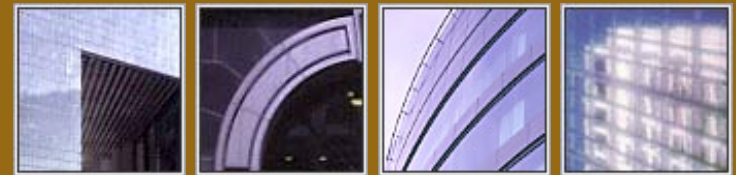


2002年12月期中間決算説明

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 



2002年6月末現在

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
事業内容	不動産投資顧問業 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
資本金	12億2250万円
発行済株式数	57,000株
期末株主数	3,569名 (01/12末 2,678名)
従業員	20人 (01/12末 17人)
連結子会社	12社 (01/12末 5社)

# 収益内訳

## ● アクイジション・フィー

- 物件の取得時に、取得額に対して一定比率で得る収入

## ● アセットマネジメント・フィー

- ファンド運用期間中の管理手数料。運用残高に対する一定比率

## ● ディスポジション・フィー

- 物件売却時に売却額の一定比率で得る収入

## ● インセンティブ・フィー

- ファンド終了時に予め顧客との間で定めた利益率を上回る実績を挙げた場合に、超過分の一定比率で得る収益

## ● コインベストメント収益

- ファンドに自己投資した分に対する収益

## ● アドバイザリー・フィー

- 不動産投資関連コンサルティング受託資金に対して一定比率で得る

# 決算説明

# 当中間期のハイライト

## 連結業績

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益
2002年12月期中間	689,993	194,027	67,170	44,024
対前年同期増減比	+187.9%	+629.4%	+156.1%	+256.4%

(単位:千円)

## ファンド

ファンド運用資産残高500億円 (01/6末 460億円)

ファンド数7件 (01/6末 6件)

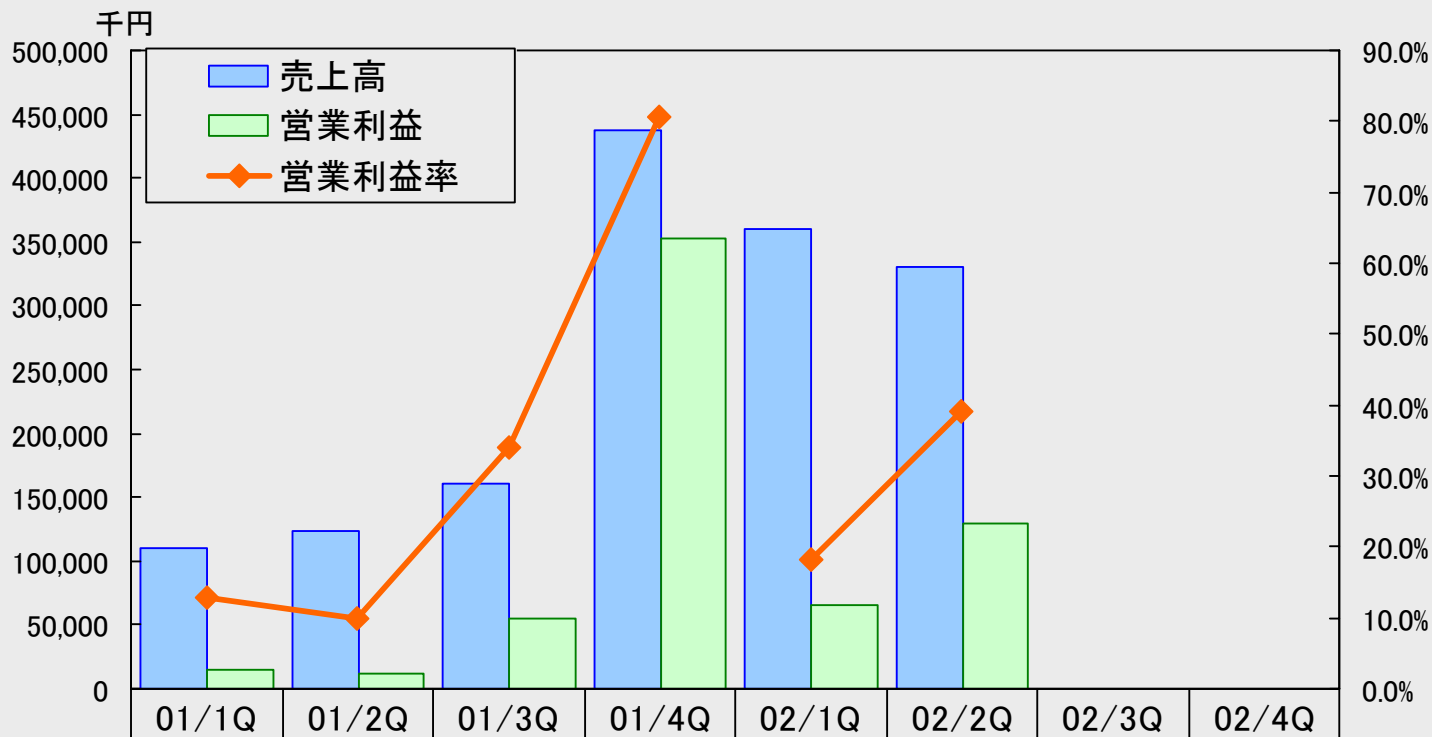
資産購入 100億円 (01/6末 20億円)

物件数1件 (01/6末 3件)

資産売却 40億円 (01/6末 なし)

物件数8件

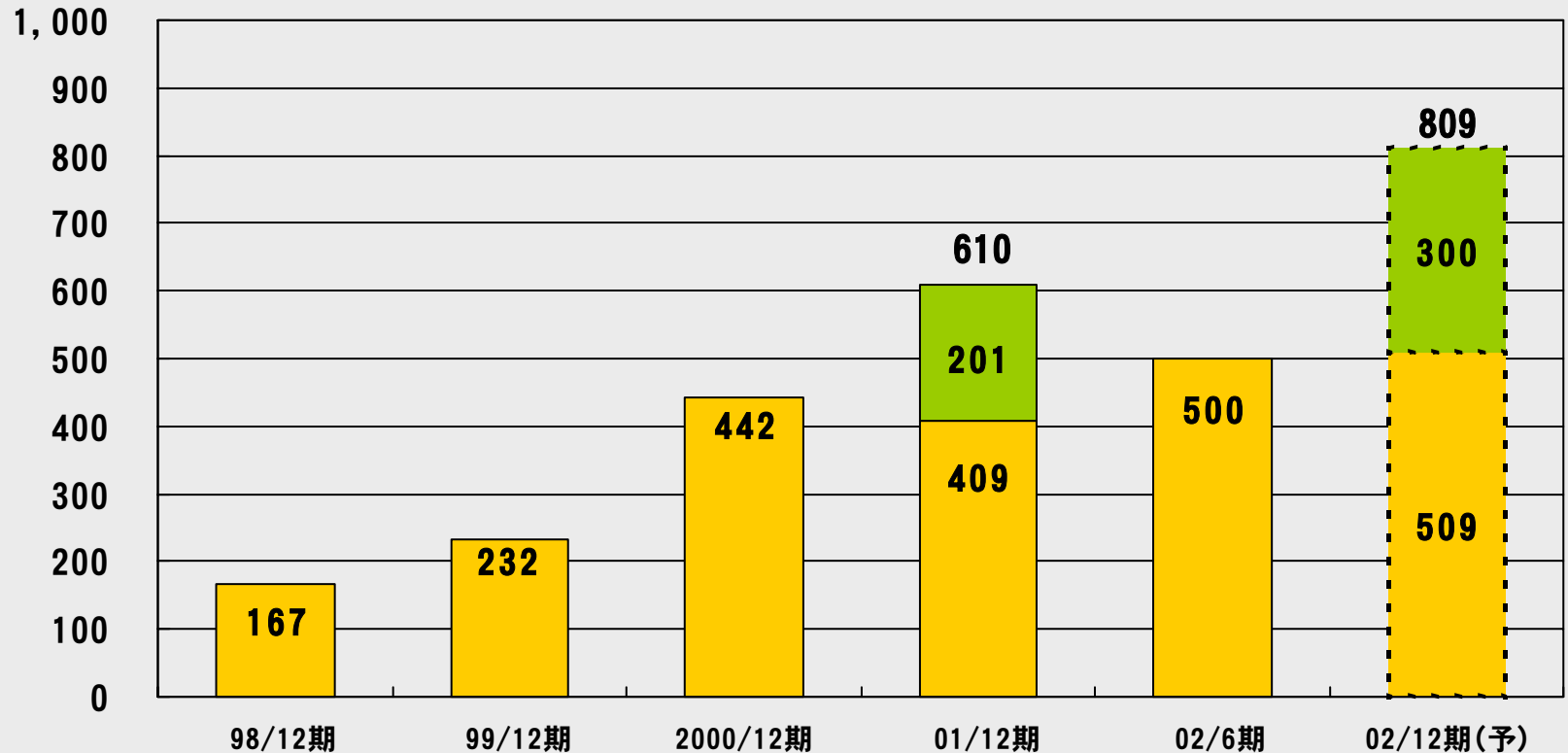
# 四半期売上推移



売上高	110,472	123,782	161,045	437,383	359,693	330,300		
営業利益	14,197	12,402	54,597	352,851	65,172	128,855		
営業利益率	12.8%	10.0%	33.9%	80.6%	18.1%	39.0%		
	2001年12月期				2002年12月期			



運用資産(億円)



期末運用資産残高  
2002/12期は見込額



2001/12期は期中売却実績額  
2002/12期は期中売却見込額



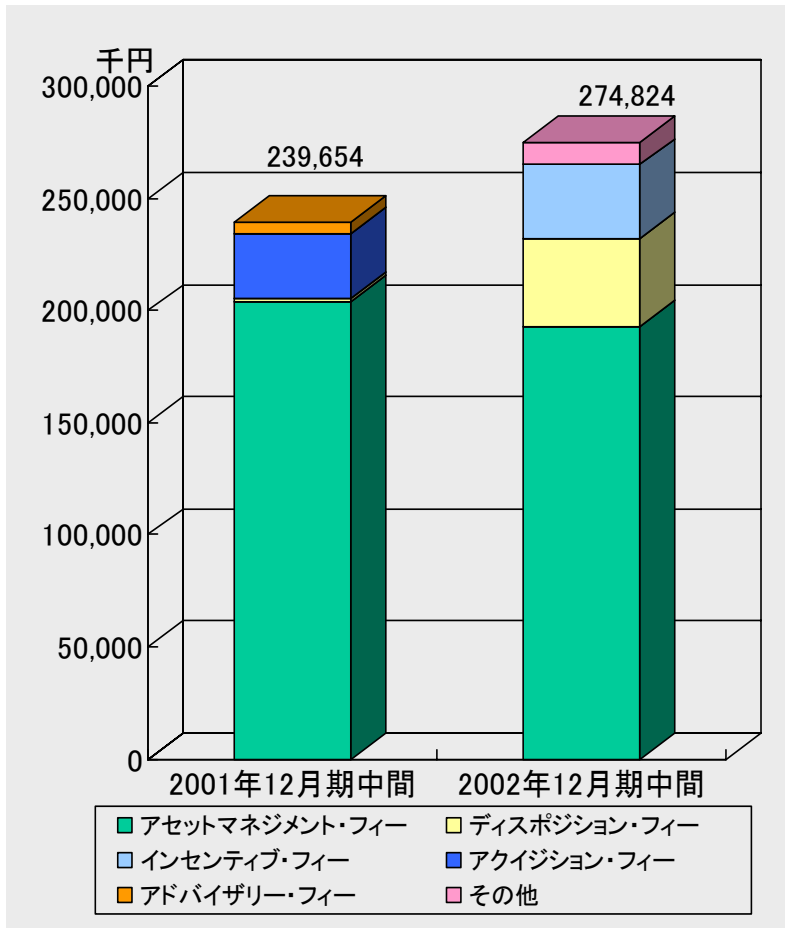
(単位:千円)

連結	01/12期中間	百分比(%)	02/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	239,654	100.0	689,993	100.0	187.9
売上原価	75,837	31.6	191,349	27.7	152.3
売上総利益	163,816	68.4	498,643	72.3	204.4
販売費・一般管理費	137,217	57.3	304,616	44.2	122.0
営業利益	26,599	11.1	194,027	28.1	629.4
経常利益	26,227	10.9	67,170	9.7	156.1
当期利益	12,350	5.2	44,024	6.4	256.4
単体	01/12期中間	百分比(%)	02/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	239,654	100.0	320,484	100.0	33.7
売上原価	75,837	31.6	78,773	24.6	3.9
売上総利益	163,816	68.4	241,711	75.4	47.6
販売費・一般管理費	130,716	54.6	147,567	46.0	12.9
営業利益	33,100	13.8	94,143	29.4	184.4
経常利益	36,925	15.4	98,599	30.7	167.0
当期利益	23,047	9.6	30,987	9.7	34.4

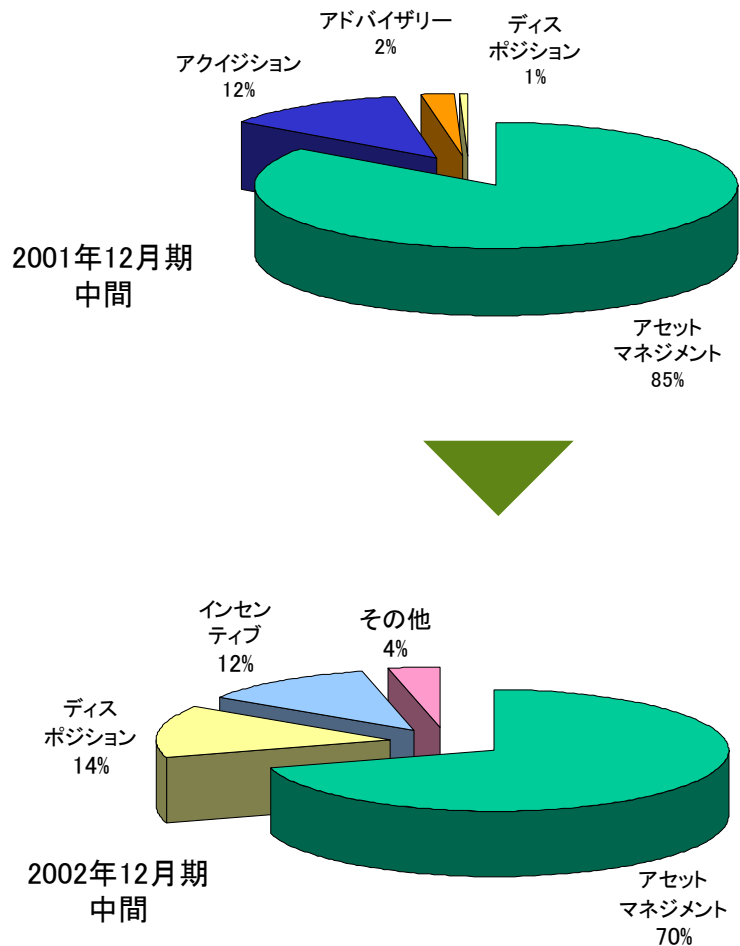


# 投資顧問事業の売上高内訳（連結）

投資顧問事業売上高のフィー別内訳



投資顧問事業売上高のフィー別構成比



\* 投資顧問事業売上： 274,824千円

その他の事業売上(家賃収入)：415,168千円



(単位:千円)

連結	01/12期	百分比(%)	02/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
流動資産	2,090,559	72.2	2,759,138	20.3	32.0
現金及び預金	1,947,521	67.2	2,437,008	17.9	25.1
固定資産	806,623	27.8	10,830,677	79.7	1242.7
有形固定資産	27,252	0.9	25,165	0.2	-7.7
無形固定資産	11,636	0.4	10,323	0.1	-11.3
投資等	767,733	26.5	10,795,188	79.4	1306.1
総資産	2,897,182	100.0	13,589,816	100.0	369.1
流動負債	450,403	15.6	1,263,316	9.3	180.5
固定負債	5,926	0.2	9,847,455	72.5	166073.7
長短有利子負債計	250,000	8.6	10,000,000	73.6	3900.0
資本	2,440,414	84.2	2,479,044	18.2	1.6
負債&資本	2,897,182	100.0	13,589,816	100.0	369.1
BPS(円)	42,814		43,492		

# 2002年度フォーキャスト

## 連結業績予想

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS(円)
2002年12月期	1,380,000	760,000	670,000	370,000	6,491
対前期増減比	+65.7%	+75.1%	+79.1%	+79.5%	4,351

(単位:千円)

## ファンド

ファンド数8本

資産購入予定 400億円(第2四半期迄に約100億円購入済)  
第3四半期に15物件を約230億円で購入決定

資産売却予定 150~300億円

新規ファンド組成予定  
中期大型ファンド

# 2002年12月期業績予想

(単位 千円)

連結	01/12期	百分比(%)	02/12期	百分比(%)	対前年増減(%)
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
販売費・一般管理費	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)	4,351		6,491		
単体	01/12期	百分比(%)	02/12期	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	832	100.0	1,100	100.0	32.2
経常利益	395	47.5	470	42.7	19.0
当期利益	227	27.4	260	23.6	14.5

# 今後の事業展開

# 中期ファンド戦略

短期

3-5年

特定目的型ファンド

- 海外のプロの投資家(ファンド)向けファンド
- 特定物件に対する投資  
IRR35%前後

中期

5-10年

収益再生型ファンド 今期準備中

- 海外のプロ投資家、年金、保険、大学など機関投資家向け投資ファンド  
国内機関投資家にも紹介
- イールドギャップと収益再生によるリターンのアップを図る  
IRR25%前後

大型ファンド組成

長期

10年以上長期

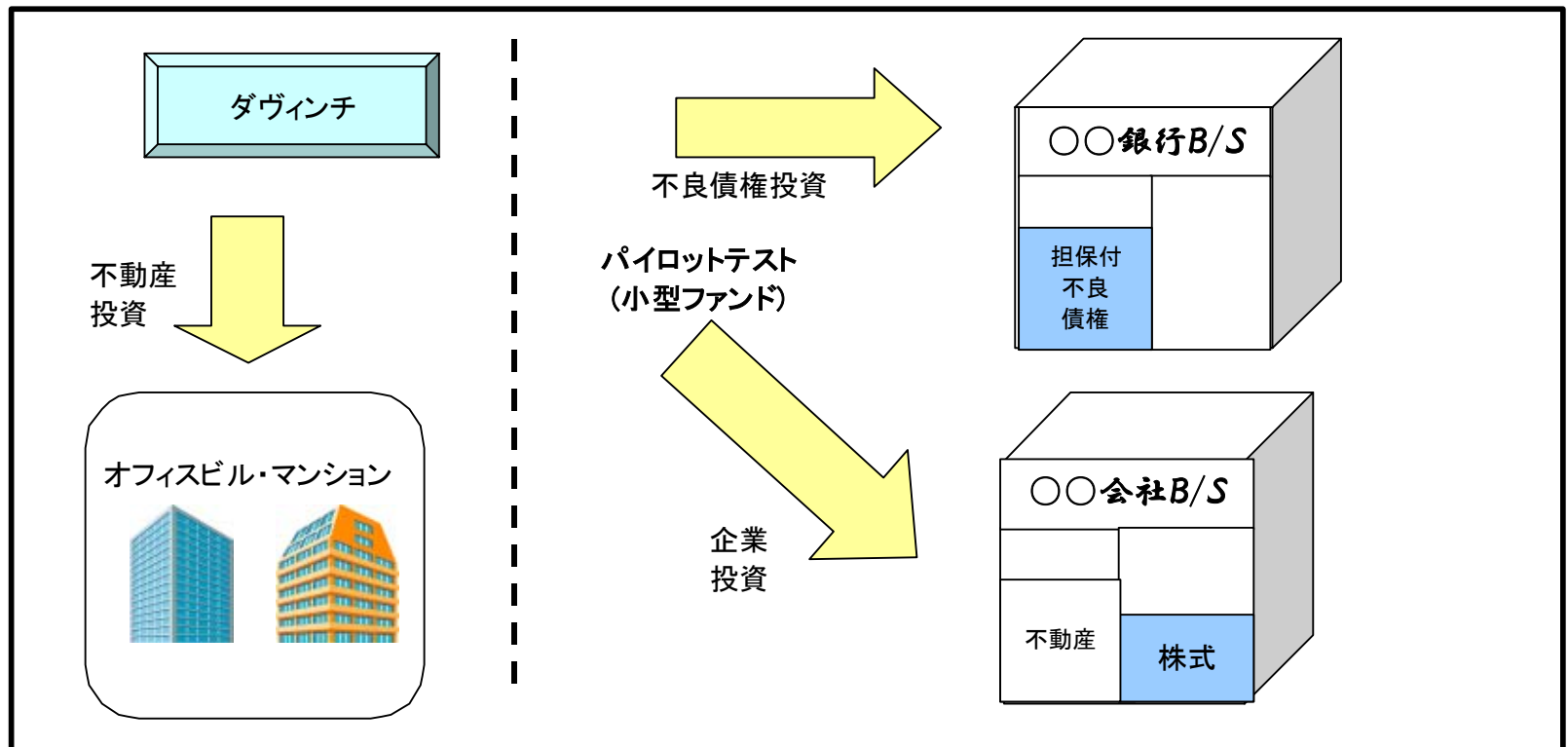
安定収益型ファンド 来期以降

- SPC方式/J-REITにより国内投資家向けのファンドを組成  
IRR10%前後

証券化



ファンドの投資対象に不良債権やアンダーパフォーミング企業を加え、収益機会を拡大していく。ダヴィンチの投資顧問としてのバリューアッド能力とファンド組成能力を活用していく点では同じ、パイロットケースとして、小型ファンドを組成し投資を開始。



# 長期ファンド戦略

## 第4ステージ

長期戦略

- 国内投資家向けグローバルファンドの組成

## 第3ステージ

来期以降戦略

- 国内投資家向け特定目的型・収益再生型ファンドの組成

## 第2ステージ

今期戦略

- 収益再生型・安定収益型ファンドの組成

## 第1ステージ

実績

- 特定目的型ファンドの組成



## お問合せ先

取締役チーフフィ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](mailto: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2002年6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。