

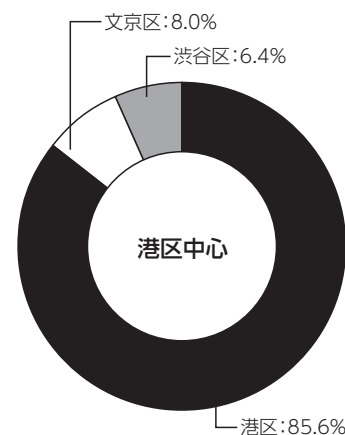


本投資法人は、「都市への投資」の基本理念に基づき、「六本木ヒルズ森タワー」に代表される、「東京都心」の「耐震性に優れた質の高い大型物件」を中心に投資を行います。ポートフォリオは、オフィスビルを中心に住宅・商業施設(底地)で構成され、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた、国内最高水準の施設・設備を備え耐震性にも優れた質の高い物件が揃っています。森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃貸市況の動向を見極めながら着実な内部成長を進捗させ、東京都心部のプレミアム物件をコアとしたポートフォリオのイメージを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図ることにより、投資主価値の最大化を目指します。

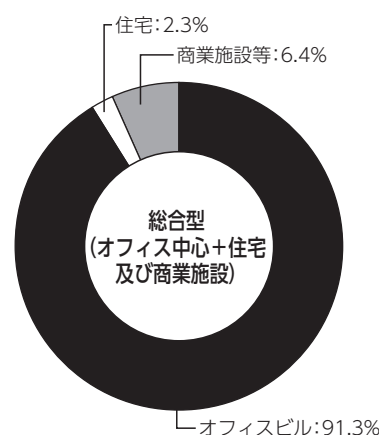


六本木ヒルズ森タワー

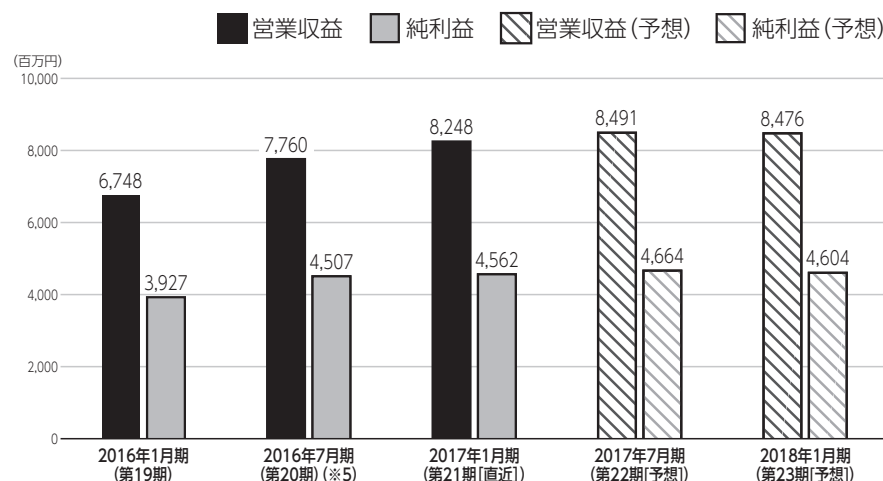
運用対象地域 (※1)



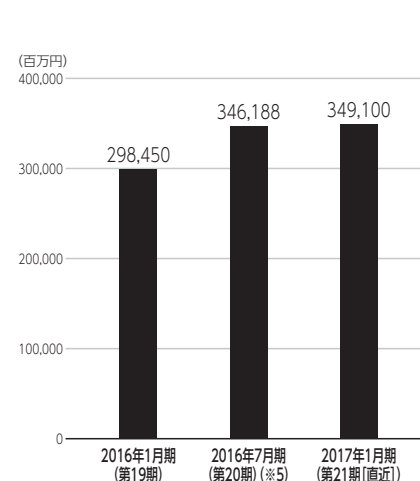
運用資産種別 (※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

名称	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	資本金	200百万円
役員	【代表取締役社長】磯部 英之【取締役会長】齋藤 敏文 【社外取締役】高野 利雄【社外監査役】柴山 高一		
株主	森ビル株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	新日本有限責任監査法人
会計事務受託者	税理士法人平成会計社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
納税事務受託者	税理士法人平成会計社	投資法人債事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社

2017年3月31日時点の投資口価格	149,200円/1口	2017年1月期 (第21期) 分配金	2,606円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第21期 (2016年8月1日~2017年1月31日)		
所在地	〒107-6011 東京都港区赤坂一丁目12番32号	TEL	03-6234-3234
		URL	http://www.mori-hills-reit.co.jp/
経営陣 (※4)	【執行役員】磯部 英之【監督役員】田村 誠邦、西村 光治		
設立年月日	2006年2月2日	登録年月日	2006年3月6日
		上場年月日	2006年11月30日
運用資産種別 (※1)	〔総合型 (オフィス中心+住宅及び商業施設)〕 オフィスビル: 91.3% 住宅: 2.3% 商業施設等: 6.4%		
運用対象地域 (※1)	〔港区中心〕 港区: 85.6% 文京区: 8.0% 渋谷区: 6.4%		
運用方針	<p>◆オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設等への投資を行います。用途別の構成について、次の組入比率 (取得価格ベース) を目処として資産運用を行います。 オフィスビル: 50%以上、住宅及び商業施設等: 50%以下。</p> <p>◆東京圏を主な投資対象エリアとします。東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行ってまいります。 地方主要都市部の不動産関連資産については、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行います。</p>		
財務方針	◇LTVの上限は65%を目処とします。		
上場時発行 (※2)	34,550口 (分割前)	750,000円/口 (分割前)	主幹事 みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、UBS証券株式会社
出資総額 (※1)	174,231百万円	発行済投資口数 (※1)	1,750,640口

	2016年1月期 (第19期)	2016年7月期 (第20期) (※5)	2017年1月期 (第21期 [直近])	2017年7月期 (第22期 [予想])	2018年1月期 (第23期 [予想])
営業収益	6,748百万円	7,760百万円	8,248百万円	8,491百万円	8,476百万円
営業利益	4,566百万円	5,160百万円	5,207百万円	5,305百万円	5,240百万円
経常利益	3,928百万円	4,514百万円	4,566百万円	4,666百万円	4,605百万円
当期純利益	3,927百万円	4,507百万円	4,562百万円	4,664百万円	4,604百万円
短期借入金 (※3)	3,500百万円	3,978百万円	6,578百万円		
長期借入金	105,200百万円	126,022百万円	123,422百万円		
投資法人債	24,000百万円	24,000百万円	26,000百万円		
総資産額	298,450百万円	346,188百万円	349,100百万円		
純資産額	154,452百万円	178,853百万円	178,921百万円		
分配金	2,502円/1口	2,567円/1口	2,606円/1口	2,610円/1口	2,630円/1口

保有物件数 (※1)	10棟	テナント数 (※1)	322	総賃貸面積 (※1)	150,282㎡
主要テナント (※1)	森ビル株式会社、ヤフー株式会社 (※6)、昭利リース株式会社、森ビル流通システム株式会社、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社				
主要物件 (※1) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区	115,380百万円	33.9%	
	アーク森ビル	東京都港区	62,480百万円	18.4%	
	赤坂溜池タワー	東京都港区	43,930百万円	12.9%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA (安定的)				

- (※1) 2017年3月17日発表の第21期決算短信をもとに記載しています。
 (※2) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
 (※3) 貸借対照表上定義される「1年以内返済予定長期借入金」及び「1年以内償還予定の投資法人債」は、短期借入金に含めて記載しています。
 (※4) 2017年4月21日開催の投資主総会で新役員が選任されました。
 (※5) 第21期に賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行ってため、第20期については遡及適用後の数値を記載しています。
 (※6) 2017年1月31日をもって、一部を除き退去しています。