

Dieses Dokument umfasst einen Basisprospekt gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) Nr. 1129/2017 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 („EU-Prospektverordnung“) der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG über Pfandbriefe (der „Basisprospekt“).



**M.M. WARBURG & CO**  
**HYPOTHEKENBANK**

**Basisprospekt**  
gemäß Art. 8 EU-Prospektverordnung

**Pfandbriefe**

**Ausschließlich lieferbar in Miteigentumsanteilen an einer Global-  
Inhaberschuldverschreibung**

**02. September 2020**

Dieser Prospekt ist mit dem Ablauf des 02. September 2021 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ANGEBOTSPROGRAMMS</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b>	<b>7</b>
1.	Mit der Emittentin verbundene Risikofaktoren	7
1.1	Adressenausfallrisiko	7
1.2	Marktpreis- und Marktliquiditätsrisiko	7
1.3	Liquiditätsrisiko	7
1.4	Bonitätsrisiko	7
1.5	Marktrisiko	8
1.6	Operationelle Risiken	8
1.7	Risiko im Zusammenhang mit Dienstleistern, insbesondere der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA	8
1.8	Geschäftsrisiko	9
1.9	Auswirkungen der Corona-Pandemie	9
1.10	Informationssicherheit- bzw. IT-Risiken	10
1.11	Risiken im Zusammenhang mit dem Einlagensicherungssystem	10
1.12	Risiken aufgrund sich ändernder aufsichtsrechtlicher Anforderungen	10
1.13	Rechts- und Compliance-Risiken	11
1.14	Risiken außerhalb des unternehmerischen Wirkens	11
1.15	Beteiligungsrisiko	11
1.16	Abhängigkeiten von Schlüsselpositionen	11
1.17	Risiken unzureichenden Versicherungsschutzes	11
1.18	Unerkannte oder unvorhersehbare Risiken	11
1.19	Steuerrisiken	11
2.	Mit den Wertpapieren verbundene Risikofaktoren	12
2.1	Risiko durch Änderung des Zinsniveaus	12
2.2	Risiko durch Änderung volkswirtschaftlicher Faktoren	12
2.3	Risiko im Falle einer Bonitätsverschlechterung der Emittentin	12
2.4	Marktliquiditätsrisiko	12
2.5	Inflationsrisiko	13
2.6	Allgemeine Investitionsrisiken	13
2.7	Verzinsungsrisiko der Pfandbriefe	13
2.8	Wiederanlagerisiko	13
2.9	Risiken in Bezug auf das Angebotsvolumen	13
2.10	Risiko des Einflusses der Laufzeit auf den Kurs	13
2.11	Währungsrisiko	14
2.12	Risiko fehlender Absicherungsmöglichkeit	14
2.13	Risiko der Inanspruchnahme von Kredit	14
2.14	Risiko der Renditeminderung durch Steuerlast	14
2.15	FATCA	14
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>15</b>
1.	Verantwortung für den Prospekt	15
2.	Gegenstand des Prospekts	15
3.	Abschlussprüfer	15
4.	Zukunftsgerichtete Aussagen	15
5.	Hinweise zu Quellen der Markt- und Branchenangaben in diesem Prospekt	16
6.	Bereithaltung des Basisprospekts und der endgültigen Bedingungen sowie Erklärung zu einsehbaren Dokumenten	16
7.	Ratings	16
<b>IV.</b>	<b>EMITTENTENBESCHREIBUNG</b>	<b>17</b>
1.	Geschäftstätigkeit und Organisation der Emittentin	17
1.1	Geschichte und Entwicklung des Unternehmens	17
1.2	Gegenstand des Unternehmens	17
1.3	Angaben über das Kapital der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG	18
1.4	Geschäftsentwicklung im Überblick	18
1.5	Organisationsstruktur	19

2.	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane	19
3.	Wichtige Angaben zu Interessenkonflikten von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen	20
4.	Wesentliche Gerichts- oder Schiedsverfahren	20
5.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin	20
6.	Trendinformationen	20

## **V. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENEN PFANDBRIEFE**

1.	Informationen über die Pfandbriefe	22
1.1	Art und Gattung	22
1.2	Wertpapierkennung	22
1.3	Verbriefung und Übertragbarkeit	22
1.4	Produktspezifikation Pfandbriefe	22
1.5	Wesentliche Interessen - einschließlich Interessenkonflikte - von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind	22
1.6	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse	22
1.7	Rechtsvorschriften	22
1.8	Währung	23
1.9	Rang	23
1.10	Rechte, die an die Wertpapiere gebunden sind	23
1.11	Verzinsung	23
1.12	Fälligkeitstermin und Rückzahlung	24
1.13	Rendite	25
1.14	Vertretung von Schuldtitelinhabern	25
1.15	Ermächtigungsgrundlage	25
1.16	Emissionstermin	26
1.17	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	26
1.18	Hinweis Steuergesetzgebung	26
1.19	Beratung	26
2.	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	26
2.1	Bedingungen, denen das Angebot unterliegt	27
2.2	Summe der Emission	28
2.3	Angebotsfrist	28
2.4	Auftragsverfahren	28
2.5	Reduzierung der Zeichnung	28
2.6	Begebung weiterer Pfandbriefe	28
2.7	Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung	28
2.8	Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung	28
2.9	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots	28
2.10	Verfahren für die Ausübung von Vorkaufsrechten, für die Übertragbarkeit der Zeichnungsrechte und für die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte	28
3.	Plan für die Verteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung	28
3.1	Anlegerkategorien	28
3.2	Zuteilung	29
3.3	Benachrichtigung der Zeichner	29
3.4	Preisfestsetzung	29
3.5	Zuteilung der Pfandbriefe bei Überzeichnung	29
4.	Platzierung und Übernahme	29
4.1	Platzierung und Übernahme	29
4.2	Koordinatoren	29
4.3	Zahl- und Verwahrstelle	29
4.4	Übernahme	29
4.5	Emissionsübernahmevertrag	29
5.	Zulassung zum Handel und Handelsregeln	29
5.1	Zulassung zum Handel	29
5.2	Märkte	30
5.3	Intermediäre	30
6.	Zusätzliche Informationen	30
6.1	Berater	30

6.2	Prüfungen gesetzlicher Abschlussprüfer	30
6.3	Sachverständige	30
6.4	Übernommene Informationen von Seiten Dritter	30
6.5	Rating	30
6.6	Produktüberwachung nach MiFID II	30

**VI. MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN für Pfandbriefe der  
M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG 31**

Historische Finanzinformationen

Jahresabschluss zum 31.12.2018	F- 1
Jahresschlussbilanz für das Geschäftsjahr 2018	F- 2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	F- 4
Eigenkapitalspiegel 2018	F- 6
Kapitalflussrechnung 2018	F- 7
Anhang Geschäftsjahr 2018	F- 8
Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2018	F-27
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018	F-28
Jahresabschluss zum 31.12.2019	F-34
Jahresschlussbilanz für das Geschäftsjahr 2019	F-35
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	F-37
Eigenkapitalspiegel 2019	F-39
Kapitalflussrechnung 2019	F-40
Anhang Geschäftsjahr 2019	F-41
Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2019	F-60
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019	F-61

## I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ANGEBOTSPROGRAMMS

Im Rahmen des Angebotsprogramms beabsichtigt die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, Hamburg, in den nächsten zwölf Monaten wiederholt Pfandbriefe zur Finanzierung des Immobilien- oder Kommunalkreditgeschäfts und zur Finanzierung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu begeben.

Die konkreten Ausstattungsmerkmale der Pfandbriefe sowie die Angebotsbedingungen werden erst bei deren späterer Ausgabe festgelegt und in den jeweiligen endgültigen Bedingungen der Pfandbriefe aufgenommen.

Pfandbriefe sind handelbare Wertpapiere, die das Recht des jeweiligen Inhabers verbriefen, 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 Pfandbriefen einen Miteigentumsanteil an einer bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche der Pfandbriefe verbrieft sind. Die Emittentin haftet für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Pfandbriefe. Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind. Pfandbriefe sind ferner gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen. Die Pfandbriefe unterteilen sich in Hypothekendarlehen oder Öffentliche Pfandbriefe, für die jeweils ein Deckungsstock für die Besicherung der Pfandbriefe geführt wird.

Die Pfandbriefe sind für ihre gesamte Laufzeit jeweils in einer Sammelurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt ist. Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Der Anspruch auf Zahlung von Zinsen ist durch die Sammelurkunde mit verbrieft. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung einzelner Pfandbriefe oder Zinsscheine ist ausgeschlossen. Den Gläubigern der Pfandbriefe stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Regeln der Clearstream Banking AG übertragen werden. Gläubiger ist jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils an den Pfandbriefen, der gemäß der jeweils gültigen (EDV-)Dokumentation als Inhaber eines Miteigentumsanteils ausgewiesen ist. Die Pfandbriefe sind entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften und Verfahren der Clearstream Banking AG übertragbar.

Die Pfandbriefe werden in Höhe ihres Nennbetrages vom Zinslaufbeginn an mit dem in den endgültigen Bedingungen genannten Zinssatz oder Referenzzinssatz (ggf. zuzüglich eines Auf- oder Abschlages bei variabel verzinslichen Wertpapieren) verzinst. Die Festlegung der Zinsfälligkeitstermine erfolgt ebenfalls in den endgültigen Bedingungen. Bei Pfandbriefen mit fester Verzinsung wird über die gesamte Laufzeit der Wertpapiere ein gleichbleibender Festzinssatz gezahlt. Die Verzinsung für die jeweilige Zinsperiode beginnt mit dem Zinslaufbeginn bzw. mit einem Zinstermin und endet mit Ablauf des Tages, der dem unmittelbar folgenden Zinstermin, dem kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin der Rückzahlung bzw. dem Kündigungstag vorangeht, und zwar auch dann, wenn Zinsen oder die Tilgung gemäß § 193 BGB später als an dem Tag, an dem der Zinslauf endet, gezahlt werden. Die Berechnung der Zahl der Tage der Zinsperiode erfolgt auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch die Anzahl der Tage (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr. Sofern es die Emittentin aus irgendeinem Grund unterlässt, die zur Tilgung fälliger Schuldverschreibungen erforderlichen Beträge rechtzeitig und in voller Höhe bereitzustellen, läuft die Zinsverpflichtung auf den offenen Kapitalbetrag dieser Schuldverschreibungen so lange weiter, bis die Tilgung erfolgt. Bei Pfandbriefen mit Verzinsung in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz (Floating Rate Notes) wird der zu zahlende Zinssatz in regelmäßigen Abständen in Abhängigkeit vom Referenzzinssatz gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages für jede Zinsperiode neu ermittelt. Wenn der - gemäß der obigen Bestimmung - für eine Zinsperiode ermittelte Zinssatz niedriger wäre als 0,000%, so ist der Zinssatz für diese Periode 0,000%. Der Zinssatz für die jeweilige Zinsperiode wird innerhalb von zwei Bankgeschäftstagen nach dem jeweiligen Feststellungstag durch die Berechnungsstelle bekannt gemacht. „Bankgeschäftstag“ im Sinne dieser Bedingungen ist jeder Tag, an dem die Geschäftsbanken in Hamburg für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind. Im Zusammenhang mit Zahlungsvorgängen ist „Bankgeschäftstag“ jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem das Zahlungssystem TARGET geöffnet ist und die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt. Berechnungsstelle ist die Emittentin. „TARGET-System“ bezeichnet das Trans European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer-Zahlungssystem. Bei dem Referenzzinssatz kann es sich um den 3- oder 6-Monats-EURIBOR-Zinssatz handeln. Die Emittentin legt den jeweiligen Referenzzinssatz in den endgültigen Bedingungen fest. Der EURIBOR-Zinssatz bezeichnet den Zinssatz, den europäische Banken voneinander beim Handel von Einlagen mit festgelegter Laufzeit verlangen. EURIBOR steht für „Euro Interbank Offered Rate“ EURIBOR wird für Fälligkeitstermine von einer Woche bis zu einem Jahr durch tägliche Berechnung aus den im Interbankenmarkt quotierten Zinssätzen führender Banken ermittelt und auf der Reuters-Bildschirmseite „EURIBOR01“ oder einer Nachfolgesite veröffentlicht. Informationen zur Wertentwicklung und Volatilität des maßgeblichen EURIBOR-Zinssatzes sind unter [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu) abrufbar. Die jeweiligen endgültigen Bedingungen werden den für Pfandbriefe mit variabler

Verrzinsung maßgeblichen Referenzzinssatz festlegen. Wenn die Mindeststückelung weniger als EUR 100.000 beträgt, wird dort ferner angegeben, wo Informationen über den maßgeblichen Referenzzinssatz bzw. Informationen über diesen, insbesondere über seine vergangene und künftige Wertentwicklung und seine Volatilität, zu finden sind. Sollten Marktstörungen die Feststellung des Referenzzinses verhindern, so werden bis zur periodischen Zinszahlung die Verlautbarungen der den Referenzzins verantwortenden Institutionen unter Wahrung der Interessen der Schuldner angewandt. Für den Fall des Ausbleibens derartiger Bekanntmachungen wird nach Ermessen der Emittentin ein Zins festgelegt, der im Geldmarkt zum Zeitpunkt der Zinsfestsetzung vorgeherrscht hat. Die Bestimmung des Zinssatzes für die jeweilige Zinsperiode ggf. unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages wird in den endgültigen Bedingungen festgelegt. Die Verzinsung beginnt mit dem Zinslaufbeginn und endet mit Ablauf des Tages, der dem unmittelbar folgenden Zinstermin, dem kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin bzw. Kündigungstag vorangeht, und zwar auch dann, wenn die Zinsen oder die Tilgung gemäß § 193 BGB später als an dem Tag, an dem der Zinslauf endet, gezahlt werden. Die Berechnung der Zahl der Tage der Zinsperiode erfolgt auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch 360. Die Berechnung erfolgt durch die Emittentin. Der Referenzzins wird im Auftrag der Emittentin durch die „Wertpapier-Mitteilungen“ veröffentlicht. Die Herausgebergemeinschaft Wertpapier-Mitteilungen, Keppler, Lehmann GmbH & Co. KG ist ein deutsches Medienunternehmen mit dem Hauptsitz in Frankfurt am Main. Die Gruppe gliedert sich in vier Profit-Center: Börsen-Zeitung, WM Datenservice, WM Seminare, WM Wirtschafts- und Bankrecht. Die Wertpapier-Mitteilungen sind gemäß der Sonderbedingungen für Wertpapiergeschäfte offizielles Veröffentlichungsorgan zur Abwicklung der Verwaltung von Wertpapieren. Sofern es die Emittentin aus irgendeinem Grund unterlässt, die zur Tilgung fälliger Schuldverschreibungen erforderlichen Beträge rechtzeitig und in voller Höhe bereitzustellen, läuft die Zinsverpflichtung auf den offenen Kapitalbetrag dieser Schuldverschreibungen so lange weiter, bis die Tilgung erfolgt.

Sofern die Pfandbriefe mit einem Kündigungsrecht ausgestattet sind, ist die Emittentin berechtigt, die Pfandbriefe insgesamt, jedoch nicht in Teilen zu einem in den endgültigen Bedingungen angegebenen Termin zu kündigen. Die Entscheidung über die Ausübung von Kündigungsrechten wird die Emittentin unverzüglich bekannt geben. Die Emittentin entscheidet über eine Kündigung nach freiem Ermessen. Ihre Entscheidung dürfte in erster Linie durch den Vergleich des Nominalzinses der Wertpapiere mit dem am Markt herrschenden Zinsniveau für die verbleibende Laufzeit beeinflusst sein. Den Gläubigern wird kein Kündigungsrecht eingeräumt.

Die Rückzahlung der Pfandbriefe erfolgt am Fälligkeitstermin zum Nennbetrag. Der Fälligkeitstermin ist in den endgültigen Bedingungen angegeben. Für den Fall von gekündigten Wertpapieren erfolgt die Rückzahlung zu dem in den endgültigen Bedingungen spezifizierten Datum zum Nennbetrag. Abweichend von § 801 Absatz 1 BGB beträgt die Verjährungsfrist für die Zins- und Rückzahlungsforderungen der Pfandbriefe zehn Jahre ab dem Fälligkeitstermin bzw. Kündigungstag.

## II. RISIKOFAKTOREN

Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg (die „**Emittentin**“) ist der Auffassung, dass die nachfolgenden Risikofaktoren ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Pfandbriefen beeinträchtigen kann.

Die Reihenfolge der Darstellung der Risikofaktoren ist Maßstab für die aus Sicht der Emittentin bestehende Wichtigkeit innerhalb der jeweiligen Gliederungspunkte. Innerhalb der einzelnen Gliederungspunkte werden die beiden wesentlichsten Risikofaktoren entsprechend der Beurteilung an den ersten beiden Stellen genannt.

### 1. Mit der Emittentin verbundene Risikofaktoren

#### 1.1 Adressenausfallrisiko

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 für Kreditengagements nicht ausreichen beziehungsweise der Wert einer Sicherheit sich verringern. Obwohl Bonitätsrisiken und die den Krediten zugrundeliegenden Sicherheiten regelmäßig geprüft werden, kann es aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen oder bisher unbekanntem Umständen zu Verlusten und somit zu finanziellen Belastungen der Emittentin kommen.

#### 1.2 Marktpreis- und Marktliquiditätsrisiko

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 Risikomodell und Risikoabsicherung, welche die Grundlage des Risikomanagements der Emittentin bilden, nicht oder nicht ausreichend antizipiert wurden. Zu den Marktpreisrisiken gehören auch Marktliquiditätsrisiken; d.h. das Risiko, dass von der Emittentin gehaltene Wertpapiere aufgrund von illiquiden Märkten nicht oder nur unter Verlusten verkauft werden können. Des Weiteren gehören auch Optionsrisiken aus impliziten Optionen des Kreditgeschäfts, z.B. aus Kündigungsrechten der Kreditnehmer zur Gruppe der Marktpreisrisiken.

#### 1.3 Liquiditätsrisiko

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass sie fällige Zahlungen nicht vollständig oder termingerecht leisten kann. Im Einzelnen könnte dies bedeuten, dass im Fall einer Liquiditätskrise Refinanzierungsmittel nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen eingeworben werden können (Refinanzierungsrisiko), oder Aktiva nur mit Abschlägen zu den Marktpreisen veräußert werden können, was jeweils die Fähigkeit der Emittentin einschränkt, ihren gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Sollte die Emittentin nicht zu jeder Zeit über genügend Mittel zur Erfüllung ihrer fälligen Zahlungsverpflichtungen verfügen oder sollte eine solche Situation drohen, so hätte dies typischerweise erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Marktwert der Pfandbriefe. Ferner könnten aufsichtsrechtliche Maßnahmen gegen die Emittentin ergriffen werden, die unter Umständen auch mit Eingriffen in die Rechte aus den Pfandbriefen verbunden sein können, oder im Extremfall die Auflösung, Liquidation oder Abwicklung der Emittentin zur Folge haben könnten. In all diesen Fällen kann dies bedeuten, dass der Anleger der Pfandbriefe der Emittentin seine Anlage ganz oder teilweise verliert.

#### 1.4 Bonitätsrisiko

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. Für Anleger von Pfandbriefen besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den 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. Die eingeschränkte

Zahlungsfähigkeit könnte ebenfalls eine vorübergehende Unfähigkeit darstellen, Zins- und Tilgungsleistungen termingerecht zu erfüllen. Emittenten mit einer geringen Bonität weisen ein erhöhtes Insolvenzrisiko auf.

### 1.5 Marktrisiko

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 Immobilienmarktes ab. Aufgrund der Fokussierung der Emittentin auf den deutschen Markt, besteht eine besondere Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, und dabei insbesondere des Wohn- und Bürogebäudemarktes sowie des Marktes für Handelsimmobilien. Eine mögliche allgemeine Rezession oder eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes, insbesondere des deutschen Wohn- und Bürogebäudemarktes sowie des deutschen Marktes für Handelsimmobilien, könnte negative Auswirkungen etwa in Form des Ausfalls von Darlehensforderungen hervorrufen, deren Ausmaß nicht oder nur schwer prognostizierbar ist und die dazu führen könnten, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus den Pfandbriefen zu erfüllen. Die vorgenannten negativen Marktentwicklungen könnten sich auch negativ auf den Marktwert der von der Emittentin finanzierten Vermögenswerte auswirken, die im Deckungsstock der Emittentin enthalten sind und als Sicherheit für die Rückzahlungsansprüche der Emittentin dienen. Ferner könnte die Emittentin von Pfandbriefen einem verstärkten Wettbewerb ausgesetzt sein, welcher sich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.

### 1.6 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bezeichnen die Möglichkeit einer unerwarteten Vermögensänderung, die durch menschliches Verhalten, Prozess- und Kontrollschwächen, technisches Versagen, Katastrophen oder durch externe Einflüsse hervorgerufen werden. Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, dass sich Organisations- und Risikoüberwachungssysteme als unzureichend erweisen, um unvorhersehbaren und unerkannten operationellen Risiken zu begegnen.

### 1.7 Risiko im Zusammenhang mit Dienstleistern, insbesondere der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Die Emittentin nutzt externe Dienstleistungen innerhalb der Warburg Bankengruppe. Solche Dienstleistungsverträge könnten beendet oder schlecht erfüllt werden und es ist möglich, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, für adäquaten Ersatz zu sorgen. Die Emittentin hat Dienstleistungsverträge mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA oder anderen dritten Parteien abgeschlossen. Diese Dienstleistungsverträge betreffen insbesondere Stabs- und Back-Office-Bereiche. In der elektronischen Datenverarbeitung wird auf Kapazitäten von M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA zurückgegriffen. Wenn diese Dienstleistungsverträge auslaufen, nicht verlängert oder beendet werden oder wenn Dienstleister nicht in der Lage sind, die vertraglich geschuldeten Leistungen zu erbringen, muss sich die Emittentin andere Dienstleister suchen oder die ausgelagerten Dienstleistungen durch aufzubauendes eigenes Personal und eigenes Know-how abdecken. Dies kann zu Problemen im operativen Geschäft, insbesondere aber auch bei der Einhaltung von regulatorischen- und aufsichtsrechtlichen Vorgaben führen sowie die Emittentin zwingen, Ressourcen in den Aufbau von Personal und von Know-how in den relevanten Bereichen zu stecken und somit die geschäftlichen Aussichten, die Finanz- und Ergebnislage der Emittentin negativ beeinträchtigen. In den Jahren 2007 bis 2011 führte die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA Geschäfte mit deutschen Aktientiteln über den Dividendenstichtag aus, wobei seitens des Aktienverkäufers eine inländische Depotbank tätig war. Im Zusammenhang mit den Geschäften ermittelt seit 2016 die Staatsanwaltschaft Köln gegen aktuelle und ehemalige Leitungspersonen sowie Mitarbeiter der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA wegen des Anfangsverdachts der Steuerhinterziehung. Die Gesellschaft wurde als mögliche Nebenbeteiligte gemäß Ordnungswidrigkeitengesetz angehört. Die Steuerbehörden haben die jeweiligen Kapitalertragsteueranrechnungen der Jahre 2007 bis 2011 gegenüber der Warburg Bankengruppe zurückgenommen. Gegen die Bescheide wird rechtlich vorgegangen. Das Landgericht Bonn hat im Strafverfahren gegen zwei Londoner Aktienhändler wegen schwerer Steuerhinterziehung in Zusammenhang mit sog. „Cum/Ex“-Geschäften am 18. März 2020 ein Urteil verkündet. Die beiden Angeklagten wurden zu Haftstrafen auf Bewährung verurteilt und darüber hinaus wurde die Einziehung des Wertes von Taterträgen angeordnet. Gegen die Einziehungsbeteiligte M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH wurde eine Einziehung in Höhe von EUR 176,6 Mio. angeordnet. Gegen das Urteil des Landgericht Bonn wurde Revision beim Bundesgerichtshof eingereicht.

Die Muttergesellschaft der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, die M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH, hat als Organträgerin Rückstellungen für operationelle Risiken in Höhe von EUR 62,6 Mio. gebildet. Im Hinblick auf die Veranlagungszeiträume 2007 bis 2009 haben sich die Hauptgesellschafter bis zu einem Höchstbetrag von EUR 140,0 Mio. verpflichtet, die Gesellschaft von den Risiken freizuhalten, sodass der Ausweis einer Rückstellung in dieser Höhe unterbleiben konnte. Die im Rahmen des Strafverfahrens festgesetzte Einziehung des Wertes von Taterträgen und die parallel dazu direkt von der Steuerbehörde geltend gemachten Steueransprüche betreffen



jeweils die gleiche angerechnete Kapitalertragssteuer in Höhe von EUR 169 Mio. der Jahre 2007 bis 2011. Da es sich um den identischen Sachverhalt handelt, kann die Kapitalertragssteuerforderung nur einmal entweder mit der Einziehung oder mit den Steuerbescheiden durchgesetzt werden. Die mit der Einziehung bzw. den Steuerbescheiden geltend gemachten Ansprüche sind durch die Rückstellungen bzw. den Schulbeitritt somit vollständig abgedeckt.

### 1.8 Geschäftsrisiko

Die Emittentin geht von der Funktionsfähigkeit der Geld- und Kapitalmärkte aus. Die aktuell hohe Verschuldung vieler Staaten, die im Rahmen der COVID-19 Pandemie nochmals deutlich angestiegen ist, stellt ein Risiko für die Gesamtwirtschaft dar, welches sich unmittelbar negativ auf die Entwicklung des Immobilienmarktes auswirken könnte. Die weltpolitischen und damit makroökonomischen Folgen von Krisensituationen oder Entwicklungen (wie z. B. Corona Pandemie, Umsetzung des Brexit, Konflikte mit den USA bzgl. Handelspolitik oder Umgang mit China und dem Iran, Ukraine-Konflikt, Entwicklungen im Nahen Osten oder terroristische Anschläge) und die Auswirkungen der deutlich erhöhten Verschuldung vieler Staaten sowie des aktuellen Niedrigzinsniveaus auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld können noch nicht abschließend beurteilt werden. Eine erneute Finanzkrise, das Entstehen und Platzen einer sogenannten Immobilienblase, ein drastisches Absinken von Immobilienpreisen ausgelöst durch massiven Zinsanstieg sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten die Risiken für die Geschäftstätigkeit der Emittentin im Allgemeinen erhöhen bzw. die Geschäftstätigkeit ganz unmöglich machen. Zahlungsschwierigkeiten einzelner Staaten bis hin zu deren Staatsbankrott oder der Austritt einzelner Staaten aus der Europäischen Union 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.

### 1.9 Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die rasche Ausbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) Anfang 2020 hat zu einer erheblichen Verschlechterung der globalen Wirtschafts- und Finanzlage geführt. Am Ende des ersten Quartals 2020 erlebten die Aktienmärkte weltweit den größten Rückgang seit der Finanzkrise 2008, gefolgt von einem Anstieg der Rendite für Anleihen. Zudem war eine starke Verunsicherung an den Geld- und Rentenmärkten erkennbar. Die möglichen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft im Allgemeinen können zu einer erheblichen Störung der Kapitalmärkte in Form von verminderter Liquidität und erhöhter Volatilität führen. Darüber hinaus können die ab Mitte März in Deutschland sowie in anderen Ländern eingeleiteten Gegenmaßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zu einem Risiko hoher Leerstände bei Gewerbeimmobilien wie beispielsweise Einkaufszentren, Büroflächen, Hotels und möglichen Insolvenzen von Mietern, Sponsoren, Bürgen und anderen Sicherheitengebern führen und die Zahlungsfähigkeit der Kunden der Emittentin beeinträchtigen. Dies kann zu Ausfällen der von der Emittentin bereitgestellten Finanzierungen führen.

Die Corona-Pandemie kann auch negative Auswirkungen auf das Neugeschäft der Emittentin haben und sich insbesondere auf den Aktivitätsumfang der Kunden der Emittentin und den Marktwert der von der Emittentin finanzierten Vermögenswerte auswirken, die als Sicherheit für die Rückzahlungsansprüche der Emittentin dienen und/oder im Deckungsstock der Emittentin enthalten sind. Die Kapitalkosten, die Refinanzierungskosten, die Ausfälle von Kreditnehmern und sonstigen Schuldner und die Risikogewichtung der Aktiva der Emittentin könnten steigen, was zu einer höheren Risikovorsorge führt. Die Eigenkapitalquote des Emittenten kann sinken, was zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führen und die Liquidität des Emittenten beeinträchtigen kann. Die Folgen aller Beeinträchtigungen können sich auf die anderen in diesem Abschnitt erwähnten Risikofaktoren auswirken. Die tatsächlichen Auswirkungen, die Effekte und der Zeitrahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen und zu quantifizieren.

## 1.10 Informationssicherheit- bzw. IT-Risiken

Das Geschäft der Emittentin hängt davon ab, Transaktionen effizient und präzise verarbeiten zu können. Verluste können u.a. durch IT-Ausfälle, unzureichende oder fehlerhafte interne Kontrollprozesse und –systeme, aufsichtsrechtliche Verstöße, menschliches Versagen, Fehlverhalten von Mitarbeitern (einschließlich Betrug), Hackerangriffe sowie von externen Umständen, die die normale Geschäftstätigkeit unterbrechen, entstehen. Die Emittentin ist ferner auf die sichere Verarbeitung, Speicherung und Übertragung von vertraulichen Informationen in ihren Systemen und Netzwerken angewiesen sowie dazu gesetzlich verpflichtet. Die Emittentin ist ebenfalls dem Risiko ausgesetzt, dass unberechtigte Zugriffe auf das IT-System erfolgen und Schäden im Datenraum und in der Datenverarbeitung entstehen könnten. Neben der Verursachung von Schäden könnten die unberechtigten Zugriffe auch in erpresserischer Absicht erfolgen um Erpressungsgeld zu erlösen.

## 1.11 Risiken im Zusammenhang mit dem Einlagensicherungssystem

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. Darüber hinaus könnte ein europaweit einheitliches Einlagensicherungssystem als dritte Säule der sogenannten EU-Bankenunion eingeführt werden, welches dazu führen könnte, dass die Emittentin zur Aufbringung weiterer Beitragszahlungen verpflichtet ist.

## 1.12 Risiken aufgrund sich ändernder aufsichtsrechtlicher Anforderungen

Das Aufsichtsrecht und die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Emittentin ändern sich laufend. Diese Rechtsänderungen, Änderungen im aufsichtsrechtlichen 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 gegenwärtige und noch nicht in gültige Rechtsnormen überführte Vorgaben des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht zur Überarbeitung und Umsetzung der Reformmaßnahmen zu den Eigenkapitalanforderungen (Basel III und Basel IV) sowie die Einführung einer Untergrenze für die Mindesteigenmittelanforderungen für Banken, die ihr Kreditrisiko mittels eines auf internen (Rating-) Einstufungen basierenden Ansatzes messen, könnten zu höheren Anforderungen in Bezug auf die Mindestkapitalanforderungen und Eigenmittelanforderungen führen. Zusätzlich sind weitere aufsichtsrechtliche Vorgaben beschlossen, die zum Beispiel eine Verschuldungsquote oder eine strukturelle Liquiditätsquote vorsehen oder erweiterte Anforderungen an die Aggregation von Risikodaten einschließlich der zugehörigen IT-Systeme und Risikoberichterstattungen der Banken stellen. 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 vorstehende Aufzählung von potenziellen Änderungen im Zusammenhang mit der Regulierung von Kreditinstituten ist nicht abschließend. Internationale Gremien wie der Finanzstabilitätsrat und der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht sowie die Gesetzgeber und Aufsichtsbehörden in Europa arbeiten fortlaufend an weiteren Empfehlungen, Vorschriften, Standards etc. Es ist wahrscheinlich, dass in Zukunft weitere Vorschriften berücksichtigt werden müssen. Die Umsetzung dieser aufsichtsrechtlichen Vorgaben könnte bei der Emittentin zu erhöhten Kosten führen und die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit negativ beeinflussen. Je nach Art der aufsichtsrechtlichen Änderungen können aufsichtsrechtliche Aspekte die Aktivität der Emittentin vermindern oder beeinträchtigen, was erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfte, die geschäftlichen Aussichten, die Finanzlage und die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit der Emittentin haben könnte.

Wenn die Emittentin die aufsichtsrechtlichen Änderungen oder Maßnahmen nicht in angemessener Weise berücksichtigt oder den Eindruck erweckt, dies nicht zu tun, könnte dies den Ruf schädigen, und sie könnte zusätzlichen Rechtsrisiken und Risiken aus Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt sein. Ferner könnte die Emittentin in diesem Fall verpflichtet sein, zusätzliche Eigenmittelanforderungen oder andere aufsichtsrechtliche Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren sind Aufsichtsbehörden ermächtigt, gegen die Emittentin Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren einzuleiten, die zu Unterlassungsanordnungen, Geldstrafen, zivil- oder strafrechtlichen Sanktionen oder sonstigen Disziplinarmaßnahmen führen können. Auch diese Maßnahmen können wesentlich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäfts- und Betriebsergebnis oder die Finanzlage der Emittentin haben.

### 1.13 Rechts- und Compliance-Risiken

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.

### 1.14 Risiken außerhalb des unternehmerischen Wirkens

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.

### 1.15 Beteiligungsrisiko

Beteiligungen, dabei handelt es sich um bereitgestelltes Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Finanzierungen, die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG eingehen könnte, könnten die Finanzlage der Emittentin negativ beeinflussen.

### 1.16 Abhängigkeiten von Schlüsselpositionen

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.

### 1.17 Risiken unzureichenden Versicherungsschutzes

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.

### 1.18 Unerkannte oder unvorhersehbare Risiken

Das interne Organisations- und Risikoüberwachungssystem der Emittentin dient der frühzeitigen Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken. Hierbei besteht die Herausforderung, bestehende und neuartige Risiken rechtzeitig zu identifizieren, richtig zu bewerten und das bestehende Organisations- und Risikoüberwachungssystem angemessen und zeitnah weiterzuentwickeln. Die Methoden und Verfahren zur Organisationsüberwachung sowie Risikoerkennung, -überwachung und -steuerung der Emittentin könnten trotz Beachtung gesetzlicher Vorgaben unzureichend sein, um Trends, Risiken und Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen und steuern zu können. Sollten sich im Laufe der Geschäftstätigkeit Lücken oder Mängel des bestehenden Organisations- und Risikoüberwachungssystem zeigen oder sollte es der Emittentin nicht gelingen, im Zusammenhang mit der weiteren geschäftlichen Entwicklung zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen, könnte dies zur Einschränkung führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen oder steuern zu können. Sollte das Organisations- und Risikoüberwachungssystem fehlerhaft und/oder unzureichend sein oder sich als solches erweisen, könnte die Emittentin unvorhersehbaren und unerkannten Risiken ausgesetzt sein, die zu erheblichen Verlusten und im äußersten Fall auch zur Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen könnten.

### 1.19 Steuerrisiken

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. Mit dem Risiko von Steuernachzahlungen ist zugleich ein Zinsrisiko in nicht unerheblicher Höhe verbunden, da verspätete Steuernachzahlungen in Deutschland grundsätzlich mit 6,0% p.a. zu verzinsen sind.

## **2. Mit den Wertpapieren verbundene Risikofaktoren**

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Offenlegung der Risikofaktoren dar, die wesentlich sind, um die Marktrisiken für die begebenen Pfandbriefe zu beurteilen. Potenzielle Käufer sollten diese Risikofaktoren in Betracht ziehen, bevor sie Pfandbriefe erwerben.

Käufer von Pfandbriefen sollten die nachfolgenden Hinweise über Verlustrisiken in Verbindung mit sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Angaben genau prüfen, bevor sie Pfandbriefe erwerben.

Potenzielle Anleger sollten keine Investitionen in Pfandbriefe vornehmen, ohne über die Zusammenhänge der Anlage und des Erwerbs genaue Kenntnis erlangt zu haben. Insbesondere sollte sich der Anleger des Risikos eines möglichen Verlusts bewusst sein. Potenzielle Käufer von Pfandbriefen sollten ihre persönlichen Verhältnisse und Vermögenssituation beim Erwerb würdigen.

Eine Anlage in Pfandbriefe ist ferner nur für solche Investoren geeignet, die über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen im Finanz- und Geschäftswesen verfügen, um die Vorteile und Risiken einer Anlage in die Pfandbriefe und die Informationen, die in diesem Prospekt und etwaigen Nachträgen dazu enthalten sind, einschätzen und die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen individuellen Finanzlage sowie die Auswirkungen einer Anlage in die Pfandbriefe auf das individuelle Gesamtportfolio bewerten zu können.

Darüber hinaus sollten potenzielle Investoren die Bedingungen der jeweiligen Pfandbriefe in vollem Umfang verstanden haben und mit dem Verhalten der Finanzmärkte vertraut sein, das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in Pfandbriefe bis zu deren Fälligkeit tragen können und zur Kenntnis nehmen, dass trotz einer möglichen Börsennotierung eine Veräußerung der Pfandbriefe über einen erheblichen Zeitraum, sogar möglicherweise bis zur Fälligkeit, nicht möglich ist.

### **2.1 Risiko durch Änderung des Zinsniveaus**

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.

### **2.2 Risiko durch Änderung volkswirtschaftlicher Faktoren**

Der Markt für von deutschen Unternehmen und Banken begebene Anleihen und deren Kurse werden von volkswirtschaftlichen Faktoren, dem Marktumfeld in Deutschland sowie in unterschiedlichem Umfang von Zinssätzen, Devisenkursen und Inflationsraten in Deutschland und anderen Ländern beeinflusst. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Pfandbriefe und deren Kurse haben.

### **2.3 Risiko im Falle einer Bonitätsverschlechterung der Emittentin**

Jeder Investor, der Pfandbriefe kauft, verlässt sich auf die Kreditwürdigkeit der Emittentin und hat keine Rechte gegen eine andere Person. Investoren sind daher dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin Zins- und/oder Tilgungszahlungen, zu denen sie im Zusammenhang mit den Pfandbriefen verpflichtet ist, teilweise oder vollumfänglich nicht leisten kann und den Investoren dadurch Verluste entstehen. Eine Bonitätsverschlechterung der Emittentin kann ebenso zu einer Ausweitung der Risikoprämien und damit zu negativen Auswirkungen auf die Pfandbriefe und deren Kurse führen.

### **2.4 Marktliquiditätsrisiko**

Es ist beabsichtigt, die begebenen Pfandbriefe zum Handel an einem regulierten Markt zuzulassen und in die Notierung einzubeziehen. Trotz einer Zulassung der Pfandbriefe an einem regulierten Markt und möglicher Notierung kann nicht gewährleistet werden, dass ein liquider Handel stattfindet. In einem solchen illiquiden Markt könnte es daher sein, dass Inhaber von Pfandbriefen ihre Pfandbriefe nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen können. Ferner übernimmt die Emittentin keine Rechtspflicht hinsichtlich der Höhe oder des Zustandekommens von An- und Verkaufskursen.

## 2.5 Inflationsrisiko

Eine fortschreitende Inflation während der Laufzeit der Pfandbriefe führt zu einer Verringerung des Geldwertes. Die reale Rendite einer Anlage wird daher durch die Inflation geschmälert. Bei steigenden Inflationsraten unterliegen Anleger daher dem Risiko einer Schmälierung oder eines Ausfallens der realen Rendite ihrer Anlage.

## 2.6 Allgemeine Investitionsrisiken

Erwerbs- und Veräußerungskosten verringern das Gewinnpotenzial der Pfandbriefe. Der potenzielle Käufer der Pfandbriefe muss ferner damit rechnen, während der Laufzeit der Pfandbriefe risikoausschließende oder risikoeinschränkende Geschäfte nicht oder nur unter Hinnahme eines Verlustes abschließen zu können.

Liquide Mittel, die aus ursprünglich durch Pfandbriefe refinanzierte Geschäfte ganz oder teilweise freigesetzt werden, können durch die Emittentin wieder angelegt werden. Für die Anleger von Pfandbriefen besteht dabei das Risiko, dass der allgemeine Marktzinssatz, zu dem eine Wiederanlage erfolgt, während der Laufzeit der Pfandbriefe unter dem Zinssatz der Pfandbriefe fällt.

## 2.7 Verzinsungsrisiko der Pfandbriefe

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.

Anleger sollten 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. Bestimmte Risiken können sich im Zusammenhang mit dem EURIBOR (Referenzzinssatz), an den die Zinszahlungen auf die Pfandbriefe geknüpft sind, ergeben. Der EURIBOR, der als "Benchmark" gilt, ist Gegenstand aktueller aufsichtsrechtlicher Vorgaben und Reformvorschläge auf nationaler und internationaler Ebene. Einige dieser Reformen sind bereits wirksam, während andere noch umgesetzt werden müssen. Diese Reformen können dazu führen, dass der Referenzzinssatz, falls von diesen Reformen betroffen, sich anders als in der Vergangenheit verhält oder dass andere, nicht vorhersehbare, Konsequenzen eintreten.

Anleger sollten sich daher bewusst sein, dass all diese Reformen oder Faktoren oder sonstige Veränderungen eines entsprechenden Referenzzinssatzes (einschließlich EURIBOR) sich auf die Höhe des veröffentlichten variablen Zinssatzes und damit auf den Kurs der variabel verzinslichen Pfandbriefe auswirken können, einschließlich dass er niedriger und/oder deutlich volatiler sein kann, als es sonst der Fall wäre

Unter Berücksichtigung eines Kursaufschlags beim Erwerb der Pfandbriefe und der Höhe des Zinssatzes kann sich sogar eine negative Rendite der Anlage in Pfandbriefe ergeben.

## 2.8 Wiederanlagerisiko

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 Effektivverzinsung zu reinvestieren, und der Anleger ist dem Risiko ausgesetzt, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung eine geringere Rendite als erwartet erwirtschaftet wird oder aber die Wiederanlage nur zu negativen Renditen möglich ist.

## 2.9 Risiken in Bezug auf das Angebotsvolumen

Der Gesamtnennbetrag entspricht jeweils dem Maximalbetrag der angebotenen Pfandbriefe. Ein Anleger sollte beachten, dass auf Grundlage des Gesamtnennbetrags keine Rückschlüsse auf die Liquidität der Pfandbriefe im Sekundärmarkt möglich sind.

## 2.10 Risiko des Einflusses der Laufzeit auf den Kurs

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.

## 2.11 Währungsrisiko

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.

## 2.12 Risiko fehlender Absicherungsmöglichkeit

Anleger sollten nicht darauf vertrauen, dass sie während der Laufzeit Geschäfte abschließen können, durch die sie Ihre anfänglichen Risiken ausschließen oder einschränken können; dies hängt von den Marktverhältnissen und den jeweils zugrunde liegenden Bedingungen ab. Unter Umständen können solche Geschäfte nur zu einem ungünstigeren Marktpreis getätigt werden, so dass Anlegern möglicherweise ein entsprechender Verlust entsteht.

## 2.13 Risiko der Inanspruchnahme von Kredit

Wird der Erwerb der Pfandbriefe durch Kredit finanziert, so sollten Anleger beachten, dass sie einem erhöhten Verlustrisiko ausgesetzt sind. Dieses entsteht durch den Umstand, dass gegebenenfalls nicht nur das Ausbleiben von Kurs- oder Zinserwartungen Verluste verursacht, sondern ebenfalls der Kredit verzinst und zurückgezahlt werden muss. Anleger sollten ihre wirtschaftlichen Verhältnisse unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von Krediten würdigen.

## 2.14 Risiko der Renditeminderung durch Steuerlast

Zinszahlungen auf die Pfandbriefe, auch beim Verkauf oder Rückzahlung bei Fälligkeit, könnten Gewinne erzeugen und sind in der Heimatrechtsordnung der Anleger oder in anderen Rechtsordnungen, in denen diese Steuern zahlen müssen, möglicherweise steuerpflichtig. Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine zusätzlichen Beträge für derartige Steuern oder Abgaben bezahlen.

## 2.15 FATCA

Unbeschadet sonstiger Bestimmungen dieser Emissionsbedingungen ist die Emittentin zum Einbehalt oder Abzug der Beträge in Höhe von 30 % berechtigt, die gemäß §§ 1471 bis 1474 des U.S. Internal Revenue Code (einschließlich dessen Änderungen oder Nachfolgevorschriften), gemäß zwischenstaatlicher Abkommen, gemäß den in einer anderen Rechtsordnung im Zusammenhang mit diesen Bestimmungen erlassenen Durchführungsvorschriften oder gemäß mit dem U.S. Internal Revenue Service geschlossenen Verträgen („FATCA Quellensteuer“) erforderlich sind als Folge davon, dass eine andere Person als die Emittentin oder deren Zahlstelle nicht zum Empfang von Zahlungen ohne FATCA Quellensteuer berechtigt ist. 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 in Höhe von 30 % abgezogen oder einbehalten wurden. FATCA steht für den U.S. Foreign Account Tax Compliance Act.

### **III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **1. Verantwortung für den Prospekt**

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, Hamburg, und M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, übernehmen die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben. Die Emittentin und die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Zulassungsantragstellerin erklären, dass ihres Wissens die Angaben in dem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben aufgenommen wurden, die die Aussage des Prospekts verändern können. Unter der Zulassungsantragstellerin versteht man die Bank, die als Mitglied der Börse berechtigt ist, Börsenzulassungen zu beantragen.

Sie erklären ferner, dass sie bei der Erstellung des Prospektes die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen des Prospektes verzerren könnten.

Die Emittentin und die Zulassungsantragstellerin erklären, dass im Zusammenhang mit der Begebung der Pfandbriefe niemand ermächtigt wurde, Informationen zu verbreiten oder Erklärungen abzugeben, die nicht in diesem Basisprospekt sowie den endgültigen Bedingungen enthalten sind. Für Informationen von Dritten, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind, lehnen die Emittentin und die Zulassungsantragstellerin jegliche Haftung ab.

#### **2. Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand dieses Basisprospekts sind Pfandbriefe der Emittentin, welche die in den endgültigen Bedingungen angegebenen Merkmale aufweisen (siehe Muster der endgültigen Bedingungen im Abschnitt V). Die endgültigen Bedingungen werden als gesondertes Dokument, bestehend aus den ausgefüllten Platzhaltern und konkreten Wertpapierdetails im Abschnitt V des Basisprospekts erstellt und durch eine emissionspezifische Zusammenfassung ergänzt.

#### **3. Abschlussprüfer**

Die Jahresabschlüsse der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG und der Lagebericht wurde für das Geschäftsjahr 2019 und 2018 von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Alsterufer 1,20354 Hamburg geprüft. Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied in der Wirtschaftsprüferkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts sowie im Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf.

Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, den ergänzenden aktienrechtlichen Bestimmungen sowie unter Berücksichtigung des Pfandbriefgesetzes und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute aufgestellt.

#### **4. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Angaben unter Verwendung der Wörter wie „erwarten“, „annehmen“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“ oder „könnten“ deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der Emittentin angemessen sind, als fehlerhaft erweisen können. Der Eintritt oder Nichteintritt eines unsicheren Ereignisses könnte dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Die Emittentin könnte aus diesem Grund daran gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Deshalb sollten Anleger unbedingt die Abschnitte „Risikofaktoren“ und „Emittentenbeschreibung“, die eine Darstellung der Faktoren enthalten, von denen die Geschäftsentwicklung der Emittentin sowie die Märkte, in denen die Emittentin tätig ist, lesen.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen

Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Einschätzungen und Prognosen aus Studien Dritter als unzutreffend herausstellen.

Weder die Emittentin noch ihr Vorstand können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Prospekt dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

## **5. Hinweise zu Quellen der Markt- und Branchenangaben in diesem Prospekt**

Dieser Prospekt enthält Branchen- oder Marktdaten, die aus öffentlich erhältlichen Informationen entnommen sind („externe Daten“). Anleger sollten berücksichtigen, dass Einschätzungen der Emittentin unter anderem auf derartigen Daten Dritter beruhen. Soweit in diesem Prospekt Informationen Dritter übernommen worden sind, bestätigt die Emittentin, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet wurden.

Branchen- und Marktdaten geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, wobei jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Die Emittentin hat die externen Daten nicht überprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser externen Daten.

## **6. Bereithaltung des Basisprospekts und der endgültigen Bedingungen sowie Erklärung zu einsehbaren Dokumenten**

- a) Dieser Basisprospekt wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- b) Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129.
- c) Eine solche Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Auch sollte eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.
- d) Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der Basisprospekt wird gemäß Art. 8 der EU-Prospektverordnung ohne die endgültigen Bedingungen veröffentlicht und ist in dieser Form von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligt worden. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat neben der Vollständigkeit dieses Prospekts die Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen überprüft.

Die endgültigen Bedingungen der Pfandbriefe werden erst kurz vor dem öffentlichen Angebot festgesetzt und spätestens am ersten Tag des öffentlichen Angebots veröffentlicht. Die endgültigen Bedingungen des Angebots sind ebenso wie dieser Basisprospekt sowie eventuelle Nachträge zu diesem Prospekt während der Gültigkeitsdauer des Basisprospekts auf der Internetseite der Emittentin unter <http://www.warburghyp.de/de/emissionsbedingungen/> abrufbar. Darüber hinaus werden während der Gültigkeitsdauer des Basisprospekts, der Basisprospekt, etwaige Nachträge hierzu, sowie die endgültigen Bedingungen bei der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, Colonnaden 5, 20354 Hamburg, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Historische Finanzinformationen sowie die jeweils geltende Satzung der Gesellschaft können während der Gültigkeit des Basisprospektes am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Die historischen Finanzinformationen können ferner auch auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.warburghyp.de/de/finanzbericht-und-offenlegung/index.html> abgerufen werden.

## **7. Ratings**

Für die Gesellschaft liegen keine Ratings vor. Für die zu emittierenden Wertpapiere sind keine Ratings geplant.



## IV. EMITTENTENBESCHREIBUNG

### 1. Geschäftstätigkeit und Organisation der Emittentin

#### 1.1 Geschichte und Entwicklung des Unternehmens

Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. 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. Sie hat ihren Sitz in Hamburg und ist im Handelsregister unter Amtsgericht Hamburg HRB 58677 eingetragen. Sie wurde durch Errichtung der Satzung am 1. März 1995 und Eintragung in das Handelsregister am 6. Juni 1995 in Hamburg (Bundesrepublik Deutschland) gegründet.

Die Geschäftsadresse lautet: Colonnaden 5  
20354 Hamburg  
Tel. +49 40 355334-0  
Fax +49 40 355334-19  
E-Mail: [warburg.hyp@warburghyp.de](mailto:warburg.hyp@warburghyp.de)  
Internet: [www.warburghyp.de](http://www.warburghyp.de)

Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 5299006GIC8WWC5LYZ79.

#### 1.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Satzung das Betreiben des Pfandbriefgeschäftes im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1-3 des Pfandbriefgesetzes sowie von Bankgeschäften im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1-5 und 7-10 des Kreditwesengesetzes. Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG gewährt Immobilien- und Kommunalkredite und betreibt die Refinanzierung durch Aufnahme lang- und kurzfristigen Geldes. Eigenständige Schiffskreditrisiken bestehen seit Juni 2015 nicht mehr. Für die letzten Schiffskreditengagements sind in vollem Umfang laufzeitkongruente liquiditätsmäßig unterlegte Kreditunterbeteiligungen abgeschlossen worden. Es wird weder das Depotgeschäft betrieben, noch werden andere Wertpapierdienstleistungen erbracht. Bei dem Institut handelt es sich um ein Nichthandelsbuchinstitut gemäß EU Verordnung Nr. 575/2013.

Der Immobilienkreditbereich ist fokussiert auf das direkt mit Kunden kontrahierte Geschäft. Dies beinhaltet eine Geschäftsbeziehung, die weitgehend zwischen dem Finanzierungskunden und der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG begründet wird. Dies soll die Basis für eine umfassende Begleitung des Kunden bei den Geschäften mit der Immobilie über den einzelnen Geschäftsabschluss hinaus sicherstellen. Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG strebt Finanzierungen oberhalb des standardisierten Massengeschäftes an. 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. Finanzierungen im europäischen Ausland bestehen in geringem Umfang. Managementobjekte wie Hotel- oder Sozialimmobilien werden nur in Einzelfällen beliehen. Für Kunden der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG wird nach wie vor marktseitig deren, überwiegend aus kurz- und mittelfristigen Zwischenkrediten sowie ausgesuchten Projektfinanzierungen bestehendes, Immobilienkreditgeschäft mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA betreut.

Im Kommunalkreditgeschäft werden grundsätzlich standardisierte inländische Wertpapiere und Schuldscheindarlehen von Gebietskörperschaften und Förderbanken in den Bestand genommen. Die Geschäftsaktivität im Kommunalgeschäft ist gering.

Die langfristige Refinanzierung erfolgt in erster Linie durch die Emission von Pfandbriefen. Pfandbriefe sind gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen. Die emittierten Pfandbriefe sind zu jeder Zeit besichert durch Grundpfandrechte oder Forderungen gegen staatliche Stellen. Die Besicherung erfolgt nach den Vorgaben des Pfandbriefgesetzes in der Weise, dass eine Übersicherung in Höhe von mindestens 2 % des Pfandbriefumlaufs sicherzustellen ist. Neben Pfandbriefen werden Schuldscheine sowie Nachrangdarlehen, und Genussrechte sowie Namensschuldverschreibungen des zusätzlichen Kernkapitals emittiert. Die kurzfristige Refinanzierung wird durch die Aufnahme von Tages- und Termingeld vorgenommen, die bei institutionellen Kunden oder Banken erfolgt.

Im Rahmen der Zinssicherung und der Gesamtbanksteuerung werden zur Risikominimierung Derivate in Form von Zinsswaps kontrahiert. Derivate sind finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen, deren Wert von einem definierten Basisobjekt (z.B. ein Zins) abhängig ist. Der Zinsswap ist eine Vereinbarung mit einem Kreditinstitut

über den Tausch (engl. Swap) von variablen Zinsverpflichtungen in Festzinsforderungen oder umgekehrt. Die Geschäfte in Derivaten haben abgenommen.

### 1.3 Angaben über das Kapital der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG

Das Gezeichnete Kapital der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG beträgt EUR 31,660 Mio. und ist eingeteilt in 31.660.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das Gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist mit gleicher Dividendenberechtigung und gleichem Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung ausgestattet.

### 1.4 Geschäftsentwicklung im Überblick

Die im Folgenden genannte Übersicht enthält eine Zusammenfassung bestimmter Finanzinformationen über die Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 und 2018. Die Zusammenfassung ist den geprüften Jahresabschlüssen für die Jahre 2019 und 2018 entnommen worden. Die jeweiligen Abschlüsse wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

#### Angaben zur Bilanz

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Prüfungsstatus	geprüft	geprüft
Forderungen an Kreditinstitute	20.241	38.024
Forderungen an Kunden	1.634.475	1.679.275
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	146.097	144.909
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.354	271.342
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.199.947	1.108.289
Verbriefte Verbindlichkeiten	303.288	385.578
Nachrangige Verbindlichkeiten	30.000	30.000
Genussrechtskapital	0	0
Eigenkapital	85.875 <sup>1</sup>	85.875 <sup>1</sup>
Bilanzsumme	1.833.678	1.888.524

#### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Prüfungsstatus	geprüft	geprüft
Zinsüberschuss	14.746 <sup>2</sup>	14.572 <sup>2</sup>
Provisionsüberschuss	207 <sup>3</sup>	337 <sup>3</sup>
Verwaltungsaufwand gesamt	8.133 <sup>4</sup>	7.973 <sup>4</sup>
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	6.820 <sup>5</sup>	6.936 <sup>5</sup>
Betriebsergebnis	6.708 <sup>6</sup>	6.765 <sup>6</sup>
Jahresüberschuss	4.252	4.318

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 2019 und 2018 dargestellt – wie folgt:

<sup>1</sup> Das Eigenkapital errechnet sich aus dem gezeichneten Kapital zuzüglich Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen (2019: TEUR 31.660 zzgl. TEUR 54.115 zzgl. TEUR 100; 2018: TEUR 31.660 zzgl. TEUR 54.115 zzgl. TEUR 100).

<sup>2</sup> Der Zinsüberschuss errechnet sich aus Zinserträgen abzüglich Zinsaufwendungen (2019: TEUR 46.350 abzgl. TEUR 31.604; 2018: TEUR 49.754 abzgl. TEUR 35.182).

<sup>3</sup> Der Provisionsüberschuss errechnet sich aus Provisionserträgen abzüglich Provisionsaufwendungen (2019: TEUR 299 abzgl. TEUR 92; 2018: TEUR 423 abzgl. TEUR 86).

<sup>4</sup> Der Verwaltungsaufwand gesamt ergibt sich aus Löhne und Gehälter zuzüglich Soziale Abgaben sowie den anderen Verwaltungsaufwendungen zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen (2019: TEUR 2.854 zzgl. TEUR 433 TEUR 4.846; 2018: TEUR 2.748 zzgl. TEUR 411 zzgl. TEUR 4.814).

<sup>5</sup> Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge errechnet sich aus dem Zins- und Provisionsüberschuss abzüglich Verwaltungsaufwand gesamt (2019: TEUR 14.953 abzgl. TEUR 8.133; 2018: TEUR 14.909 abzgl. TEUR 7.973).

<sup>6</sup> Das Betriebsergebnis ergibt sich aus dem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft zzgl. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auf-

lösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft(2019: TEUR 6.820 abzgl. TEUR 112 ; 2018: TEUR 6.936 abzgl. TEUR 172 zzgl. TEUR 1).

## 1.5 Organisationsstruktur

Der zum Jahresende 2018 abgeschlossene Vertrag über den Verkauf der von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA gehaltenen Gesellschaftsanteile an der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG wurde zum Ende des Geschäftsjahres wieder aufgehoben. Damit gehört die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG noch immer in den Konsolidierungskreis der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, die zum 31. Dezember 2019 rund 60% der Anteile an der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG hält. Mit rund 40% ist die Landeskrankenhilfe V.V.a.G., eine private Krankenversicherung mit Sitz in Lüneburg, beteiligt. Die Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Lüneburg, ist eine private Krankenversicherung, die als Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit nicht konzerngebunden ist. Sie betreibt die Krankheitskosten-, die Krankenhaustagegeld-, die Krankentagegeld- sowie die Pflegekranken- und Pflegepflichtversicherung.

Die Warburg Bankengruppe besteht aus der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, ihren neun Geschäftsstellen, sowie zwei Tochterinstituten sowie weiteren Finanzdienstleistungsgesellschaften.

Das Geschäftsmodell der Warburg Bankengruppe ist durch Diversifikation geprägt: Dafür stehen die Tochterinstitute mit ihrer Produktausrichtung und die Geschäftsstellen mit ihrer regionalen Expertise. Sämtliche Einheiten weisen mit ihrem unterschiedlichen Leistungsspektrum eine Kompetenz bei den von Ihnen vertriebenen Produkten und angebotenen Dienstleistungen auf. Durch die Aufgabenteilung werden Synergien genutzt. Begleitend bieten Institute der Warburg Bankengruppe Spezialleistungen an. Die Geschäftsstrategie der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA unterstützt den unternehmerisch geprägten, regional verwurzelten Marktauftritt der Geschäftsstellen bzw. produktorientiertes Handeln unter gleichzeitiger Einbindung in die Gruppenstrategie. Im Zentrum steht M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA mit ihren drei Hauptgeschäftsfeldern, dem Investmentbanking, dem Asset Management und dem Private Banking.

## 2. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Das höchste Organ der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist die Hauptversammlung. Die Hauptversammlung beschließt in den nach Gesetz bzw. Satzung vorgesehenen Fällen.

Der Vorstand führt die Geschäfte der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Vorstandsmitglieder sind über die Geschäftsadresse M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, Colonnaden 5, 20354 Hamburg zu erreichen.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

- Thomas Buer – Sprecher des Vorstandes
- Thomas Schulze

Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG und bestellt die Vorstandsmitglieder. Zu den nach Gesetz und Satzung vorgesehenen Fällen ist eine Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich. Die Aufsichtsratsmitglieder sind über die Geschäftsadresse M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, Colonnaden 5, 20354 Hamburg zu erreichen.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Joachim Olearius, Vorsitzender  
Sprecher der Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
- Dr. Matthias Werner Brake, stellvertretender Vorsitzender  
Vorsitzender der Vorstände der Landeskrankenhilfe V.V.a.G. und der Landeslebenshilfe V.V.a.G.
- Alexander Stuhlmann  
Tätigkeit in mehreren Aufsichtsräten, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der HSH Nordbank AG (nunmehr Hamburg Commercial Bank)

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Joachim Olearius ist – außerhalb der Tätigkeit als Aufsichtsrat der Emittentin – unter anderem Vorsitzender des Aufsichtsrates WARBURG INVEST KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH, Hamburg, und Mitglied der Aufsichtsräte von MARCARD, STEIN & CO AG, Hamburg und KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt.

Herr Alexander Stuhlmann ist – außerhalb seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat der Emittentin – unter anderem Vorsitzender des Aufsichtsrates der Ernst Russ AG, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Encavis AG, Vorsitzender des Aufsichtsrates der GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG sowie Vorsitzender der Beiräte der Frank-Gruppe.

Der Sprecher des Vorstandes, Thomas Buer, ist – außerhalb der Tätigkeit als Vorstand der Emittentin – stellvertretender Vorsitzender des Beirates der Steyler Bank GmbH.

### **3. Wichtige Angaben zu Interessenkonflikten von Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen**

Es bestehen keine Interessen oder Interessenkonflikte von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind und die eine wesentliche Bedeutung für die Emission darstellen.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich aus weiteren Positionen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder potenzielle Interessenkonflikte zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen ergeben können. Solche Interessenkonflikte können insbesondere auftreten, wenn Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder ähnliche Positionen in anderen Unternehmen bekleiden, wodurch es zu gegenläufigen Interessen zu den Interessen der Emittentin kommen kann.

Als institutionelle Geschäftspartnerin steht M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA im Zusammenhang mit den Emissionen in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin.

Die Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an einer jeweils erfolgreichen Emission von Pfandbriefen, da diese zur Refinanzierung der Emittentin beitragen und die finanzielle Position stärken. M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA als Institut, das die Emission als Dienstleisterin begleiten könnte, hat wiederum Interesse an hohen Erlösen, die möglicherweise den Erfolg für die Emittentin schmälern könnten.

### **4. Wesentliche Gerichts- oder Schiedsverfahren**

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens letzten 12 Monate bestanden oder abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin auswirken könnten bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, sind nicht anhängig gewesen, noch sind solche Verfahren zum Datum dieses Prospektes anhängig oder angedroht.

### **5. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin**

Seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten geprüften Jahresabschlusses per 31.12.2019 hat es keine wesentlichen negativen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Eine Beschreibung wesentlicher Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Warburg Bankengruppe, die seit dem Ende des Stichtags 31.12.2019 eingetreten sind, für den geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden, sowie jüngste Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind, entfällt, da solche wesentliche Veränderungen oder Ergebnisse nicht eingetreten sind.

### **6. Trendinformationen**

Die Entwicklung und die Ausbreitung des Corona Virus (SARS-CoV-2) hat zu einer starken Sensibilisierung für Änderungen der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Entwicklungen geführt. Trotz der wahrnehmbaren Änderungen sowohl im privaten als auch geschäftlichen Wirken, können für die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG noch keine bedeutsamen Änderungen relevanter Trends wahrgenommen werden. 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, die andauernde Unsicherheit über die Art und Weise des Austritts des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union („Brexit“), nationalistische Tendenzen in einigen Mitgliedstaaten der EU, die drohenden Handels- und Zollauseinandersetzungen sowie die Konsolidierungsbestrebungen für die Staatshaushalte lassen einen negativen Einfluss auf die Finanz- und Immobilienmärkte befürchten. Für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist es daher erforderlich, vorsichtig und mit der gebotenen Zurückhaltung zu agieren. Strukturveränderungen im Bankenumfeld sollten der Emittentin nach deren Einschätzung Chancen eröffnen, das Immobiliengeschäft vorsichtig ausbauen zu können. Die derzeitige Verfassung des deutschen Immobilienmarktes und das weiterhin niedrige Zinsniveau bieten nach Auffassung der Emittentin auch risikoscheuen Investoren 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, zu einer Zurückhaltung bei Investoren von Finanzinstitutionen oder zu steigenden Renditeanforderungen sowie zu einem Absinken der Immobilienpreise führen.

## V. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENEN PFANDBRIEFE

### 1. Informationen über die Pfandbriefe

#### 1.1 Art und Gattung

Die Emittentin beabsichtigt, fortlaufend Pfandbriefe als Inhaberpapiere stückelos an einem regulierten Markt zuzulassen bzw. öffentlich anzubieten.

#### 1.2 Wertpapierkennung

Die nähere Spezifikation einschließlich der WKN (Wertpapierkennnummer) und ISIN (International Security Identification Number) erfolgt in den endgültigen Bedingungen.

#### 1.3 Verbriefung und Übertragbarkeit

Die Pfandbriefe sind für ihre gesamte Laufzeit jeweils in einer Sammelurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist. Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Der Anspruch auf Zahlung von Zinsen ist durch die Sammelurkunde mit verbrieft. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung einzelner Pfandbriefe oder Zinsscheine ist ausgeschlossen. Den Gläubigern der Pfandbriefe stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Regeln der Clearstream Banking AG übertragen werden. Gläubiger ist jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils an den Pfandbriefen, der gemäß der jeweils gültigen (EDV-) Dokumentation als Inhaber eines Miteigentumsanteils ausgewiesen ist. Die Pfandbriefe sind entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften und Verfahren der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, übertragbar.

#### 1.4 Produktspezifikation Pfandbriefe

Pfandbriefe sind handelbare Wertpapiere, die das Recht des jeweiligen Inhabers verbrieft, 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 Pfandbriefen einen Miteigentumsanteil an einer bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche der Pfandbriefe verbrieft sind. Die Emittentin haftet für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Pfandbriefe. Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind. Pfandbriefe sind ferner gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen. Die Pfandbriefe unterteilen sich in Hypothekendarlehenpfandbriefe oder Öffentliche Pfandbriefe, für die jeweils ein Deckungsstock für die Besicherung der Pfandbriefe geführt wird.

#### 1.5 Wesentliche Interessen – einschließlich Interessenskonflikte – von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind

Wesentliche Interessen und/oder Interessenskonflikte von Seiten natürlicher Personen, die an der Emission beteiligt sind, existieren nicht. Ein wesentliches Interesse und/oder ein Interessenkonflikt könnte mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA bestehen im Zusammenhang mit der Emission von Pfandbriefen.

#### 1.6 Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse

Die M.M.Warburg & CO Hypothekendarlehenbank AG beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus den Pfandbriefen zur Finanzierung des Immobilien- oder Kommunalkreditgeschäfts und zur Finanzierung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden.

#### 1.7 Rechtsvorschriften

Form und Inhalt der Pfandbriefe sowie Rechte und Pflichten der Emittentin und der Gläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort für sich aus den endgültigen Bedingungen ergebenden Verpflichtungen der Emittentin und der Gläubiger ist Frankfurt am Main. Gerichtsstand für alle im Zusammenhang mit den Pfandbriefen entstehenden Klagen oder sonstigen Verfahren ist Hamburg.

Bekanntmachungen, die die Pfandbriefe betreffen, werden in einem überregionalen Börsenpflichtblatt oder dem elektronischen Bundesanzeiger oder auf der Internetseite <http://www.warburghyp.de/de/emissionsbedingungen/> veröffentlicht. Jede derartige Bekanntmachung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Sofern

in den endgültigen Bedingungen nichts anders vorgesehen ist und soweit gesetzlich zulässig, dienen diese Bekanntmachungen nur der Information und stellen keine Wirksamkeitsvoraussetzung dar.

Sollte eine der Bestimmungen der endgültigen Bedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so werden die übrigen Bestimmungen hiervon nicht beeinträchtigt.

#### 1.8 Währung

Die Währung der Pfandbriefe ist grundsätzlich Euro, es sei denn, die endgültigen Bedingungen sehen eine andere Währung vor.

#### 1.9 Rang

Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind. Klauseln, die den Rang beeinflussen können oder das Wertpapier derzeitigen oder künftigen Verbindlichkeiten des Emittenten nachordnen könnten, sind nicht vorgesehen.

#### 1.10 Rechte, die an die Wertpapiere gebunden sind

Pfandbriefe beinhalten das Recht, von der Emittentin am Fälligkeitstermin einen Geldbetrag in Höhe des Nennbetrages sowie an den Zinsfälligkeitstagen einen bestimmten Zinsbetrag zu beziehen. Im rechtlichen Sinne erwirbt ein Anleger beim Kauf von Schuldverschreibungen einen Miteigentumsanteil an einer bei der Clearstream Banking AG hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche der Pfandbriefe verbrieft sind.

Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind.

Die Pfandbriefe können mit einem Kündigungsrecht ausgestattet sein. Sofern ein solches Kündigungsrecht vorgesehen ist, ist die Emittentin berechtigt, die Pfandbriefe insgesamt, jedoch nicht in Teilen zu einem in den endgültigen Bedingungen angegebenen Termin zu kündigen. Die Entscheidung über die Ausübung von Kündigungsrechten wird die Emittentin unverzüglich bekannt geben. Die Emittentin entscheidet nach freiem Ermessen und diese Entscheidung dürfte in erster Linie durch den Vergleich des Nominalzinses der Wertpapiere mit dem am Markt herrschenden Zinsniveau für die verbleibende Laufzeit bestimmt sein.

Den Gläubigern wird kein Kündigungsrecht eingeräumt.

#### 1.11 Verzinsung

Die Pfandbriefe werden in Höhe ihres Nennbetrages vom Zinslaufbeginn an mit dem in den endgültigen Bedingungen genannten Zinssatz oder Referenzzinssatz einschließlich (ggf. zuzüglich eines Auf- oder Abschlages bei variabel verzinslichen Wertpapieren) verzinst. Bei variabel verzinslichen Pfandbriefen kann der Zinssatz gegebenenfalls 0,000% betragen. Die Festlegung der Zinsfälligkeitstermine erfolgt ebenfalls in den endgültigen Bedingungen.

Bei Pfandbriefen mit fester Verzinsung wird über die gesamte Laufzeit der Wertpapiere ein gleichbleibender Festzinssatz gezahlt. Die Verzinsung für die jeweilige Zinsperiode beginnt mit dem Zinslaufbeginn bzw. mit einem Zinstermin und endet mit Ablauf des Tages, der dem unmittelbar folgenden Zinstermin, dem kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin der Rückzahlung bzw. dem Kündigungstag vorangeht, und zwar auch dann, wenn Zinsen oder die Tilgung gemäß § 193 BGB später als am Zinstermin, kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin der Rückzahlung bzw. Kündigungstermin gezahlt werden. Die Zinsfälligkeitstermine sind in den endgültigen Bedingungen angegeben. Die Berechnung der Zahl der Tage der Zinsperiode erfolgt auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch die Anzahl der Tage (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr. Sofern es die Emittentin aus irgendeinem Grund unterlässt, die zur Tilgung fälliger Schuldverschreibungen erforderlichen Beträge rechtzeitig und in voller Höhe bereitzustellen, läuft die Zinsverpflichtung auf den offenen Kapitalbetrag dieser Schuldverschreibungen so lange weiter, bis dieser Kapitalbetrag gezahlt ist.

Bei Pfandbriefen mit Verzinsung in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz (Floating Rate Notes) wird der zu zahlende Zinssatz in regelmäßigen Abständen in Anlehnung an den Referenzzinssatz gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages für jede Zinsperiode neu ermittelt. Wenn der - gemäß der obigen Bestimmung - für eine Zinsperiode ermittelte Zinssatz niedriger wäre als 0,000%, so ist der Zinssatz für diese Periode 0,000%. Der Zinssatz für die jeweilige Zinsperiode wird innerhalb von zwei Bankgeschäftstagen nach dem jeweiligen Feststellungstag durch die Berechnungsstelle bekannt gemacht. „Bankgeschäftstag“ im Sinne dieser

Bedingungen ist jeder Tag, an dem die Geschäftsbanken in Hamburg für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind. Im Zusammenhang mit Zahlungsvorgängen ist „Bankgeschäftstag“ jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem das TARGET-System geöffnet ist und die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt. Berechnungsstelle ist die Emittentin. „TARGET-System“ bezeichnet das Trans European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer-Zahlungssystem. Bei dem Referenzzinssatz kann es sich um den 3- oder 6-Monats-EURIBOR-Zinssatz handeln. Die Emittentin legt den jeweiligen Referenzzinssatz in den endgültigen Bedingungen fest. Der EURIBOR-Zinssatz bezeichnet als Abkürzung für „Euro Interbank Offered Rate“ den Zinssatz, den europäische Banken voneinander beim Handel von Einlagen mit festgelegter Laufzeit verlangen. Er wird für Fälligkeitstermine von einer Woche bis zu einem Jahr durch tägliche Berechnung aus den im Interbankenmarkt quotierten Zinssätzen führender Banken ermittelt und auf der Reuters-Bildschirmseite „EURIBOR01“ oder einer Nachfolgesite veröffentlicht. Informationen zur Wertentwicklung und Volatilität des maßgeblichen EURIBOR-Zinssatzes sind unter [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu) abrufbar. Die jeweiligen endgültigen Bedingungen werden den für Pfandbriefe mit Verzinsung in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz maßgeblichen Referenzzinssatz festlegen und, sofern die Mindeststückelung weniger als EUR 100.000 beträgt, angeben, wo Informationen über den maßgeblichen Referenzzinssatz bzw. Informationen über diesen, insbesondere über seine vergangene und künftige Wertentwicklung und seine Volatilität, zu finden sind. Sollten Marktstörungen die Feststellung des Referenzzinses verhindern, so werden bis zur periodischen Zinszahlung die Verlautbarungen der Referenzzins verantwortenden Institutionen unter Wahrung der Interessen der Schuldner angewandt. Für den Fall des Ausbleibens derartiger Bekanntmachungen wird nach Ermessen der Emittentin ein Zins festgelegt, der im Geldmarkt zum Zeitpunkt der Zinsfestsetzung geherrscht hat. Die Bestimmung des Zinssatzes für die jeweilige Zinsperiode ggf. unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages wird in den endgültigen Bedingungen festgelegt. Die Verzinsung beginnt mit dem Zinslaufbeginn und endet mit Ablauf des Tages, der dem unmittelbar folgenden Zinstermin, dem kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin bzw. Kündigungstag vorangeht, und zwar auch dann, wenn die Zinsen oder die Tilgung gemäß § 193 BGB später als am kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin der Rückzahlung bzw. Kündigungstag gezahlt werden. Die Berechnung der Zahl der Tage der Zinsperiode erfolgt auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch 360. Die Berechnung erfolgt durch die Emittentin. Der Referenzzins wird im Auftrag der Emittentin durch die „Wertpapier-Mitteilungen“ veröffentlicht. Die Herausbergemeinschaft Wertpapier-Mitteilungen, Keppler, Lehmann GmbH & Co. KG ist ein deutsches Medienunternehmen mit dem Hauptsitz in Frankfurt am Main. Die Gruppe gliedert sich in vier Profit-Center: Börsen-Zeitung, WM Datenservice, WM Seminare, WM Wirtschafts- und Bankrecht. Die Wertpapier-Mitteilungen sind gemäß der Sonderbedingungen für Wertpapiergeschäfte offizielles Veröffentlichungsorgan zur Abwicklung der Verwaltung von Wertpapieren. Sofern es die Emittentin aus irgendeinem Grund unterlässt, die zur Tilgung fälliger Schuldverschreibungen erforderlichen Beträge rechtzeitig und in voller Höhe bereitzustellen, läuft die Zinsverpflichtung auf den offenen Kapitalbetrag dieser Schuldverschreibungen so lange weiter, bis dieser Kapitalbetrag gezahlt ist.

Die Emittentin kann Regelungen für periodische Zinszahlungen in Form von halbjährlichen oder vierteljährlichen Abständen vorsehen. Über die jeweils anzuwendende Zinsberechnungsmethode informieren die endgültigen Bedingungen der jeweiligen Emission.

Der Wert der Wertpapiere während der Laufzeit wird unter anderem durch die Ausgestaltung mit einem Referenzzinssatz bestimmt. Steigt der Referenzzinssatz gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages, so würde dies den Wert der Wertpapiere grundsätzlich begünstigen. Fällt der Referenzzinssatz gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlages, so würde dies den Wert der Wertpapiere grundsätzlich benachteiligen. Da die periodische Anpassung des Zinssatzes an das jeweils herrschende Zinsniveau erfolgt, ist die durch den Zinssatz induzierte Wertbeständigkeit – anders als bei der Ausgestaltung mit unveränderlichem Festzins – grundsätzlich in hohem Maße gegeben. Die Anpassung des Referenzzinssatzes kann allerdings nur als ein Teil der Einflussfaktoren für den Wert der Wertpapiere angesehen werden und muss nicht zwangsläufig die aufgezeigten Wertveränderungen hervorrufen.

#### 1.12 Fälligkeitstermin und Rückzahlung

Die Rückzahlung der Pfandbriefe erfolgt am Fälligkeitstermin zum Nennbetrag. Der Fälligkeitstermin ist in den endgültigen Bedingungen angegeben. Für den Fall von gekündigten Wertpapieren erfolgt die Rückzahlung zu dem in den endgültigen Bedingungen spezifizierten Datum zum Nennbetrag. Abweichend von § 801 Absatz 1 BGB beträgt die Verjährungsfrist für die Zins- und Rückzahlungsforderungen der Pfandbriefe zehn Jahre ab dem Fälligkeitstermin bzw. Kündigungstag.

Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Pfandbriefe bei Fälligkeitstermin in EUR zu zahlen. Die Zahlungen erfolgen durch die Emittentin als Zahlstelle an die Clearstream Banking AG zur Weiterleitung an die Gläubiger, vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften.



Zahlungen seitens der Emittentin an die Clearstream Banking AG befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Pfandbriefen. Ist der Fälligkeitstermin oder der Zinszahltag kein Bankgeschäftstag, so besteht der Anspruch der Gläubiger auf Zahlung erst am nächstfolgenden Bankgeschäftstag. Der Gläubiger ist nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen einer solchen Zahlungsverzögerung zu verlangen.

Die in § 801 Abs.1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist für die Pfandbriefe wird auf 5 Jahre verkürzt.

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit auch ohne öffentliche Bekanntmachung Pfandbriefe am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben, zu halten und/oder weiter zu veräußern.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit eine andere Zahlstelle zu bestellen und/oder die Bestellung zu widerrufen. Bestellung und Widerruf werden unverzüglich bekannt gemacht. Falls die Emittentin eine andere Bank als Zahlstelle einsetzt, handelt diese ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Gläubigern.

Alle in Zusammenhang mit der Zahlung von Zinsen anfallenden Steuern, Gebühren oder anderen Auslagen sind von den Gläubigern zu tragen und zu zahlen. Sämtliche auf die Pfandbriefe zahlbaren Beträge werden unter Abzug von Steuern oder sonstigen Abgaben geleistet, falls ein solcher Abzug gesetzlich vorgeschrieben ist.

#### 1.13 Rendite

Bei festverzinslichen Pfandbriefen bezeichnet die Rendite den Zinssatz, der für die erhaltenen Zins- und Tilgungszahlungen bezogen auf das eingesetzte Kapital erlöst wird. Die Rendite ist in den endgültigen Bedingungen angegeben.

Bei der Ermittlung der Rendite müssen alle Komponenten, die die Zahlungen beeinflussen, berücksichtigt werden. Dies sind:

- mögliche Kursaufschläge oder Kursabschläge
- der Zinslaufbeginn, sofern dieser abweicht von einer ganzjährigen Periode
- Stückzinsen
- Zinstagekonvention

Die Rendite dient der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit von Wertpapieren, die unterschiedlich ausgestaltet sind.

Errechnet wird die Rendite durch Abzinsung aller erhaltenen Zahlungen in der Weise, dass der Wert des eingesetzten Kapitals ermittelt wird. Dieser Abzinsungs-Zinssatz ist die Rendite. Die Abzinsung erfolgt durch Division der einzelnen Zins- und Tilgungszahlungen mit dem sog. Abzinsungsfaktor (Abzinsungsfaktor = 1 + Rendite als Dezimalzahl). Durch mathematische Umformung wird nach dem Formelbestandteil der Rendite aufgelöst.

Es wird die sogenannte exponentielle im Gegensatz zur linearen als Abzinsungsmethode gewählt. Dies bedeutet die rechnerische Berücksichtigung der Laufzeit als Potenz. Dies gilt auch für die Laufzeit von unter einem Jahr. Die Laufzeit wird als Quotient der Tage dividiert durch die gesamten Tage eines Jahres unter Berücksichtigung von Schaltjahren (act/act) berücksichtigt. Für die Errechnung der Rendite werden finanzmathematische Programme verwandt.

Die Renditeberechnung ist dargelegt in der Regel 251 der ICMA (International Capital Market Association).

Bei variabel verzinslichen Wertpapieren ist die Angabe der Rendite zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der endgültigen Bedingungen nicht möglich. Der Grund hierfür ist die periodische Anpassung des Zinssatzes. Zum Zeitpunkt der ersten Valutierung des Wertpapiers könnte der Referenzzins als Renditeangabe gewählt werden; gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Auf- oder Abschlags beim Referenzzins oder beim Ankaufkurs des Wertpapiers.

#### 1.14 Vertretung von Schuldtitelinhabern

Es besteht keine Vertretung von Schuldtitelinhabern.

#### 1.15 Ermächtigungsgrundlage

Der Vorstand der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG hat die Emission von Pfandbriefen mit Beschluss vom 11. August 2008 genehmigt.

#### 1.16 Emissionstermin

Die Emissionstermine der Wertpapiere werden in den endgültigen Bedingungen bekannt gegeben.

#### 1.17 Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere

Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Pfandbriefe.

#### 1.18 Hinweis Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnten sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

#### 1.19 Beratung

Dieser Prospekt darf nicht als Ersatz für eine Beratung durch die Hausbank, einen Finanzberater oder einen Steuerberater angesehen werden. Die Entscheidung über den Kauf von Pfandbriefen hängt in hohem Maße von den individuellen Verhältnissen der Anleger ab. Insbesondere stellen die Angaben im Basisprospekt oder in den endgültigen Bedingungen unabhängig von der Art des Informationsmediums keine Beratung oder Empfehlung zum Kauf der Pfandbriefe dar.

## **2. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

Die Ausgestaltung des Wertpapiers wird vor Beginn einer jeden Emission festgelegt und in den endgültigen Bedingungen veröffentlicht.

Die Verteilung des Basisprospektes und das Anbieten oder der Verkauf von Pfandbriefen in anderen Ländern und an ausländische Staatsangehörige kann durch anwendbare Gesetze, Verordnungen und sonstige Bestimmungen der jeweils geltenden Rechtsordnung beschränkt sein. Personen, in deren Besitz dieser Basisprospekt oder eine Kopie hiervon gelangt, sind verpflichtet, sich selbst über etwaige Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten. Die Emittentin gibt keine Zusicherung über die Rechtmäßigkeit der Weitergabe dieses Basisprospektes und das Angebot der Pfandbriefe in irgendeinem Land nach den dort geltenden Registrierungs- und sonstigen Bestimmungen oder geltenden Ausnahmeregelungen und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass ein Angebot ermöglicht wird.

Die Emittentin hat mit Ausnahme der Veröffentlichung und Hinterlegung des Prospektes keinerlei Maßnahmen ergriffen und wird keinerlei Maßnahmen ergreifen, um ein Angebot der Wertpapiere (Pfandbriefe) oder ihren Besitz in einer Rechtsordnung zulässig zu machen, in der zu diesem Zweck besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Jedes Versäumnis, diese Beschränkungen zu beachten, kann eine Verletzung der geltenden Wertpapiergesetze darstellen. Verkaufsbeschränkungen bestehen beispielsweise im Vereinigten Königreich, Japan, Kanada, den Vereinigten Staaten von Amerika sowie grundsätzlich für Bürger der Vereinigten Staaten von Amerika.

Insbesondere wurden und werden die Pfandbriefe nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 registriert. Sie dürfen weder unmittelbar noch mittelbar zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zu Gunsten von Bürgern der Vereinigten Staaten von Amerika angeboten oder verkauft werden. Ein Angebot, Verkauf, Weiterverkauf, Handel oder eine Lieferung, sei es mittelbar oder unmittelbar, innerhalb der Vereinigten Staaten oder an, für Rechnung oder zu Gunsten von Bürgern der Vereinigten Staaten von Amerika erkennt die Emittentin nicht an. Eine gegen diese Beschränkung verstoßende Transaktion kann eine Verletzung des Rechts der Vereinigten Staaten von Amerika darstellen. Die Emittentin ist hierfür nicht verantwortlich.

Dieser Basisprospekt oder eine Kopie hiervon darf weder in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada, nach Japan oder in ihre jeweiligen Territorien oder Besetzungen geschickt, gebracht oder verteilt werden, noch darf der Basisprospekt an Bürger der Vereinigten Staaten von Amerika im Sinne der Bestimmungen des US Securities Act von 1933 oder an Personen mit Wohnsitz in Kanada oder Japan verteilt werden.

Dieser Prospekt und/oder die jeweiligen endgültigen Bedingungen dürfen von niemandem zum Zwecke eines Angebots oder einer Werbung (a) in einem Land, in dem das Angebot oder die Werbung nicht genehmigt ist, und/oder (b) an bzw. gegenüber einer Person, an die ein solches Angebot oder gegenüber der eine solche Werbung rechtmäßigerweise nicht erfolgen darf, verwendet werden.

Weder der Prospekt noch die jeweiligen endgültigen Bedingungen stellen ein Angebot oder eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf von Pfandbriefen dar und sollen nicht als eine Empfehlung der Emittentin angesehen werden, Pfandbriefe zu zeichnen oder zu kaufen.

## 2.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt

Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Durchführung einer Emission zurückzustellen oder aber aufzugeben, sofern sich während einer Angebotsfrist das Marktumfeld oder sonstige Bedingungen der Emission in der Weise verändern, dass nach Ansicht der Emittentin die Marktgerechtigkeit des Angebots der der Pfandbriefe nicht mehr gegeben ist.

Wenn in den endgültigen Bedingungen in Bezug auf die Pfandbriefe „Verbot des Vertriebs an Privatanleger im Europäischen Wirtschaftsraum“ anwendbar ist, ist in Bezug auf die Pfandbriefe ein Angebot, ein Verkauf oder eine anderweitige Zurverfügungstellung an bzw. für Privatanleger im Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) nicht vorgesehen, und die Pfandbriefe dürfen Privatanlegern im EWR nicht angeboten, verkauft oder anderweitig zur Verfügung gestellt werden. Für die Zwecke dieser Bestimmungen bezeichnet der Begriff „Privatanleger“ eine Person, die eines (oder mehrere) der folgenden Kriterien erfüllt: sie ist ein Kleinanleger im Sinne von Artikel 4 Abs. 1 Nr. 11 der Richtlinie 2014/65/EU („MiFID II“); sie ist ein Kunde im Sinne der Richtlinie 2002/92/EG („Versicherungsvermittlungsrichtlinie“), soweit dieser Kunde nicht als professioneller Kunde im Sinne von Artikel 4 Abs. 1 Nr. MiFID II gilt; oder sie ist kein qualifizierter Anleger im Sinne der Verordnung (EU) 1129/2017 der Europäische Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 (in der jeweils geltenden Fassung, die „EU-Prospektverordnung“). Entsprechend wurde kein nach der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (die „PRIIP-Verordnung“) erforderliches Basisinformationsblatt für das Angebot oder den Verkauf oder die anderweitige Zurverfügungstellung der Pfandbriefe an bzw. für Privatanleger im EWR erstellt; daher kann das Angebot oder der Verkauf oder die anderweitige Zurverfügungstellung der Pfandbriefe an bzw. für Privatanleger im EWR nach der PRIIP-Verordnung rechtswidrig sein.

Wenn in den endgültigen Bedingungen in Bezug auf die Pfandbriefe „Verbot des Vertriebs an Privatanleger im EWR“ anwendbar ist, sichert in Bezug auf jeden Mitgliedstaat des EWR (jeweils ein „maßgeblicher Mitgliedsstaat“), jede Person, die die Pfandbriefe anbietet, zu und verpflichtet sich, dass sie mit Wirkung zum und einschließlich des Datums der EU-Prospektverordnung, keine Pfandbriefe in dem maßgeblichen Mitgliedsstaat öffentlich angeboten hat oder anbieten wird, die Gegenstand des in diesem Basisprospekt, wie durch die endgültigen Bedingungen ergänzt, vorgesehenen Angebots sind.

Unter folgenden Bedingungen kann ein öffentliches Angebot der Pfandbriefe jedoch mit Wirkung zum Umsetzungstag der EU-Prospektverordnung in dem maßgeblichen Mitgliedsstaat erfolgen:

a) wenn die endgültigen Bedingungen in Bezug auf die Pfandbriefe bestimmen, dass ein Angebot dieser Pfandbriefe auf andere Weise als nach Artikel 1 (4) der EU-Prospektverordnung in diesem maßgeblichen Mitgliedsstaat erfolgen darf („Prospektpflichtiges Angebot“), ab dem Tag der Veröffentlichung eines Prospekts in Bezug auf diese Pfandbriefe, der von der zuständigen Behörde dieses maßgeblichen Mitgliedsstaats gebilligt wurde bzw. in einem anderen maßgeblichen Mitgliedsstaat gebilligt und die zuständige Behörde in diesem maßgeblichen Mitgliedsstaat unterrichtet wurde, vorausgesetzt, dass ein solcher Prospekt nachträglich durch die endgültigen Bedingungen, die ein Prospektpflichtiges Angebot vorsehen, in Übereinstimmung mit der EU-Prospektverordnung ergänzt wurde und vorausgesetzt, dass das Prospektpflichtige Angebot nur in dem Zeitraum unterbreitet wird, dessen Beginn und Ende durch Angaben im Prospekt oder gegebenenfalls in den endgültigen Bedingungen spezifiziert wurde und nur, sofern der Emittent deren Verwendung zum Zwecke des Prospektpflichtigen Angebots schriftlich zugestimmt hat;

b) zu jedem Zeitpunkt an Personen, die qualifizierte Anleger im Sinne der EU-Prospektverordnung sind;

c) zu jedem Zeitpunkt an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen (welche keine qualifizierten Anleger im Sinne der EU-Prospektverordnung sind (vorbehaltlich der der Einholung der vorherigen Zustimmung des bzw. der jeweiligen von dem Emittenten für dieses Angebot bestellten Dritten)); oder

d) zu jedem Zeitpunkt unter anderen in Artikel 1 (4) der EU-Prospektverordnung vorgesehenen Umständen, sofern dies keines dieser unter b) bis d) fallenden Angebot den Emittentin oder die Anbietenden verpflichtet, einen

Prospekt gemäß Artikel 1 (4) der EU-Prospektverordnung oder einen Nachtrag zu einem Prospekt gemäß Artikel 23 der EU-Prospektverordnung zu veröffentlichen.

## 2.2 Summe der Emission

Das Emissionsvolumen wird in den endgültigen Bedingungen angegeben.

## 2.3 Angebotsfrist

Die Frist, während der das Angebot gilt, wird in den endgültigen Bedingungen festgelegt. Die Emittentin sieht die Möglichkeit vor, die Pfandbriefe zu einem bestimmten Termin oder innerhalb einer Zeichnungsfrist anzubieten. Eine vorzeitige Beendigung der jeweiligen Zeichnungs- bzw. Verkaufsphase ist jederzeit möglich.

## 2.4 Auftragsverfahren

Aufträge zur Zeichnung erfolgen mündlich oder schriftlich bei der Emittentin.

## 2.5 Reduzierung der Zeichnung

Eine Reduzierung der Zeichnungen während der Zeichnungs- und Verkaufsphase ist jederzeit möglich. Zu viel gezahlte Beträge werden unverzüglich nach Kenntnisnahme durch die Emittentin erstattet.

## 2.6 Begebung weiterer Pfandbriefe

Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Gläubiger weitere Pfandbriefe mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Pfandbriefen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen.

## 2.7 Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindest- und der Höchstbetrag des Zeichnungsvolumens (sofern zutreffend) sowie die kleinste handelbare Einheit werden in den endgültigen Bedingungen festgelegt.

## 2.8 Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung

Die Lieferung erfolgt durch eine elektronische Gutschrift in Höhe des Miteigentumsanteils an der Sammelurkunde in das jeweilige Wertpapierdepot in der Regel fünf Bankarbeitstage nach Erteilung der Kauforder. Die Lieferung effektiver Stücke ist ausgeschlossen.

## 2.9 Offenlegung der Ergebnisse des Angebots

Eine Bekanntmachung der Angebotsergebnisse ist nicht vorgesehen, da die Pfandbriefe nach dem Ende der Zeichnungsfrist weiterhin freibleibend verkauft werden können.

## 2.10 Verfahren für die Ausübung von Vorkaufsrechten, für die Übertragbarkeit der Zeichnungsrechte und für die Behandlung nicht ausgeübter Zeichnungsrechte

Vorkaufsrechte werden nicht gewährt. Die Übertragung von Zeichnungsrechten ist nicht vorgesehen. Nicht ausgeübte Zeichnungsrechte verfallen.

# **3. Plan für die Verteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung**

## 3.1 Anlegerkategorien

Die zum Handel an einem organisierten Markt zuzulassenden Pfandbriefe werden Banken und institutionellen Investoren öffentlich ausschließlich in Deutschland sowie im Rahmen einer Privatplatzierung in der EU und der Schweiz angeboten.

Das gleichzeitige Angebot in zwei oder mehreren Staaten erfolgt ohne regionale Einschränkungen. Es sind keine festen Tranchen für bestimmte Märkte vorgesehen.

### 3.2 Zuteilung

Die Käufer bzw. Zeichner der Pfandbriefe erhalten eine Abrechnung in Höhe des von ihnen erworbenen Betrags. Eine Aufnahme des Handels vor Zulassung und Notierungsaufnahme der Pfandbriefe an einer Wertpapierbörse wird nicht vorgenommen.

### 3.3 Benachrichtigung der Zeichner

Die Zeichner werden per Einbuchung über die Zuteilung informiert. Mit dem Handel der Pfandbriefe kann erst mit dieser Benachrichtigung begonnen werden.

### 3.4 Preisfestsetzung

Der Preis, zu dem die Pfandbriefe voraussichtlich angeboten werden, wird in den endgültigen Bedingungen festgelegt. Kosten und Steuern, die den Zeichnern oder Käufern in Rechnung gestellt werden, fallen bei der Emittentin nicht an. Kosten und Steuern bei der depotführenden Stelle bleiben hiervon unberührt. Generell unterliegen Steuern den gesetzlichen Vorgaben. Änderungen in den Steuergesetzen könnten ggf. Steuerbelastungen bei der Zeichnung verursachen. Gesetzesvorhaben hierzu sind nicht bekannt.

Nach Ablauf der Zeichnungsphase können die Pfandbriefe freibleibend zum Verkauf gestellt werden. Die Verkaufskurse werden dann fortlaufend festgesetzt.

### 3.5 Zuteilung der Pfandbriefe bei Überzeichnung

Ein Verfahren für die Zuteilung ist nicht vorgesehen. Sofern für die konkrete Emission ein Zuteilungsverfahren festgelegt wird, wird dies in den endgültigen Bedingungen geregelt.

## 4. Platzierung und Übernahme

### 4.1 Platzierung und Übernahme

Die Pfandbriefe werden von der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Colonnaden 5, 20354 Hamburg begeben. Für den Fall einer Platzierung durch ein oder mehrere zusätzliche andere Kreditinstitute wird dies in den endgültigen Bedingungen angegeben.

### 4.2 Koordinatoren

Koordinatoren sind nicht vorgesehen.

### 4.3 Zahl- und Verwahrstelle

Die Zahlstelle für die Pfandbriefe ist die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Colonnaden 5, 20354 Hamburg. Verwahrstelle ist ausschließlich die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

### 4.4 Übernahme

Grundsätzlich ist die feste Übernahme nicht vorgesehen. Für den Fall, dass es doch zur festen Übernahme kommt, werden Name und Anschrift der Institute, die sich zur Übernahme einer Emission verpflichtet haben, sowie Name und Anschrift der Institute, die die Emission ohne verbindliche Zusage oder zur Verkaufsmitteilung platzieren, in den endgültigen Bedingungen bekannt gegeben. Ebenso die wesentlichen Bestandteile der entsprechenden Vereinbarungen einschließlich Kontingente, die Höhe des nicht übernommenen Teils bei Nichtabnahme der Gesamtemission sowie Gesamthöhe der Übernahme- und Platzierungsprovision.

### 4.5 Emissionsübernahmevertrag

Für den Fall eines Emissionsübernahmevertrages wird das Datum in den endgültigen Bedingungen angegeben.

## 5. Zulassung zum Handel und Handelsregeln

### 5.1 Zulassung zum Handel

Für die Pfandbriefe soll ein Antrag auf Zulassung zum Handel am regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg gestellt werden. Ein Antrag auf Zulassung an anderen gleichwertigen Märkten ist nicht

vorgesehen. Aus dieser Angabe kann nicht abgeleitet werden, dass die Zulassung zum Handel auf jeden Fall erteilt wird. Zulassungen der Emittentin sind bisher immer erteilt worden. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen eine Zulassung sprächen.

Termine für Zulassungen zum Handel am regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg sind bisher noch nicht bekannt.

## 5.2 Märkte

Die Pfandbriefe werden ausschließlich am regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg angeboten oder zum Handel zugelassen. Wertpapiere der gleichen Wertpapierkategorie werden bereits am regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg gehandelt.

## 5.3 Intermediäre

Intermediäre im Sekundärhandel, die aufgrund einer bindenden Zusage mit Geld- und Briefkursen zur Verfügung stehen, sind nicht vorgesehen.

## 6. Zusätzliche Informationen

Während der Gültigkeitsdauer des Basisprospektes könne alle im Basisprospekt genannten Unterlagen, insbesondere die Satzung und die Geschäftsberichte bei der Emittentin am Geschäftssitz, Colonnaden 5, 20354 Hamburg, eingesehen werden.

### 6.1 Berater

An den Emissionen werden keine externen Berater beteiligt.

### 6.2 Prüfungen gesetzlicher Abschlussprüfer

Die in der Wertpapierbeschreibung enthaltenen Informationen werden nicht von gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder durchgesehen.

### 6.3 Sachverständige

In der Wertpapierbeschreibung sind keine Sachverständigeninformationen eingefügt.

### 6.4 Übernommene Informationen von Seiten Dritter

Sofern Informationen von Seiten Dritter in den Basisprospekt aufgenommen wurden, bestätigt die Emittentin, dass diese Informationen nach bestem Wissen und Gewissen korrekt wiedergegeben wurden und dass, soweit es der Emittentin bekannt ist, und somit sie es in Kenntnis der von dem Dritten veröffentlichten Informationen sicherstellen kann, keine Tatsachen ausgelassen wurden, ohne deren Erwähnung die wiedergegebenen Informationen sich als falsch oder irreführend erweisen würden.

### 6.5 Rating

Der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG und den Schuldtiteln in Form von Pfandbriefen wurde kein Rating zugewiesen.

### 6.6 Produktüberwachung nach MiFID II

Die endgültigen Bedingungen in Bezug auf die jeweiligen Pfandbriefe werden eine Legende mit der Bezeichnung „Produktüberwachung nach MiFID II“ beinhalten, die die Bewertung des Zielmarktes in Bezug auf die Pfandbriefe und die geeigneten Kanäle für den Vertrieb der Pfandbriefe darstellen wird. Jede Person, die die Pfandbriefe später anbietet, verkauft oder empfiehlt, sollte die Zielmarktbeurteilung berücksichtigen.

## VI. MUSTER DER ENDGÜLTIGEN BEDINGUNGEN für Pfandbriefe der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

Produktüberwachung nach MiFID II – ausschließlich für die Zwecke des Produktgenehmigungsverfahrens der Emittentin hat die Zielmarktbestimmung in Bezug auf die Pfandbriefe zu dem Ergebnis geführt, dass der Zielmarkt für die Pfandbriefe ausschließlich Gegenparteien und professionelle Kunden sind, wie jeweils in der Richtlinie 2014/65/EU (in der jeweils geltenden Fassung, „MiFID II“) definiert. Jede Person, die die Pfandbriefe später anbietet, verkauft und empfiehlt, sollte die Zielmarktbestimmungen der Emittentin berücksichtigen, wobei ein der MiFID II unterliegendes Unternehmen jedoch dafür verantwortlich ist, eine eigene Zielmarktbeurteilung in Bezug auf die Pfandbriefe vorzunehmen z.B. durch Übernahme oder Ausarbeitung der Zielmarktbestimmung der Emittentin und geeignete Vertriebskanäle festzulegen.

Die endgültigen Bedingungen zum Basisprospekt vom 02. September 2020 für Pfandbriefe werden für die Zwecke des Art. 8 Abs. 4 der Verordnung (EU) 1129/2017 der Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 abgefasst und sind in Verbindung mit dem Basisprospekt und den dazugehörigen Nachträgen zu lesen.

Der Basisprospekt und dessen Nachträge werden gemäß Artikel 23 der Verordnung (EU) 1129/2017 der Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 zur kostenlosen Ausgabe bei der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG bereitgehalten bzw. in elektronischer Form auf der Internetseite <http://www.warburghyp.de/de/emissionsbedingungen/> veröffentlicht.

Der Basisprospekt ist im Zusammenhang mit den endgültigen Bedingungen zu lesen, um sämtliche Angaben zu erhalten.

Den endgültigen Bedingungen ist eine Zusammenfassung für die einzelne Emission angefügt.

### 1. Endgültige Bedingungen zu den Pfandbriefen

Art	Pfandbriefe
[Gattung	[Hypothekendarlehen][Öffentliche Darlehen]
WKN	•
ISIN Code	•
Emissionsvolumen	•
Stückelung	Die Darlehen im Gesamtnennbetrag von [•] [•] sind in Darlehen zu je [•][•] eingeteilt.
Fälligkeitstermin	Die Darlehen werden am [Kündigungstermin, spätestens jedoch am] • (Fälligkeitstermin) zum Nennbetrag zurückgezahlt.
[Kündigung	Die Emittentin ist berechtigt, zum • (der „Kündigungstermin“) die Darlehen insgesamt, jedoch nicht in Teilen zu kündigen.  Die Kündigung durch die Emittentin ist [mindestens • Bankgeschäftstage vor dem Kündigungstermin][anderer Bekanntmachungstermin: •] bekannt zu machen. Die Bekanntmachung ist unwiderruflich.  Im Falle der Kündigung durch die Emittentin erfolgt die Rückzahlung der Darlehen zum Nennwert.]
Verzinsung	[•]  [3-Monats-Euribor][6-Monats-Euribor] [zzgl. • %][abzgl. • %] [Informationen über den Referenzzinssatz, insbesondere über seine vergangene und künftige Wertentwicklung und seine Volatilität finden sich auf der folgenden Internetseite:[•]]
[Zinszahlungsszenarien/ Beispielrechnungen]	[•]

[Regelungen betreffend variable Verzinsung]	Zinsperiode [vierteljährlich][halbjährlich].
Rendite	[bei festverzinslichen Pfandbriefen: Die durch einen Erwerb der Pfandbriefe erzielbare Rendite gemäß den Angaben in diesen endgültigen Bedingungen beträgt • [Die Methode zu Berechnung dieser Rendite entspricht •]]  [bei variabel verzinslichen Pfandbriefen: [Renditeangabe entfällt. Die Verzinsung steht zu Beginn der Laufzeit nicht fest, weshalb keine Angabe zur Rendite gemacht werden kann.]]
Valutierung/ Emissionstermin	•
Datum, ab dem Zinsen zahlbar sind	•
Zinsfälligkeitstermine	•
Währung der Pfandbriefe	[Euro] [•]
Angebotsfrist	•
Angebotstag	•
Anfänglicher Verkaufspreis	•
Mindest-Zeichnungshöhe	•
Maximal-Zeichnungshöhe	•
Kleinste handelbare Einheit	•
Begebung weiterer Pfandbriefe und Ankauf	[•]
[Übernahme mit fester Verpflichtung/Kontingente/Übernahmeprovision/Platzierungsprovision]	[•]
[Übernahme ohne verbindliche Zusage/Kontingente/Übernahmeprovision/Platzierungsprovision]	[•]
[Datum des Emissionsübernahmevertrages]	[•]
Hamburg, •	
M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG	