet zu erwartenden Veräußerungskosten
  - Kapitalauswirkung aus der Akquisition von ≤30 BP CET 1-Quote, Reduzierung nicht vor Q1/26 erwartet
- CET1-Quote von 15,3 % zum 30.06.25
  - Kapitaleffekt aus einmaligen US-Risikokosten auf die CET 1-Quote von -40BP – die in Q2/25 verbuchten Risikokosten waren bereits weitgehend im aufsichtsrechtlichen Kapital berücksichtigt (aufsichtsrechtliche Backstopps, u.a. expected-loss-shortfall)
  - RWA stabil in Q2/25 – Anstieg überwiegend durch interne Rating-herabstufungen, kompensiert durch Wechselkurs- und Portfolioeffekte
- Beibehaltung Ambitionslevel der CET 1-Quote von ≥14 % über den gesamten Zyklus hinweg trotz volatiler und unsicherer Marktbedingungen
- Optimierung der Kapitalstruktur durch erfolgreiche Emission von Tier-2-Anleihe Anfang Juli 2025

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich;
1. B3 F-IRBA kalibriert auf standardisierte Risikoparameter 2. Inkl. Ganzjahresergebnis, nach Dividendenvorschlag 2024 3. Exkl. Zwischenergebnis, nach Dividendenzahlung 2024
4. Zahlen für Q1/25 angepasst an neue CRR3-Vorschriften

ZUSAMMENFASSUNG

- Transformation beschleunigt – Übernahme der Deutsche Investment Group und finanzielle Verbuchung des US-Ausstiegs markieren wesentliche Meilensteine
- Strategie 2027 – Ziele bestätigt und Umsetzung auf Kurs
- Real Estate Finance Solution – Fokus auf profitables Wachstum in Europa mit einem RoTE im Neugeschäft von 10 %
- Real Estate Investment Solution – Akquisition ermöglicht starke Hebelwirkung für die Ambitionen von pbb invest
- Operative Performance – Trends intakt, Ergebnis vor Steuern für 2. Halbjahr 2025 deutlich positiv erwartet
- Solide Kapitalausstattung – US-Ausstieg sorgt für strategische Flexibilität bei der künftigen Kapitalallokation
- Ambitionslevel bleibt unverändert – CET1-Quote soll während des gesamten Zyklus jederzeit ≥14 % betragen

KONTAKT

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

Marc Bächle

Investor Relations

+49 (0)89 2880 12056

marc.baechle@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