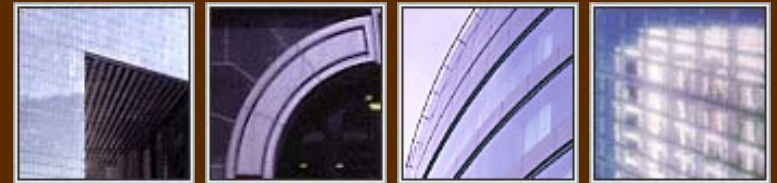


2001年12月期

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ



4314 (不動産投資顧問業)

<http://www.davinci-advisors.com>

daVinci 



社名	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ (K.K.daVinci Advisors)
代表者	代表取締役 金子 修
設立	1998年8月14日
資本金	12億2250万円
事業内容	不動産投資顧問業 ファンド・マネジメント アセット・マネジメント コ・インベストメント
従業員	17人
連結子会社	バローナ他4社

運用資産	610億円(ファンド8本)
売上内容	匿名組合方式でファンドを組成し、収益不動産を当該ファンドに組入れオフバランスで管理して各種フィーを計上
発行済株式数	57,000株
期末株主数	2,678名
投信比率	0.99%
外国人比率	35.80%

2001年12月末現在



業績

対2000年度比

売上高	832,621千円	66.2%増
営業利益	434,047千円	74.6%増
経常利益	374,153千円	51.1%増
当期利益	206,179千円	49.2%増
EPS	6,221円	

ファンド

8本のファンド合計610億円運用

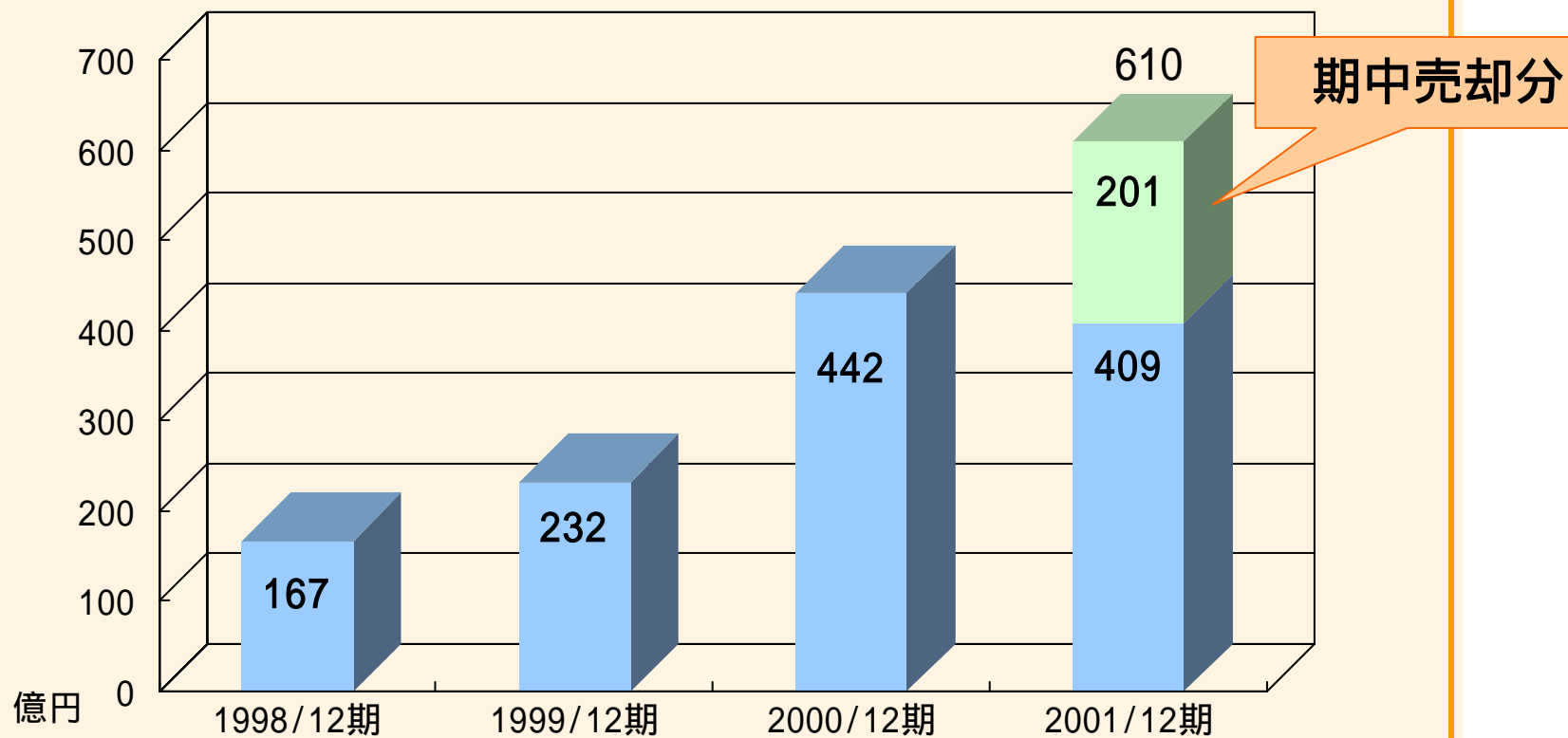
上記ファンドの内2本を売却することによりインセンティブフィーを計上

資本政策

11月22日 株式分割1:9

12月18日 大阪証券取引所ナスダックジャパン上場

資本金1,222,500千円(増資前670,000千円)





2001年度よりファンド運用実績に伴う
インセンティブフィーの計上開始

	資産規模	運用開始	運用終了	IRR実績
第2号ファンド	約100億円	1999年5月	2001年12月	両ファンド平均 30%台中頃
第3号ファンド	約80億円	1999年9月	2001年12月	



(単位 千円)	2000年12月期	百分比	2001年12月期	百分比	対前年比
連結売上高	500,852	100.0%	832,621	100.0%	66.2%
売上原価	79,896	16.0%	145,660	17.5%	82.3%
売上総利益	420,956	84.0%	686,960	82.5%	63.2%
販売管理費 (注)	172,329	34.4%	252,912	30.4%	46.8%
営業利益	248,627	49.6%	434,047	52.1%	74.6%
経常利益	247,660	49.4%	374,153	44.9%	51.1%
当期純利益	138,178	27.6%	206,179	24.8%	49.2%

(注) 2001年度はIPO関連費用38,683千円を含む

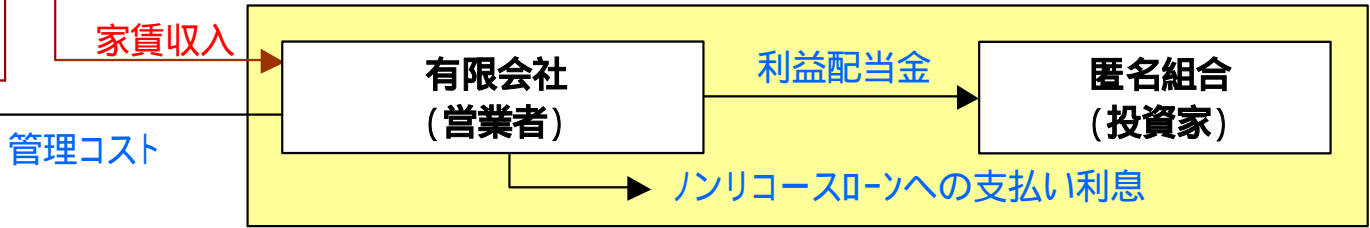


プロパティマネジメント

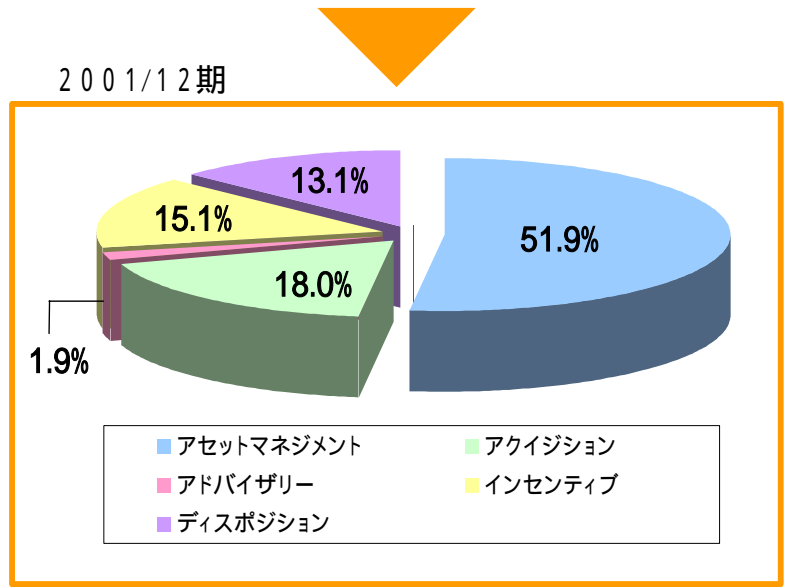
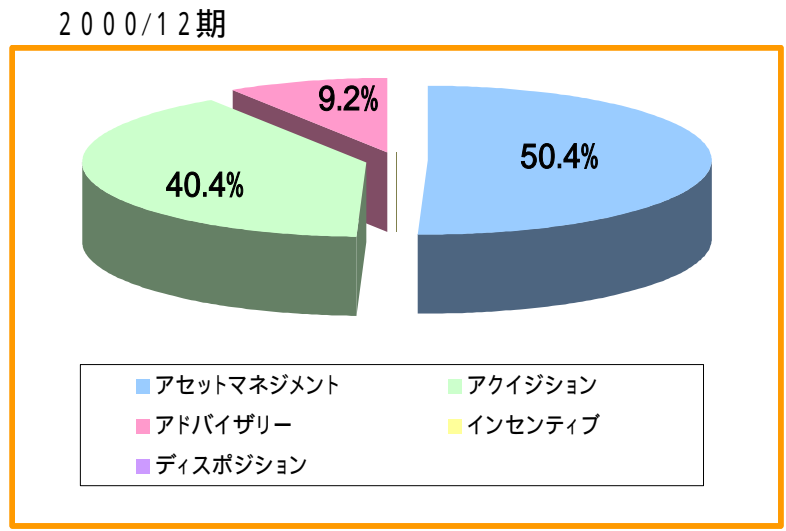
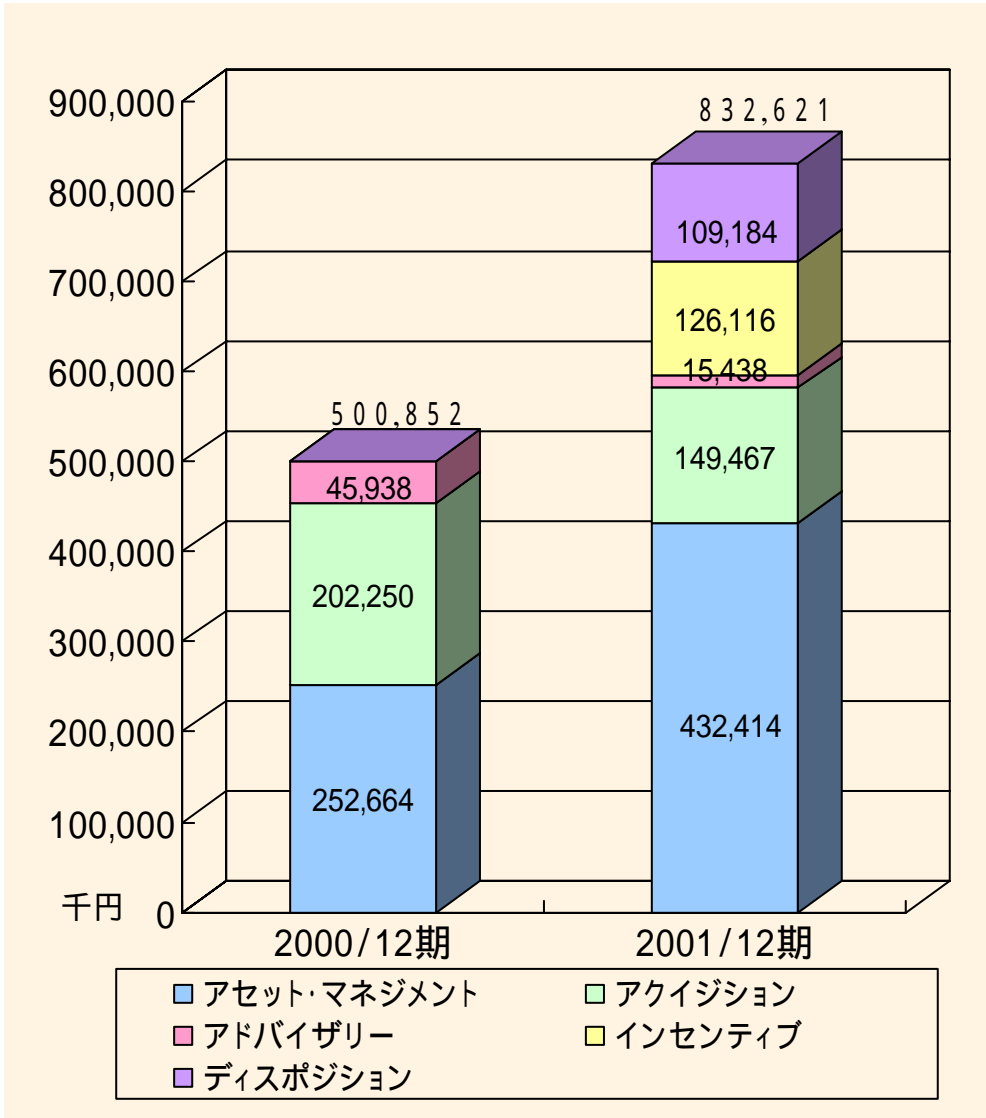
ウォールストリートの商慣習に基づく

- | | |
|---------------|-----------------------|
| アセットマネジメントフィー | 継続フィー |
| アキュジション・フィー | スポット |
| ディスポジション・フィー | スポット |
| コンサルタント・フィー | |
| インセンティブ・フィー | (ファンド期待リターン以上時成功報酬) |
| 自己投資分収益 | (自己投資金額の10-15% + 売却益) |

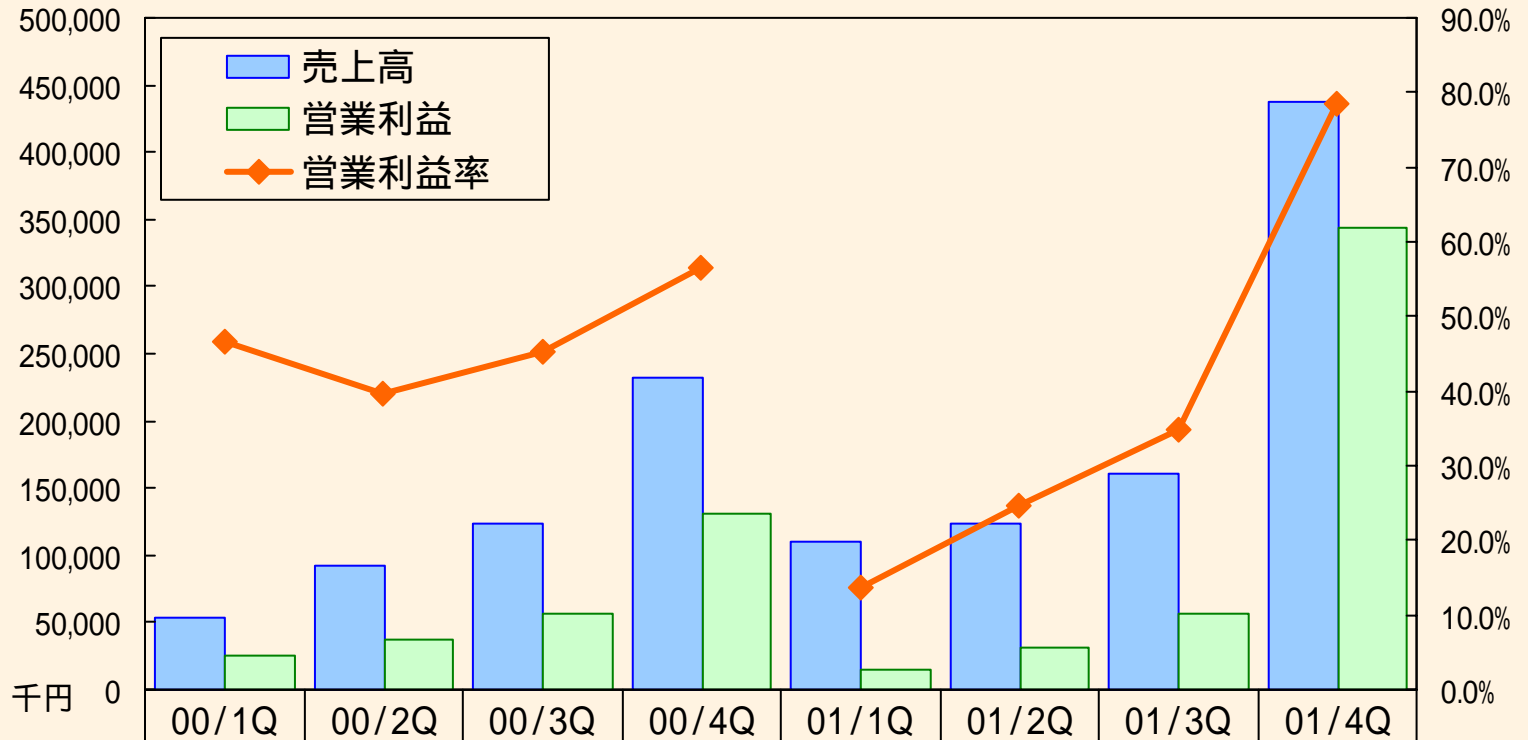
ファンドマネジメント



セグメント別売上高



四半期売上推移



	00/1Q	00/2Q	00/3Q	00/4Q	01/1Q	01/2Q	01/3Q	01/4Q
売上高	53,029	92,709	123,273	231,840	110,472	123,782	161,045	436,783
営業利益	24,715	36,763	56,025	131,124	15,066	30,582	55,806	343,052
営業利益率	46.6%	39.7%	45.4%	56.6%	13.6%	24.7%	34.7%	78.5%
	2000年12月期				2001年12月期			



(単位 千円)

資産	2000年12月期	2001年12月期	増減
流動資産合計	789,209	2,090,559	1,301,350
固定資産合計	196,227	806,623	610,396
資産合計	985,436	2,897,182	1,911,746

株式上場に伴い15億円の
公募増資(10,000株)
現預金1,209百万円増加

負債	2000年12月期	2001年12月期	増減
流動負債合計	140,788	450,841	310,053
固定負債合計	-	5,926	5,926
負債合計	140,788	456,768	315,980

ファンド規模拡大による
自己投資増加

短期借入金250百万円増

資本	2000年12月期	2001年12月期	増減
資本金	670,000	1,222,500	552,500
資本準備金	-	846,250	846,250
連結剰余金	174,648	371,664	197,016
資本合計	985,436	2,440,414	1,454,978

株式上場に伴い15億円の
公募増資(10,000株)



業績

対2001年度比

売上高	1,380,000千円	65.7%増
営業利益	760,000千円	75.1%増
経常利益	670,000千円	79.1%増
当期利益	370,000千円	79.5%増
EPS	6,491円	

ファンド

資産売却 300億円

資産購入 400億円

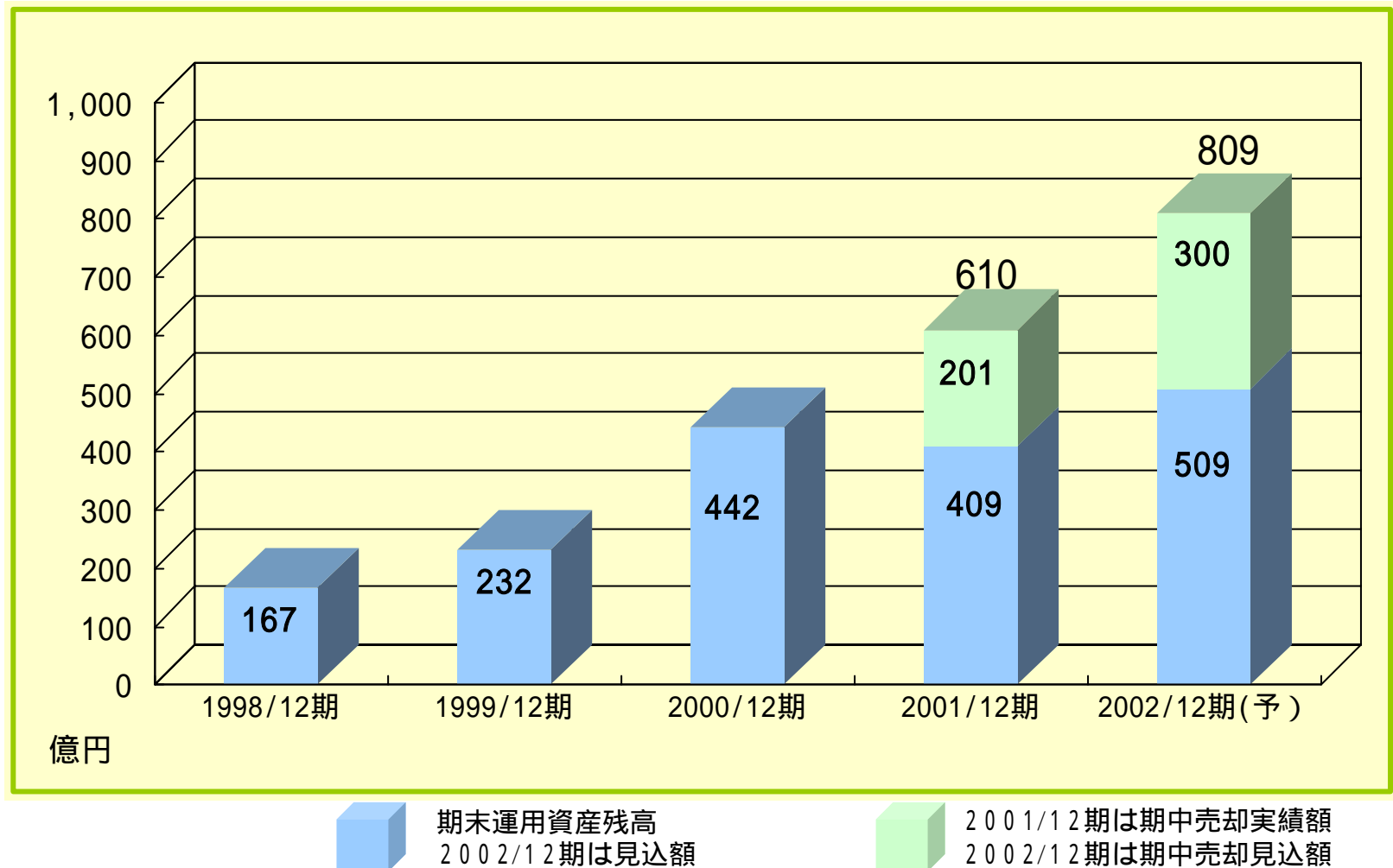
中期大型ファンド組成開始

ファンド組入不動産の対象拡大

大型物件(ダイエーOMCビル96億円取得済み)

新耐震基準(1985年)以前の物件:耐震基準工事でValue Added

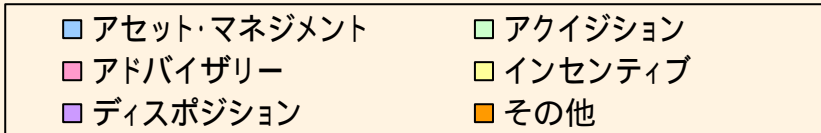
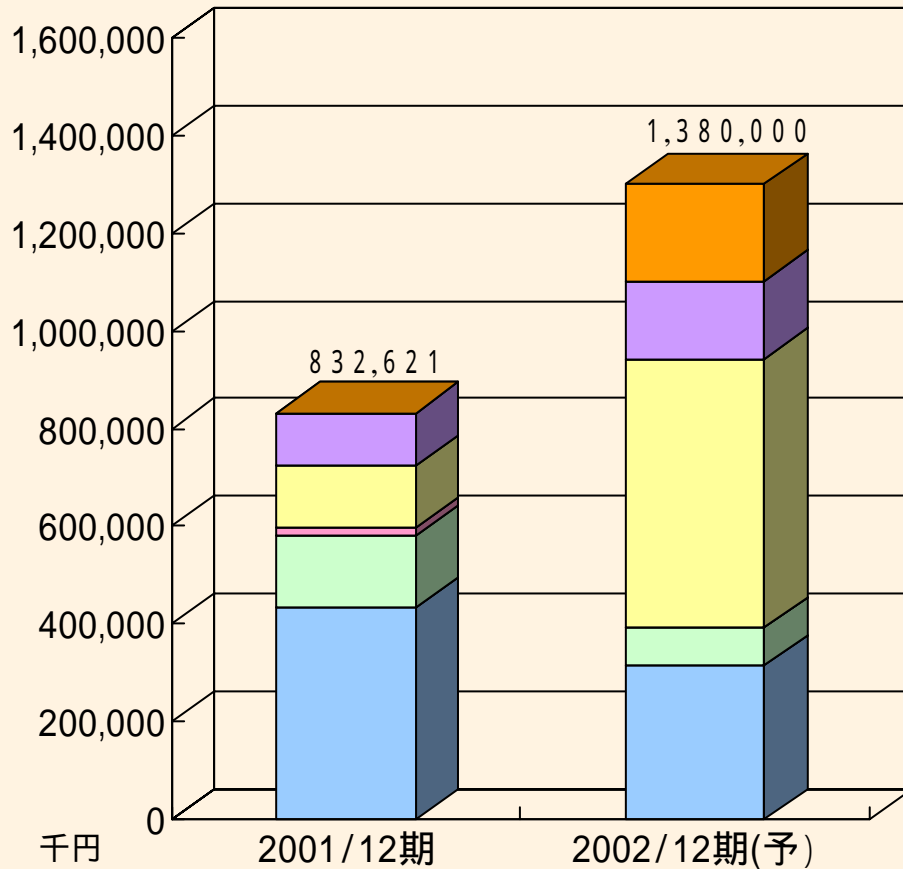
国内投資家向け商品提供



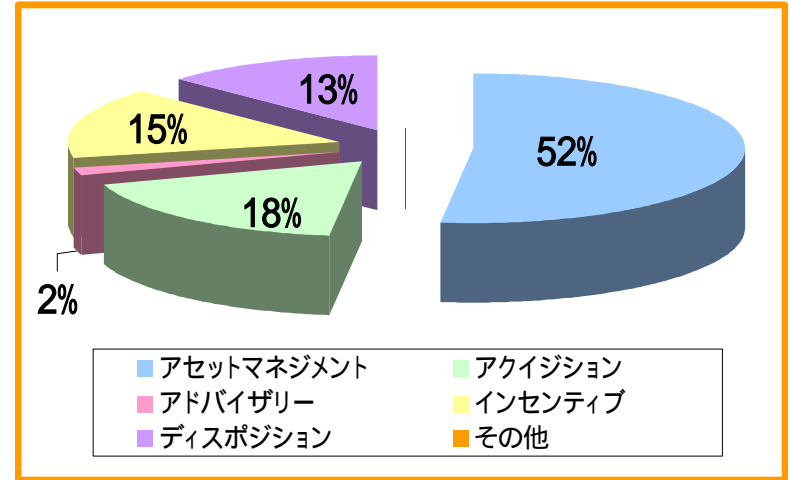


(単位 千円)	2001年12月期	百分比	2002年12月期(予)	百分比	対前年比
連結売上高	832,621	100.0%	1,380,000	100.0%	65.7%
売上原価	145,660	17.5%	226,755	16.4%	55.7%
売上総利益	686,960	82.5%	1,153,245	83.6%	67.9%
販売管理費	252,912	30.4%	393,245	28.5%	55.5%
営業利益	434,047	52.1%	760,000	55.1%	75.1%
経常利益	374,153	44.9%	670,000	48.6%	79.1%
当期純利益	206,179	24.8%	370,000	26.8%	79.5%
EPS(円)	6,221		6,491		

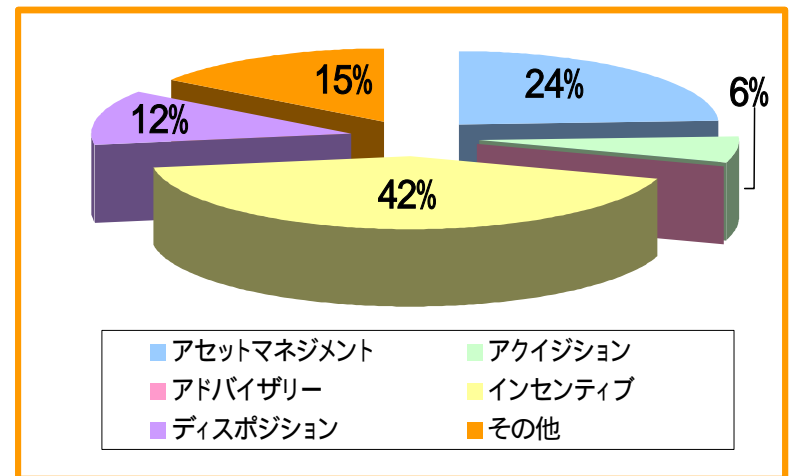
2002年12月期セグメント別業績予想



2001年度実績



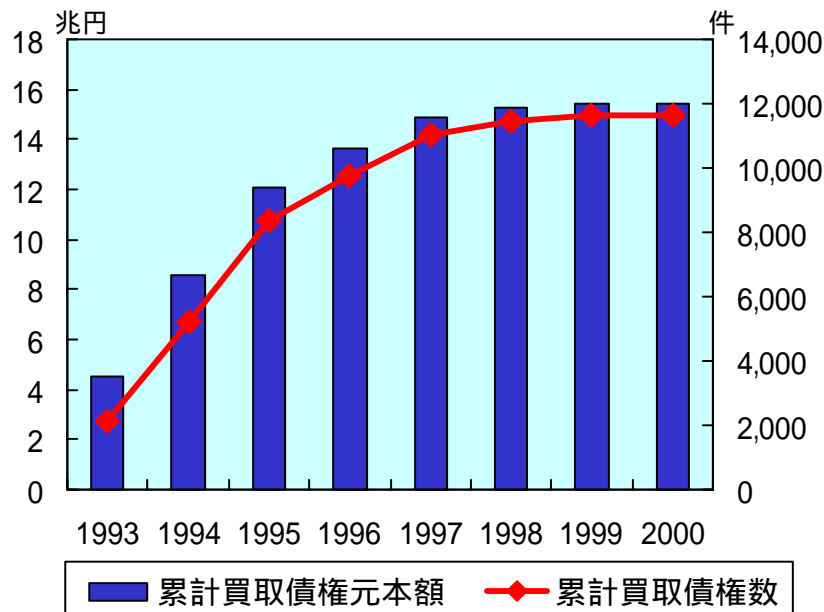
2002年度予想



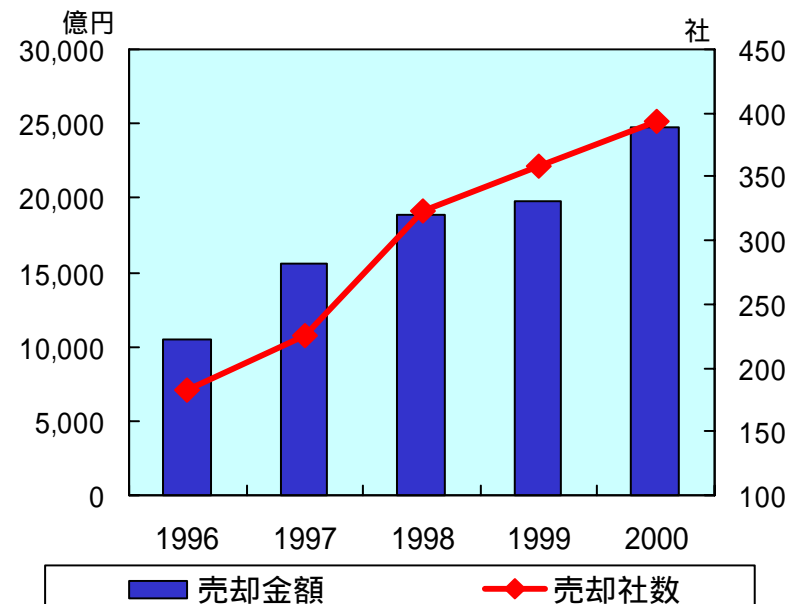


- 不良債権処理
- 企業の不動産離れ（時価会計移行に伴うROE志向の高まり）
上場企業の保有するオフバランス対象不動産約600兆円

CCPC(共同債権買取機構)買取実績



上場企業等の不動産売却実態

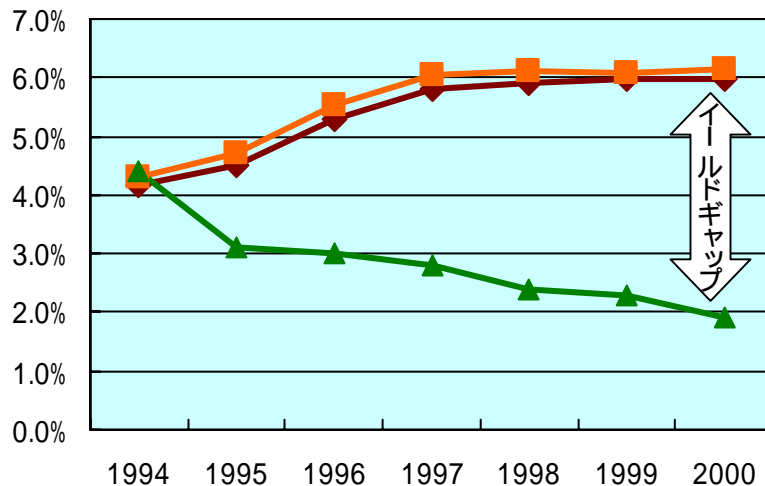


出所:安田信託データから会社作成

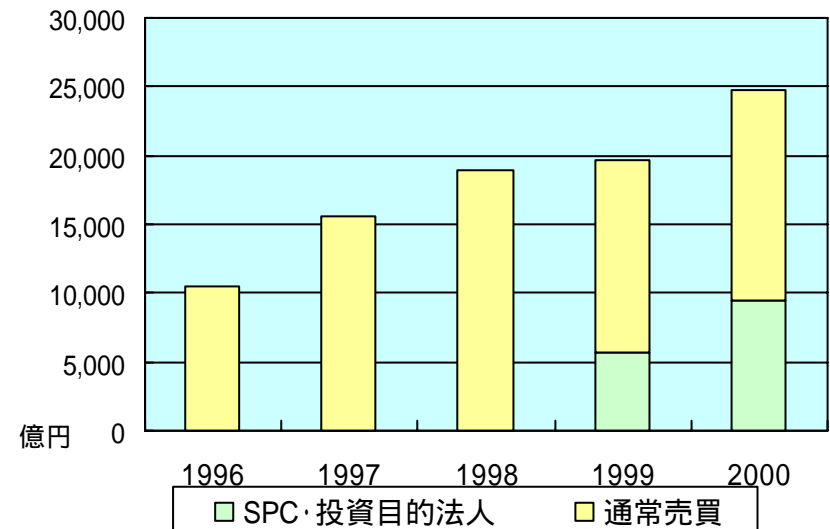


- ノンリコースローンの一般化
- イールドギャップが拡大 (利回り6% ローン金利2~3%)
- 不動産証券化により個人投資家の参加

収益利回りと長期プライムレート



上場企業等の売却不動産証券化動向



出所:日銀データ、安田信託データから会社作成



短期

3 - 5年

プロの投資家(ファンド)向けファンド(現状)
イールドギャップとアセットマネジメント(収益拡大)によるリターン
IRR25-35%前後

中期

5 - 10年

年金等の運用主体向けファンド(今後)
中長期でリターンを見込める幅広い物件投資によるリターン
IRR15-25%前後

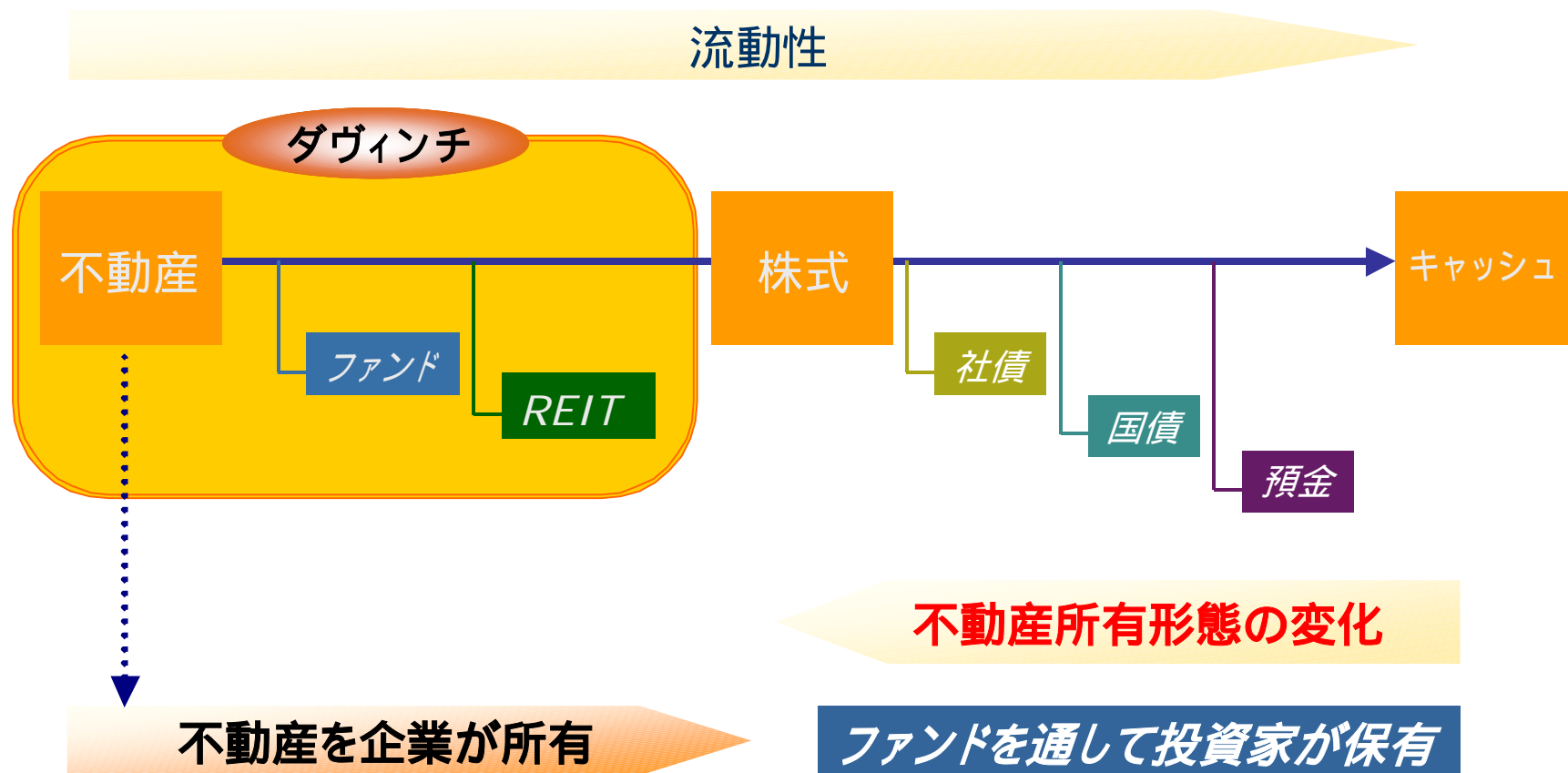
大型ファンド組成

長期

10年以上長期

J-REIT / SPC方式により国内個人投資家向けファンドを組成
IRR5-15%前後

証券化



お問合せ先

担当者

取締役チーフファイナンシャルオフィサー

阿部 尚志

TEL:03 - 5825 - 1711

FAX:03 - 5825 - 1701

E-Mail : tabe@davinci-advisors.com

URL : <http://www.davinci-advisors.com>

本資料は、当社の企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2001年12月末現在のデータに基づいて作成されております。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。