

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassungen bestehen aus geforderten Angaben, die als „Elemente“ bezeichnet werden. Diese Elemente werden nummeriert und in den Abschnitten A-E zugeordnet (A.1-E.7).

Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für eine Zusammenfassung hinsichtlich dieser Art von Wertpapieren und dieser Art von Emittentin vorgeschrieben sind. Da einige Elemente nicht obligatorisch sind, kann sich eine lückenhafte Aufzählung ergeben.

Es ist möglich, dass aufgrund der Ausgestaltung der hier angebotenen Wertpapiere und hinsichtlich der Emittentin zu bestimmten Elementen keine entsprechenden Informationen vorliegen, obwohl die Angabe einen verpflichtenden Teil der Zusammenfassung darstellt. In diesem Fall enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Elements mit dem Vermerk „entfällt“.

A. Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden.</p> <p>Ein Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in dem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg, und die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, sowie Personen, von denen der Erlass ausgeht, können für den Inhalt dieser Zusammenfassung, einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon, haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird oder wenn die Zusammenfassung nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts	Entfällt. Der Verwendung des Basisprospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre wird nicht zugestimmt.

B. Emittentin

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Die juristische Bezeichnung der Emittentin in diesem Basisprospekt lautet M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. Die kommerzielle Bezeichnung der Emittentin lautet M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung	Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg, ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Sie wurde 1995 in Hamburg (Bundesrepublik Deutschland) gegründet.
B.4b	Bereits bekannte Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken	Die Finanzkrise hat viele Regierungen und internationale Organisationen zu wesentlichen und stetigen Änderungen der bank- und aufsichtsrechtlichen Vorschriften veranlasst, welche teilweise erhebliche Belastungen ausgelöst haben. Insbesondere die Umsetzung der Reformmaßnahmen zu den Eigenkapitalanforderungen (Basel III und Basel IV) wird zu höheren Anforderungen in Bezug auf die Mindestkapitalanforderungen führen. Zusätzlich sind weitere aufsichtsrechtliche Vorgaben beschlossen, die zum Beispiel eine Verschuldungsquote oder eine strukturelle Liquiditätsquote vorsehen. Diese aufsichtsrechtlichen Vorgaben und Veränderungen können zu erheblichen Belastungen für den Bankensektor und somit auch für die Emittentin führen, da zum Beispiel aufsichtsrechtliche Kapitalanforderungen in Bezug auf die risikogewichteten Aktiva die Kosten belasten. Die andauernden weltweiten Verschuldungsprobleme als Folge der Finanzkrise sowie die Konsolidierungsbestrebungen für die Staatshaushalte

		lassen einen negativen Einfluss auf die Finanz- und Immobilienmärkte befürchten. Für die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist es daher erforderlich, vorsichtig und mit der gebotenen Zurückhaltung zu agieren. Strukturveränderungen im Bankenumfeld sollten der Emittentin nach deren Einschätzung ausreichend Gelegenheit bieten, das Immobiliengeschäft auf der Basis einer konservativen Geschäftsausrichtung vorsichtig ausbauen zu können. Die derzeitige gute Verfassung des deutschen Immobilienmarktes und das auf absehbare Zeit niedrige Zinsniveau bieten nach Auffassung der Emittentin auch konservativen Investoren gute Anlagemöglichkeiten. Weitere Maßnahmen der Regierungen und der Zentralbanken als Reaktion auf die andauernden Verschuldungsprobleme der Staatshaushalte als Folge der Finanzkrise oder die Auswirkungen einer Änderung der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken können ferner den Wettbewerb beeinträchtigen und zu einer Zurückhaltung bei Investoren von Finanzinstitutionen führen.																																	
B.5	Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe	Die Warburg Bankengruppe besteht aus der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA – nachstehend „M.M.Warburg & CO“ genannt – und ihren vier Zweigniederlassungen sowie vier Tochterinstituten, von denen sich zwei in Deutschland und je eins in Luxemburg und der Schweiz befinden, sowie weiteren Finanzdienstleistungsgesellschaften. An der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist zum Datum des Basisprospektes M.M.Warburg & CO, Hamburg, i.H.v. rd. 60 % beteiligt. Die Emittentin agiert dabei als zentrale Ansprechpartnerin für wesentliche Teile des Immobilienfinanzierungsgeschäftes der Gruppe.																																	
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Gewinnprognosen oder -schätzungen sind nicht Bestandteil des Basisprospektes.																																	
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Entfällt. Es existieren keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk.																																	
B.12	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	<p>Die im Folgenden genannte Übersicht enthält eine Zusammenfassung bestimmter Finanzinformationen über die Emittentin für die Geschäftsjahre 2016 und 2015. Die Zusammenfassung ist den geprüften Jahresabschlüssen für die Jahre 2016 und 2015 entnommen worden. Die jeweiligen Abschlüsse wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.</p> <p>Angaben zur Bilanz</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>in TEUR</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forderungen an Kreditinstitute</td> <td>58.944</td> <td>23.613</td> </tr> <tr> <td>Forderungen an Kunden</td> <td>1.673.171</td> <td>1.585.108</td> </tr> <tr> <td>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</td> <td>175.826</td> <td>152.580</td> </tr> <tr> <td>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</td> <td>276.756</td> <td>321.210</td> </tr> <tr> <td>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</td> <td>1.090.845</td> <td>896.167</td> </tr> <tr> <td>Verbriefte Verbindlichkeiten</td> <td>391.858</td> <td>409.253</td> </tr> <tr> <td>Nachrangige Verbindlichkeiten</td> <td>31.826</td> <td>13.826</td> </tr> <tr> <td>Genussrechtskapital</td> <td>27.500</td> <td>27.500</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>85.875¹</td> <td>85.875¹</td> </tr> <tr> <td>Bilanzsumme</td> <td>1.914.947</td> <td>1.762.994</td> </tr> </tbody> </table>	in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Forderungen an Kreditinstitute	58.944	23.613	Forderungen an Kunden	1.673.171	1.585.108	Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	175.826	152.580	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.756	321.210	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.090.845	896.167	Verbriefte Verbindlichkeiten	391.858	409.253	Nachrangige Verbindlichkeiten	31.826	13.826	Genussrechtskapital	27.500	27.500	Eigenkapital	85.875 ¹	85.875 ¹	Bilanzsumme	1.914.947	1.762.994
in TEUR	31.12.2016	31.12.2015																																	
Forderungen an Kreditinstitute	58.944	23.613																																	
Forderungen an Kunden	1.673.171	1.585.108																																	
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	175.826	152.580																																	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.756	321.210																																	
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.090.845	896.167																																	
Verbriefte Verbindlichkeiten	391.858	409.253																																	
Nachrangige Verbindlichkeiten	31.826	13.826																																	
Genussrechtskapital	27.500	27.500																																	
Eigenkapital	85.875 ¹	85.875 ¹																																	
Bilanzsumme	1.914.947	1.762.994																																	

	<p>Erklärung bezüglich „Keine wesentlichen negativen Veränderungen“</p> <p>Erklärung bezüglich „Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin“</p>	<p>Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung</p> <table border="1" data-bbox="592 248 1182 562"> <thead> <tr> <th>in TEUR</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zinsüberschuss</td> <td>16.278²</td> <td>13.616²</td> </tr> <tr> <td>Provisionsüberschuss</td> <td>190³</td> <td>311³</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungsaufwand gesamt</td> <td>7.651⁴</td> <td>7.082⁴</td> </tr> <tr> <td>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</td> <td>9.004⁵</td> <td>7.036⁵</td> </tr> <tr> <td>Betriebsergebnis</td> <td>8.118⁶</td> <td>7.693⁶</td> </tr> <tr> <td>Jahresüberschuss</td> <td>5.184</td> <td>5.029</td> </tr> </tbody> </table> <p>Seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses per 31.12.2016 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.</p> <p>Wesentliche Veränderungen bei Finanzlage oder Handelspositionen der Emittentin sind nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum per 31.12.2016 nicht eingetreten.</p> <p>Die Werte der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die nicht direkt den historischen Finanzinformationen entnommen werden können, ergeben sich –wie auch in den geprüften und veröffentlichten Lageberichten für die Jahre 2016 und 2015 dargestellt– wie folgt:</p> <p>1 Das Eigenkapital errechnet sich aus dem gezeichneten Kapital zuzüglich Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen (2016: TEUR 31.660 zzgl. TEUR 54.115 zzgl. TEUR 100; 2015: TEUR 31.660 zzgl. TEUR 54.115 zzgl. TEUR 100)</p> <p>2 Der Zinsüberschuss errechnet sich aus Zinserträgen abzüglich Zinsaufwendungen (2016: TEUR 56.676 abzgl. TEUR 40.398; 2015: TEUR 61.384 abzgl. TEUR 47.768).</p> <p>3 Der Provisionsüberschuss errechnet sich aus Provisionserträgen abzüglich Provisionsaufwendungen (2016: TEUR 284 abzgl. TEUR 94; 2015: TEUR 431 abzgl. TEUR 120).</p> <p>4 Der Verwaltungsaufwand gesamt ergibt sich aus den Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen (2016: TEUR 7.608 zzgl. TEUR 43; 2015: TEUR 7.020 zzgl. TEUR 62).</p> <p>5 Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge errechnet sich aus dem Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge oder abzüglich sonstiger betrieblicher Aufwendungen abzüglich Verwaltungsaufwand gesamt (2016: TEUR 16.278 zzgl. TEUR 190 zzgl. TEUR 187 abzgl. TEUR 7.651; 2015: TEUR 13.616 zzgl. TEUR 311 zzgl. TEUR 191 abzgl. TEUR 7.082).</p> <p>6 Das Betriebsergebnis ergibt sich aus dem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft (2015: zzgl. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft) (2016: TEUR 9.004 abzgl. TEUR 886; 2015: TEUR 7.036 zzgl. TEUR 657).</p>	in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Zinsüberschuss	16.278 ²	13.616 ²	Provisionsüberschuss	190 ³	311 ³	Verwaltungsaufwand gesamt	7.651 ⁴	7.082 ⁴	Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	9.004 ⁵	7.036 ⁵	Betriebsergebnis	8.118 ⁶	7.693 ⁶	Jahresüberschuss	5.184	5.029
in TEUR	31.12.2016	31.12.2015																					
Zinsüberschuss	16.278 ²	13.616 ²																					
Provisionsüberschuss	190 ³	311 ³																					
Verwaltungsaufwand gesamt	7.651 ⁴	7.082 ⁴																					
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	9.004 ⁵	7.036 ⁵																					
Betriebsergebnis	8.118 ⁶	7.693 ⁶																					
Jahresüberschuss	5.184	5.029																					
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit relevant sind	Entfällt. Es gibt keine Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung Ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.																					
B.14	B5 sowie: Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb der Gruppe	Die Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe ist unter Punkt B.5 enthalten. An der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist zum Datum des Basisprospektes M.M.Warburg & CO, Hamburg, i.H.v. rund 60 % beteiligt.																					

		Es bestehen keine Abhängigkeiten der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe.
B.15	Haupttätigkeiten der Emittentin	<p>Die Emittentin betreibt das Pfandbriefgeschäft nach dem Pfandbriefgesetz sowie Bankgeschäfte nach dem Kreditwesengesetz. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist im Hypothekengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft und deren kurz- und langfristiger Refinanzierung tätig. Da sich aus Sicht der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG das schwierige Marktumfeld im Schiffskreditgeschäft bis auf weiteres nicht verbessern wird, hat die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG kein Neugeschäft in ihre Planungen aufgenommen. Sämtliche Schiffskreditengagements wurden in 2015 ausplatziert.</p> <p>Der Immobilienkreditbereich ist fokussiert auf das kundenorientierte und risikoarme Geschäft. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist oberhalb des standardisierten Massengeschäftes positioniert. Der Schwerpunkt liegt auf der Finanzierung vielseitig nutzbarer Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Metropolregionen Deutschlands mit Kreditbeträgen zwischen EUR 1 Mio. und EUR 10 Mio. Managementobjekte wie Hotel- oder Sozialimmobilien werden nur in Ausnahmefällen beliehen. Daneben agiert die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG als zentrale marktseitige Ansprechpartnerin für wesentliche Teile des Immobilienfinanzierungsgeschäftes der M.M.Warburg & CO. Dies umfasst die Akquisition und Kundenbetreuung von kurz- und mittelfristigen Zwischenkrediten sowie ausgesuchten Projektfinanzierungen.</p> <p>Im Kommunalkreditgeschäft werden grundsätzlich standardisierte Wertpapiere und Schuldscheindarlehen von Gebietskörperschaften und Förderbanken in den Bestand genommen. Die Geschäftsaktivität im Kommunalkreditgeschäft ist gering.</p> <p>Die langfristige Refinanzierung erfolgt in erster Linie durch die Emission von Pfandbriefen. Daneben werden Schuldscheine und Inhaberteilschuldverschreibungen sowie Nachrangdarlehen und Genussrechte emittiert. Die kurzfristige Refinanzierung erfolgt durch die Aufnahme von Tages- und Termingeld bei institutionellen Anlegern oder Banken.</p>
B.16	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse	An der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG sind zum Datum des Basisprospektes M.M.Warburg & CO, Hamburg, i.H.v. rund 60 % und die Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Lüneburg, i.H.v. rund 40 % beteiligt.
B.17	Ratings der Emittentin oder ihrer Schuldtitel	Entfällt; es wurden keine Ratings erstellt.

C. Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	<p>Pfandbriefe sind handelbare Wertpapiere, die Ansprüche auf Zins- und Tilgungsleistungen zugunsten des jeweiligen Inhabers verbrieft. Pfandbriefe sind ferner gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken, Schiffshypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen.</p> <p>Die Wertpapierkennung lautet A2G9GY.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Euro
C.5	Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; es existieren keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit.

C.8	<p>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte</p> <p>Rangordnung</p> <p>Beschränkungen von Rechten</p>	<p>Pfandbriefe beinhalten das Recht, von der Emittentin am Fälligkeitstermin einen Geldbetrag in Höhe des Nennbetrages sowie an den Zinsfälligkeitstagen einen in den jeweiligen endgültigen Bedingungen bestimmten Zinsbetrag zu beziehen. Im rechtlichen Sinne erwirbt ein Anleger beim Kauf von Schuldverschreibungen einen Miteigentumsanteil an einer bei einem Wertpapier-Sammelverwahrer hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche der Pfandbriefe verbrieft sind.</p> <p>Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind.</p> <p>Beschränkungen von mit den Wertpapieren verbundenen Rechten existieren nicht. Bei Pfandbriefen, die nicht vorzeitig gekündigt werden können: Entfällt</p>
C.9	<p>Nominaler Zinssatz</p> <p>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden, Zinsfälligkeitstermine</p> <p>Beschreibung des Basiswerts, auf den sich ein nicht festgelegter Zinssatz stützt</p> <p>Fälligkeitstermin Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren</p> <p>Angabe der Rendite</p> <p>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</p>	<p>Festverzinsliche Pfandbriefe: 1,07 %</p> <p>Die Pfandbriefe werden bezogen auf den Nennbetrag (d.h. die festgelegte Stückelung der Pfandbriefe) zu einem Zinssatz von 1,07 % p.a. vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag (ausschließlich) verzinst.</p> <p>Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 28.12. zahlbar. Die erste Zinszahlung erfolgt am 28.12.2018. Die letzte Zinszahlung erfolgt am Endfälligkeitstag 28.12.2027.</p> <p>Festverzinsliche Pfandbriefe: Entfällt, da die Wertpapiere mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.</p> <p>Die Rückzahlung der Pfandbriefe erfolgt am Fälligkeitstermin zum Nennbetrag. Die Zahlungen erfolgen durch die Emittentin als Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die Gläubiger.</p> <p>Festverzinsliche Pfandbriefe : 1,07 %</p> <p>Entfällt. Vertreter der Schuldtitelinhaber sind nicht vorgesehen.</p>
C.10	<p>C.9 sowie: - wenn das Wertpapier eine derivative Komponente bei der Zinszahlung hat, eine klare und umfassende Erläuterung, die den Anlegern verständlich macht, wie der Wert ihrer Anlage durch den Wert des Basisinstruments/ der Basisinstrumente beeinflusst wird, insbesondere in Fällen, in denen die Risiken am offensichtlichsten sind</p>	<p>Es wird verwiesen auf C.9. Die Pfandbriefe weisen keine derivative Komponente bei der Zinszahlung auf.</p>

C.11	Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren. Nennung der Märkte	Für die angebotenen Wertpapiere soll ein Antrag auf Zulassung zum Handel in dem regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg gestellt werden.
------	--	---

D. Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind	<p>Die Emittentin geht von der Funktionsfähigkeit der Geld- und Kapitalmärkte aus. Die aktuell hohe Verschuldung vieler Staaten stellt ein Risiko für die Gesamtwirtschaften dar, welches sich unmittelbar negativ auf die Entwicklung des Immobilienmarktes auswirken könnte. Dabei gehen die Risiken insbesondere von Griechenland und anderen mediterranen Ländern wie Frankreich, Spanien, Portugal, Italien und Zypern aus. Daneben stellen insbesondere die derzeitige unklare Lage im Hinblick auf die Beziehungen des Vereinigten Königreichs zur EU, die durch den Ukraine-Konflikt ausgelöste, politische Krise mit Russland, die Entwicklungen im Nahen Osten und dem arabischen Raum, insbesondere in Bezug auf den in Syrien und dem Irak herrschenden Bürgerkrieg sowie die gestiegene Anzahl von terroristischen Anschlägen Faktoren dar, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich diese gesamtwirtschaftlich negativ auswirken könnten.</p> <p>Die weltpolitischen und damit makroökonomischen Folgen dieser Krisensituationen sowie die Auswirkungen der deutlich erhöhten Verschuldung vieler Staaten sowie des aktuellen Niedrigzinsniveaus auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld sind noch nicht abschließend beurteilbar. Eine erneute Finanzkrise, das Entstehen einer sog. Immobilienblase sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten die Risiken für die Geschäftstätigkeit der Emittentin im Allgemeinen erhöhen. Ein eventueller Zusammenbruch staatlicher und insbesondere supranationaler Strukturen wie beispielsweise der Zusammenbruch der Europäischen Union oder das Ausscheiden von weiteren Mitgliedern aus der Europäischen Union könnte sich nachteilig auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld und die Immobilienmärkte auswirken und somit negative Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Emittentin haben. Zahlungsschwierigkeiten einzelner Staaten bis hin zu deren Staatsbankrott oder der Austritt einzelner Staaten aus dem EURO bis hin zur Auflösung der Europäischen Währungsunion könnten Turbulenzen an den Finanzmärkten auslösen, die die Möglichkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, Finanzmittel einzuwerben. Liquiditätsprobleme und Funktionsstörungen an den Geld- und Kapitalmärkten sowie negative Entwicklungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten die Bonität der Emittentin negativ beeinträchtigen, da sich das gesamtwirtschaftliche, regulatorische oder unternehmensspezifische Umfeld während der Laufzeit der Wertpapiere verändern kann. Die Emittentin könnte daher unter Anderem in die Lage geraten, ihren gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht umfänglich und termingerecht nachkommen zu können. Für Anleger von Pfandbriefen besteht daher grundsätzlich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Wertpapieren nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Die Emittentin ist Mitglied im Einlagensicherungsfonds des Bundesverbands deutscher Banken (BdB) sowie aufgrund gesetzlicher Vorgaben zum einheitlichen Abwicklungsfonds (Single Resolution Fund - SRF, verwaltet durch das Single Resolution Board – SRB) beitragspflichtig. Neben den ordentlichen jährlichen Beiträgen zu diesen Einrichtungen besteht das Risiko von außerordentlichen Kostenbeiträgen, die die Ertragslage der Emittentin belasten könnten.</p>
-----	--	---

		<p>Rechtsänderungen, Änderungen im regulatorischen Umfeld sowie Ermittlungen und Verfahren von Aufsichtsbehörden können das Geschäft der Emittentin negativ beeinflussen. Die Finanzkrise hat viele Regierungen und internationale Organisationen zu wesentlichen und stetigen Änderungen bank- und aufsichtsrechtlicher Vorschriften veranlasst, welche teilweise erhebliche Belastungen auslösen könnten. Insbesondere die Umsetzung der Reformmaßnahmen zu den Eigenkapitalanforderungen (Basel III und Basel IV) wird zu höheren Anforderungen in Bezug auf die Mindestkapitalanforderungen führen. Zusätzlich sind weitere aufsichtsrechtliche Vorgaben beschlossen, die zum Beispiel eine Verschuldungsquote oder eine strukturelle Liquiditätsquote vorsehen. Diese aufsichtsrechtlichen Vorgaben und Veränderungen können zu erheblichen Belastungen für den Bankensektor und somit auch für die Emittentin führen, da zum Beispiel aufsichtsrechtliche Kapitalanforderungen in Bezug auf die risikogewichteten Aktiva die Kosten belasten.</p> <p>Die Emittentin ist bestimmten markt- und unternehmensspezifischen Risiken ausgesetzt. So hängt der Geschäftserfolg der Emittentin vom wirtschaftlichen Umfeld, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere von den Entwicklungen des Immobilien- und Kommunalkreditmarktes ab. Ferner könnte die Emittentin von Pfandbriefen einem verstärkten Wettbewerb ausgesetzt sein, welcher sich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.</p> <p>Für Anleger von Pfandbriefen besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus Wertpapieren nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Die Anleger sollten bei ihren Kaufentscheidungen die Bonität der Emittentin berücksichtigen. Unter dem Bonitätsrisiko versteht man die Gefahr der teilweisen oder vollständigen Zahlungsunfähigkeit oder Illiquidität der Emittentin. Emittenten mit einer geringeren Bonität weisen ein erhöhtes Insolvenzrisiko auf. Die Bonität ist ausschlaggebend für die Sicherheit einer Anleihe. Die Schuldnerbonität ist darum ein sehr entscheidendes Kriterium für die Anlageentscheidung.</p> <p>Die Emittentin ist Adressenausfallrisiken ausgesetzt. Durch Ausfälle von vertraglichen Leistungen und/oder durch den Ausfall von Geschäftspartnern könnten der Emittentin Verluste entstehen beziehungsweise könnten erwartete Gewinne nicht realisiert werden. Insbesondere der Ausfall eines bedeutsamen Kreditnehmers könnte die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG in besonderer Weise belasten. Ebenso könnte eine Sicherheit zur Abdeckung eines Kreditengagements nicht ausreichen beziehungsweise der Wert einer Sicherheit sich verringern. Obwohl Bonitätsrisiken und die den Krediten zugrunde liegenden Sicherheiten regelmäßig überprüft werden, kann es aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen oder bisher unbekanntem Umständen zu Verlusten und somit zu finanziellen Belastungen der Emittentin kommen.</p> <p>Die Emittentin übernimmt Marktpreisrisiken, die sich durch die Anlage in Schuldtiteln und damit einhergehenden Zinsänderungsrisiken ergeben. Die Werte von Schuldtiteln unterliegen Schwankungen. Sich verringere Werte von Schuldtiteln können zu erheblichen Verlusten und somit finanziellen Belastungen bei der Emittentin führen. Die Emittentin versucht, Marktpreis- und Zinsänderungsrisiken mit der Hilfe von Derivaten zu steuern. Trotz der aktiven Steuerung dieser Risiken kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Umstände und/oder Entwicklungen eintreten, die bei der Konzeption der Risikomodelle und Risikoabsicherung, welche Grundlage des Risikomanagements der Emittentin bilden, nicht oder nicht ausreichend antizipiert wurden. In einem solchen Fall könnten unvorhergesehene Belastungen der Emittentin eintreten.</p> <p>Des Weiteren könnte die Emittentin dem Risiko ausgesetzt sein, dass im Fall einer Liquiditätskrise Refinanzierungsmittel nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen eingeworben werden können und die Fähigkeit</p>
--	--	--

		<p>der Emittentin einschränken, ihren gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.</p> <p>Die Emittentin ist dem Risiko und der Gefahr von Verlusten ausgesetzt, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen oder infolge externer Ereignisse sowie der Realisierung etwaiger Rechtsrisiken eintreten. Rechtsverstöße können zu Ermittlungen durch die einschlägigen Behörden, Geldstrafen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen, Zahlungsansprüche, Beendigung von Kundenbeziehungen und Rufschädigungen führen. Das Risikomanagementsystem und der Compliance-Ansatz der Emittentin könnten sich als unzureichend erweisen. Ebenso könnte menschliches Fehlverhalten Auslöser von Verlusten sein. Eine negative Entwicklung der Reputation der Emittentin kann sich in anderen Risikoarten als Folgerisiko niederschlagen. Unvorhergesehene Ereignisse wie schwere Naturkatastrophen, Terroranschläge oder sonstige Ereignisse vergleichbaren Ausmaßes können eine Unterbrechung des Geschäftsbetriebes der Emittentin mit erheblichen Kosten und Verlusten zur Folge haben.</p> <p>Beteiligungen, die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG eingehen könnte, könnten die Finanzlage der Emittentin negativ beeinflussen.</p> <p>Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass sich Organisations- und Risikoüberwachungssysteme als unzureichend erweisen, um unvorhersehbaren und unerkannten Risiken zu begegnen.</p> <p>Die Emittentin ist von ihrem Management und ihrem weiteren qualifizierten Personal in Schlüsselpositionen abhängig. In Abhängigkeit vom Zustand des Arbeitsmarktes ist es nicht gesichert, dass die Emittentin in der Lage sein wird, diese Mitarbeiter bei der Emittentin zu halten, gleichermaßen Ersatz zu finden oder zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter einzustellen.</p> <p>Die Emittentin hat zum Schutz ihrer wirtschaftlichen Interessen Versicherungen abgeschlossen. Sollte die Emittentin in einem Schadensfall nicht oder nicht ausreichend versichert sein, könnten die aus dem jeweiligen Schadensereignis entstehenden Verpflichtungen die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen künftiger steuerlicher Außenprüfungen zu einer anderen Bewertung von steuerlich relevanten Sachverhalten als die Emittentin kommt und Steuernachforderungen für vergangene Veranlagungszeiträume geltend macht. Entsprechendes gilt auch für folgende Veranlagungszeiträume. Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	<p>Bei einer Anlage in Pfandbriefen ist zu beachten, dass der wirtschaftliche Wert während der Laufzeit Beeinflussungen unterliegen kann. Neben der Laufzeit und dem Zinssatz zählen hierzu die Zinsbewertung der Anlageklasse und das allgemeine Zinsniveau. Jeder Anleger sollte beachten, dass die Pfandbriefe aus diesem Grunde einen Wert aufweisen könnten, der unter dem Nennwert liegt.</p> <p>Die Kurse der Pfandbriefe werden von volkswirtschaftlichen Faktoren, dem Marktumfeld in Deutschland sowie in unterschiedlichem Umfang von Marktumfeld, Zinssätzen, Devisenkursen und Inflationsraten in anderen Ländern beeinflusst. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Pfandbriefe und deren Kurse haben.</p>

	<p>Investoren in Pfandbriefe sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin Zins- und/oder Tilgungszahlungen, zu denen sie verpflichtet ist, teilweise oder vollumfänglich nicht leisten kann und den Investoren dadurch Verluste entstehen.</p> <p>Liquide Mittel, die aus Pfandbriefe ganz oder teilweise freigesetzt werden, können durch die Emittentin wieder angelegt werden. Für die Anleger von Pfandbriefe besteht das Risiko, dass der allgemeine Marktzinssatz, zu dem eine Wiederanlage erfolgt, während der Laufzeit der Pfandbriefe unter den Zinssatz der Pfandbriefe fällt.</p> <p>Die reale Rendite bei einer Anlage in Pfandbriefe wird durch die Inflation geschmälert. Bei steigenden Inflationsraten unterliegen Anleger dem Risiko einer Schmälerung oder eines Ausfalls der realen Rendite ihrer Anlage.</p> <p>Pfandbriefe werden verzinst. Das bedeutet, dass an den jeweiligen Zinsfälligkeitstagen Zinszahlungen für die zurückliegende Zinsperiode geleistet werden. Der Zinsbetrag wird von der Emittentin auf Grundlage des Nennbetrages der Pfandbriefe und des in Prozent pro Jahr ausgedrückten Zinssatzes berechnet.</p> <p>Im Falle von variabel verzinslichen Pfandbriefen sollten Anleger beachten, dass bei der Einbeziehung einer variablen Zinskomponente in die Berechnungen des für eine Zinsperiode maßgeblichen Zinsbetrages der von der Emittentin zu zahlende Zinsbetrag auch einen Wert von Null annehmen kann und sie somit für die betroffene Zinsperiode keine Zinsen erhalten.</p> <p>Die Emittentin kann sich während der Laufzeit der Pfandbriefe dazu entschließen, diese vorzeitig zurückzuzahlen, sofern die endgültigen Bedingungen dies vorsehen. In einer solchen Situation sind Anleger möglicherweise nicht in der Lage, den Rückzahlungsbetrag in Wertpapiere mit einer vergleichbar hohen Rendite zu reinvestieren, und der Anleger ist den Risiken ausgesetzt, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung eine geringere Rendite als erwartet erwirtschaftet wird oder aber die Wiederanlage nur zu negativen Renditen möglich ist.</p> <p>Die von der Emittentin ausgegebenen Pfandbriefe werden weder durch den Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken e.V. noch durch das Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz abgesichert. Im Falle des Ausfalls der Emittentin besteht daher das Risiko eines Totalverlustes für die Anleger.</p> <p>Ein Investment in Pfandbriefe, das mit einem festen Zinssatz ausgestattet ist, unterliegt dem Risiko, dass Änderungen des Marktzinses den Wert negativ beeinflussen können. Das Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt schwankt in der Regel täglich und kann daher zu Änderungen im Wert der Pfandbriefe führen.</p> <p>Ein liquider Handel von Pfandbriefen kann trotz Zulassung an einem regulierten Markt nicht gewährleistet werden.</p> <p>Die Pfandbriefe haben die in den jeweiligen endgültigen Bedingungen genannte Laufzeit. Pfandbriefe mit längerer Restlaufzeit reagieren gegenüber Pfandbriefen mit kürzeren Restlaufzeiten in der Regel empfindlicher auf Änderungen des Marktzinsniveaus.</p> <p>Pfandbriefe, die nicht in Euro sondern in einer anderen Währung ausgestellt sind, unterliegen dem zusätzlichen Risiko von Währungsschwankungen. Hierdurch besteht das Risiko, dass sich der Wechselkurs der für die Pfandbriefe relevanten Währung zum Nachteil des Gläubigers ändert. Dies kann die Rendite dieser Pfandbriefe beeinflussen.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt, Ankaufkurse für die Pfandbriefe zu stellen.</p>
--	---

		<p>Die Emittentin übernimmt jedoch keinerlei Rechtspflicht hinsichtlich der Höhe oder des Zustandekommens derartiger Kurse. Ein Rechtsanspruch auf Rückkauf der Pfandbriefe besteht nicht.</p> <p>Anleger sollten nicht darauf vertrauen, dass sie während der Laufzeit Geschäfte abschließen können, durch die sie ihre anfänglichen Risiken ausschließen oder einschränken können.</p> <p>Bei einem kreditfinanziertem Erwerb der Pfandbriefe sollten Anleger beachten, dass sie einem erhöhten Verlustrisiko ausgesetzt sind, da nicht nur das Ausbleiben von Kurs- oder Zinserwartungen Verluste verursacht, sondern ebenfalls der Kredit verzinst und zurückgezahlt werden muss.</p> <p>Zinszahlungen auf die Pfandbriefe oder von Gläubigern beim Verkauf oder Rückzahlung realisierte Gewinne sind in ihrer Heimatrechtsordnung oder in anderen Rechtsordnungen, in denen die Gläubiger Steuern zahlen müssen, möglicherweise steuerpflichtig.</p> <p>Bei Inhaber-Teilschuldverschreibungen: Der Einheitliche Abwicklungsausschuss (Single Resolution Board - „SRB“) kann neben anderen Abwicklungsmaßnahmen und vorbehaltlich bestimmter Bedingungen und Ausnahmen gemäß der Verordnung (EU) Nr. 806/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Juli 2014 („SRM-Verordnung“) die deutsche Abwicklungsbehörde anweisen, unter Ausübung der ihr durch das Gesetz zur Sanierung und Abwicklung von Instituten und Finanzgruppen (Sanierungs- und Abwicklungsgesetz - „SAG“) übertragenen Befugnisse anzuordnen, dass die in der SRM-Verordnung und dem SAG definierten berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten der Emittentin, einschließlich jener Verbindlichkeiten unter den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, in Eigenkapital umzuwandeln oder in ihrem Nennwert herabzusetzen sind („Regulatorischer Bail-in“). In diesem Fall könnte der Gläubiger der Inhaber-Teilschuldverschreibung – außerhalb eines förmlichen Insolvenzverfahrens – seine gesamte oder einen wesentlichen Teil seiner Kapitalanlage verlieren.</p> <p>Gemäß § 46f KWG sind Ansprüche aus unbesicherten Verbindlichkeiten einer Bank gegenüber Ansprüchen aus unbesicherten Schuldtiteln, wie den Inhaber-Teilschuldverschreibungen, in einem Insolvenzverfahren vorrangig. Dies führt dazu, dass der regulatorische Bail-in auf unbesicherte Schuldtitel, wie die Inhaber-Teilschuldverschreibungen, angewendet wird, bevor es auf unbesicherte Verbindlichkeiten angewendet wird.</p> <p>Zahlungen auf die Pfandbriefe können der US Quellensteuer gemäß Sections 1471 bis 1474 des US. Internal Revenue Code (üblicherweise bezeichnet als FATCA) unterworfen werden. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, zusätzliche Beträge zu zahlen oder einen Investor in Bezug auf FATCA Quellensteuer schadlos zu halten, die von der Emittentin, einer Zahlstelle oder von einem anderen Beteiligten abgezogen oder einbehalten wurden.</p>
--	--	---

E. Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, sofern diese nicht in Gewinnerzielung und/oder Absicherung bestimmter Risiken liegt	Entfällt. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus den Pfandbriefen zur Finanzierung des Immobilien- oder Kommunalkreditgeschäfts und zur Finanzierung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<ul style="list-style-type: none"> • EUR 15.000.000 Summe der Emission • 19.12.2017 Angebotsfrist • EUR 1.000.000/EUR 15.000.000 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

E.4	Interessen von natürlichen oder juristischen Personen, die bei der Emission/dem Angebot beteiligt sind einschließlich Interessenkonflikten	Entfällt. Es bestehen keine wesentlichen Interessen und/oder potenzielle Interessenskonflikte.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden	Entfällt. Die Wertpapiere werden den Anlegern zum Emissionspreis abgerechnet. Weitere Kosten, die den Anlegern in Rechnung gestellt werden, entstehen nicht.