

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS für die Hypotheken-Pfandbriefe Reihe 40

Die Zusammenfassung besteht aus Veröffentlichungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A-E (A.1-E.7) aufgeführt.

Die Zusammenfassung enthält alle Angaben, die für die in diesem Prospekt angebotenen Wertpapiere und hinsichtlich der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG als Emittentin erforderlich sind. Da die Nennung einiger Angaben nicht erforderlich ist, kann die Nummerierung Unterbrechungen aufweisen.

Es ist möglich, dass aufgrund der Ausgestaltung der hier angebotenen Wertpapiere und hinsichtlich der Emittentin zu bestimmten Angaben keine entsprechenden Informationen vorliegen, obwohl die Angabe einen verpflichtenden Teil der Zusammenfassung darstellt. In diesem Fall wird eine kurze Erläuterung der Angabe in der Zusammenfassung aufgenommen und mit dem Vermerk „entfällt“ versehen.

### A. Einleitung und Warnhinweise

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

## B. Emittentin

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin.	Die juristische Bezeichnung der Emittentin in diesem Basisprospekt lautet M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. Die Angabe einer kommerziellen Bezeichnung der Emittentin entfällt.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, geltendes Recht und Land der Gründung.	Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg, ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Sie wurde 1995 in Hamburg (Bundesrepublik Deutschland) gegründet.
B.4b	Bereits bekannte Trends	Die weltweiten Verschuldungsprobleme sowie die Konsolidierungsbestrebungen für die Staatshaushalte lassen einen negativen Einfluss auf die Finanz-, Immobilien- und Schiffsmärkte befürchten. Für die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist es daher erforderlich, vorsichtig und mit der gebotenen Zurückhaltung zu agieren. Strukturveränderungen im Bankenumfeld sollten der Emittentin nach deren Einschätzung ausreichend Gelegenheit bieten, das Immobiliengeschäft auf der Basis einer konservativen Geschäftsausrichtung vorsichtig ausbauen zu können. Die derzeitige gute Verfassung des deutschen Immobilienmarktes und das auf absehbare Zeit niedrige Zinsniveau bieten nach Auffassung der Emittentin auch konservativen Investoren gute Anlagemöglichkeiten.
B.5	Gruppe	Die Warburg Bankengruppe besteht aus der M.M.Warburg & CO KGaA und ihren acht Tochterinstituten, von denen sich sechs in Deutschland und je eins in Luxemburg und der Schweiz befinden, sowie weiteren Finanzdienstleistungsgesellschaften. An der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist zum Datum des Basisprospektes die M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg, i.H.v. 72,5 % beteiligt. Die Emittentin agiert dabei als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt. Quantifizierbare Gewinnprognosen werden nicht veröffentlicht.
B.10	Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen	Entfällt. Es existieren keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk.

B.12	Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen, mögliche Verschlechterung der Aussichten, wesentliche Veränderungen der Finanzlage der Emittentin	in TEUR	31.12.2012	31.12.2011		
		Forderungen an Kreditinstitute	44.996	86.090		
		Forderungen an Kunden	1.451.195	1.332.078		
		Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	198.572	201,356		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.465	397.413		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	870.062	782.398		
		Verbriefte Verbindlichkeiten	290.621	322.241		
		Nachrangige Verbindlichkeiten	23.826	23,953		
		Genussrechtskapital	27.500	27.500		
		Eigenkapital	65.875	65.875		
		Bilanzsumme	1.721.496	1.649,492		
		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung				
		in TEUR	31.12.2012	31.12.2011		
		Zinsüberschuss <sup>1</sup>	10.506	9.982		
		Provisionsüberschuss <sup>2</sup>	431	526		
		Verwaltungsaufwand gesamt <sup>3</sup>	5.671	5.223		
		Betriebsergebnis vor Risikovorsorge <sup>4</sup>	5.366	5.382		
		Betriebsergebnis <sup>5</sup>	5.532	5.526		
		Jahresüberschuss <sup>6</sup> /abzuführender Gewinn <sup>7</sup>	3.382	5.526		
		<p>Seit dem Datum des letzten geprüften Jahresabschlusses per 31. Dezember 2012 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.</p> <p>Die Finanzlage der Emittentin hat sich nach dem von den historischen Finanzinformationen per 31. Dezember 2012 abgedeckten Zeitraum nicht wesentlich verändert.</p> <p>Die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung, die nicht direkt den historischen Finanzinformationen entnommen werden können, ergeben sich wie folgt:</p> <p><sup>1</sup> Der Zinsüberschuss errechnet sich aus Zinserträgen abzüglich Zinsaufwendungen (2012: TEUR 64.556 abzgl. TEUR 54.050; 2011: TEUR 67.325 abzgl. TEUR 57.343).</p> <p><sup>2</sup> Der Provisionsüberschuss errechnet sich aus Provisionserträgen abzüglich Provisionsaufwendungen (2012: TEUR 611 abzgl. TEUR 180; 2011: TEUR 612 abzgl. TEUR 86).</p> <p><sup>3</sup> Der Verwaltungsaufwand gesamt ergibt sich aus Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen (2012: TEUR 5.626 zzgl. TEUR 45; 2011: TEUR 5.173 zzgl. TEUR 50).</p> <p><sup>4</sup> Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge errechnet sich aus dem Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge abzüglich Sonstiger Betrieblicher Aufwendungen abzüglich Verwaltungsaufwand gesamt (2012: TEUR 10.506 zzgl. TEUR 431 zzgl. TEUR 111 abzgl. TEUR 11 abzgl. TEUR 5.671; 2011: TEUR 9.982 zzgl. TEUR 526 zzgl. TEUR 97 abzgl. TEUR 5.223).</p> <p><sup>5</sup> Das Betriebsergebnis ergibt sich aus dem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge zuzüglich der Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft (2012: TEUR 5.377 zzgl. TEUR 166; 2011: TEUR 5.382 zzgl. TEUR 144).</p> <p><sup>6</sup> Der Jahresüberschuss für das Jahr 2012 resultiert aus dem Betriebsergebnis abzgl. der Ertragssteuern (TEUR 5.532 abzgl. TEUR 2.150)</p> <p><sup>7</sup> Für das Geschäftsjahr 2011 bestand eine Verpflichtung aus einem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der M.M.Warburg &amp; CO KGaA, der zufolge der erzielte Gewinn abzuführen war. Latente Steuern wurden aufgrund der steuerlichen Organschaft im Konzernabschluss berücksichtigt.</p>				

B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit relevant sind.	Entfällt. Derartige Ereignisse sind nicht eingetreten.
B.14	Beschreibung der Gruppe und ggf. Abhängigkeiten	Die M.M.Warburg & CO KGaA mit Hauptsitz in Hamburg bildet zusammen mit anderen Tochterbanken, Kapitalanlagegesellschaften und anderen banknahen Gesellschaften die M.M.Warburg & CO Gruppe. Die Gruppe ist an vielen Standorten in Deutschland und dem benachbarten Ausland vertreten. Die Emittentin agiert dabei als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe. Es bestehen keine Abhängigkeiten der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe.
B.15	Haupttätigkeiten der Emittentin	<p>Die Emittentin betreibt das Pfandbriefgeschäft nach dem Pfandbriefgesetz sowie Bankgeschäfte nach dem Kreditwesengesetz. Die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekbank AG ist im klassischen Hypothekengeschäft, dem Schiffskreditgeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft und deren kurz- und langfristiger Refinanzierung tätig.</p> <p>Der Immobilienkreditbereich ist fokussiert auf das kundenorientierte und risikoarme Geschäft. Die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekbank AG ist oberhalb des standardisierten Massengeschäftes positioniert. Der Schwerpunkt liegt auf der Finanzierung vielseitig nutzbarer Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Metropolregionen Deutschlands mit Kreditbeträgen zwischen EUR 1 Mio. und EUR 10 Mio. Managementobjekte wie Hotels und Sozialimmobilien werden nur in Ausnahmefällen beliehen.</p> <p>Daneben agiert die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekbank AG als zentrale Ansprechpartnerin für das gesamte Immobilienfinanzierungsgeschäft der Gruppe durch Akquisition und Kundenbetreuung von kurz- und mittelfristigen Zwischenkrediten sowie ausgesuchten Projektfinanzierungen des Immobilienkreditgeschäftes der M.M.Warburg &amp; CO KGaA. Das Kreditgeschäft wird von anderen der M.M.Warburg &amp; CO KGaA nahe stehenden Gesellschaften durch zahlreiche andere Dienstleistungen aus der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ergänzt.</p> <p>Bei dem seit dem Jahr 2006 aufgenommenen Geschäftsbereich des langfristigen Schiffskreditgeschäftes hat sich die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekbank AG auf die Finanzierung von Containerschiffen, Bulkern sowie Tankern, die im Rahmen von Konsortialanteilen in Höhe von EUR 5 Mio. bis EUR 15 Mio. akquiriert werden, konzentriert. Bedingt durch die schwierigen Refinanzierungsmöglichkeiten wurde der Schiffskreditbestand reduziert. Eine erneute Ausweitung dieses Geschäftsfeldes ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Kommunalkreditgeschäft werden grundsätzlich standardisierte Wertpapiere und Schuldscheindarlehen der öffentlichen Hand und öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute in den Bestand genommen. Die Geschäftsaktivität im Kommunalkreditgeschäft ist gering.</p> <p>Die langfristige Refinanzierung erfolgt in erster Linie durch die Emission von Pfandbriefen. Daneben werden Schuldscheine und Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie Nachrangdarlehen und Genussrechte emittiert. Die kurzfristige Refinanzierung wird durch die Aufnahme von Tages- und Termingeld vorgenommen, die bei Banken oder anderen Institutionen erfolgt.</p>
B.16	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse	Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG ist zum Datum des Basisprospektes eine Beteiligung der M.M.Warburg & CO KGaA, Hamburg, i.H.v. 72,5 % und der Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Lüneburg, i.H.v. 27,5 %.
B.17	Ratings der Emittentin der ihrer Schuldtitel	Entfällt; es wurden keine Ratings erstellt.

## C. Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung	Pfandbriefe sind handelbare Wertpapiere, die Ansprüche auf Zins- und Tilgungsleistungen zugunsten des jeweiligen Inhabers verbriefen. Pfandbriefe sind ferner gedeckte Schuldverschreibungen auf Grund erworbener Grundschulden und Hypotheken, Schiffshypotheken oder Forderungen gegen staatliche Stellen. Die Wertpapierkennung lautet A1X3MW.
C.2	Währung der Wertpapieremission	EUR
C.5	Etwaige Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt; es existieren keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit.
C.8	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Rangordnung Beschränkungen von Rechten.	Pfandbriefe beinhalten das Recht, von der Emittentin am Fälligkeitstermin einen Geldbetrag in Höhe des Nennbetrages sowie an den Zinsfälligkeitstagen einen in den jeweiligen endgültigen Bedingungen bestimmten Zinsbetrag zu beziehen. Im rechtlichen Sinne erwirbt ein Anleger beim Kauf von Schuldverschreibungen einen Miteigentumsanteil an einer bei einem Wertpapier-Sammelverwahrer hinterlegten Sammelurkunde, in der die oben genannten Ansprüche der Pfandbriefe verbrieft sind. Die Pfandbriefe stellen unbedingte und unmittelbare Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die nicht nachrangig ausgestaltet sind. Beschränkungen von mit den Wertpapieren verbundenen Rechten existieren nicht.
C.9	Nominaler Zinssatz,  Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden,  Zinsfälligkeitstermine  Beschreibung des Basiswerts, auf den sich ein nicht festgelegter Zinssatz stützt    Fälligkeitstermin Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren Angabe der Rendite Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber	1,77 %  15.11.2014  15.11. g.zj  Entfällt. Die Ausstattung mit einem Basiswert ist nicht vorgesehen.  15.11.2021  Einmaljährigkeit. Tilgung über Clearstream Banking AG. 1,77 %  Entfällt. Vertreter der Schuldtitelinhaber sind nicht vorgesehen.
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung	Entfällt, da die Wertpapiere mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind
C.11	Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren. Nennung der Märkte.	Für die angebotenen Wertpapiere soll ein Antrag auf Zulassung zum Handel in den regulierten Markt der Hanseatischen Wertpapierbörse zu Hamburg gestellt werden. Die Platzierung der Wertpapiere erfolgt über Kreditinstitute in der EU und der Schweiz.

## D. Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.	<p>Für Anleger von Pfandbriefen besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den Wertpapieren nicht oder nur teilweise nachkommen kann. Die Bonität der Emittentin sollte daher bei den Anlageentscheidungen berücksichtigt werden. Die Bonität kann aufgrund von Entwicklungen im gesamtwirtschaftlichen oder unternehmensspezifischen Umfeld während der Laufzeit der Wertpapiere Veränderungen unterliegen.</p> <p>Durch Ausfälle von vertraglichen Leistungen könnten der Bank Verluste entstehen. Ebenso könnte eine Sicherheit zur Abdeckung eines Kreditengagements nicht ausreichen. Der Ausfall eines bedeutsamen Kreditnehmers könnte die M.M.Warburg &amp; CO Hypothekendarlehenbank AG in besonderer Weise belasten.</p> <p>Durch Liquiditätsprobleme an den Geld- und Kapitalmärkten könnte die Emittentin in die Lage geraten, ihren gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht umfänglich und termingerecht nachkommen zu können.</p> <p>Marktpreisrisiken bestehen für die Emittentin durch die Anlage von Schuldtiteln. Die Werte dieser Schuldtitel unterliegen Schwankungen und dadurch könnten erhebliche Verluste für die Emittentin entstehen.</p>
D.3	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	<p>Bei einer Anlage in Pfandbriefen ist zu beachten, dass der wirtschaftliche Wert während der Laufzeit Beeinflussungen unterliegen kann. Neben der Laufzeit und dem Zinssatz zählen hierzu die Zinsbewertung der Anlageklasse und das allgemeine Zinsniveau. Jeder Anleger sollte beachten, dass die Pfandbriefe aus diesem Grunde einen Wert aufweisen könnten, der unter dem Nennwert liegt.</p> <p>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 0 annehmen kann und sie somit für die betroffene Zinsperiode keine Zinsen erhalten.</p> <p>Ein liquider Handel von Pfandbriefen kann trotz Zulassung an einem regulierten Markt nicht gewährleistet werden.</p> <p>Die Pfandbriefe haben die in den jeweiligen endgültigen Bedingungen genannte Laufzeit. Pfandbriefe mit längerer Restlaufzeit reagieren gegenüber Pfandbriefen mit kürzeren Restlaufzeiten in der Regel empfindlicher auf Änderungen des Marktzinsniveaus.</p> <p>Pfandbriefe, die nicht in Euro sondern in einer anderen Währung ausgestellt sind, unterliegen dem zusätzlichen Risiko von Währungsschwankungen</p>

## E. Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, sofern diese nicht in Gewinnerzielung und/oder Absicherung bestimmter Risiken liegt.	Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus den Pfandbriefen zur Finanzierung des Immobilien-, Schiffs- oder Kommunalkreditgeschäfts und zur Finanzierung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen.	Entfällt. Die Angebotskonditionen werden in den endgültigen Bedingungen veröffentlicht.
E.4	Interessen von natürlichen oder juristischen Personen, die bei der Emission/dem Angebot beteiligt sind einschließlich Interessenkonflikten	Entfällt. Soweit der Emittentin bekannt ist, bestehen keine wesentlichen Interessen und/oder potenzielle Interessenkonflikte .
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden.	Entfällt. Die Wertpapiere werden den Anlegern zum Emissionspreis abgerechnet. Weitere Kosten, die den Anlegern in Rechnung gestellt werden, entstehen nicht.