

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ

2002年12月期(第5期)

4314 (不動産投資顧問業)

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



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 24名 + 役員6名

連結子会社 23社

運用資産 860億円(ファンド10本)
内3本を完了

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 3,934 名

投信比率 0.92 %

外国人比率 35.4 %

2002年12月末現在



- 中小規模の収益不動産をターゲットに66棟、賃貸面積6万5千坪の不動産を買収済。

- 投資家よりの資金(95%)及び自社資金(5%)、400億円のエクイティーとデット622億円(ノンリコースローン)合計1,022億円を投資。

- そのうち26棟の物件を360億円で売却した結果、127億円のエクイティーに対し、合計225億円(元金を含む)の配当を分配。IRR38%、IM(インベストメント・マルチプル)1.8倍というファンド運用実績となった。(2002年12月末時点)

- 空室率の高い収益不動産(66棟平均80%)を購入して追加投資を行い、稼働率を95%までに引き上げ、賃料収入を23%アップさせる。

- 同時にマネージメントの効率化などによる経費平均6%ダウン。

- この結果、収益(NOI)を39%アップし、収益が安定した時点で売却する。所有期間中の配当及びキャピタルゲインの合計を年率換算すると、IRR38%の実績となった。

ファンド運用実績(2003年2月現在)

(単 百万円)

	件数	売却 件数	総投下 資金	自己資金	配当済 (元本含む)	配当 予定	配当 合計金	利回 アン レベレッジ	利回 レベ レッジ	IM	IRR
終了済ファンド(3本)	11棟	11棟	15,648	6,168	12,228	0	12,228	9.40%	22.80%	1.98	38.00%
運用中ファンド(7本)	55棟	15棟	86,544	33,756	16,452	44,652	61,104	7.90%	28.00%	1.85	32.00%
合計10本	66棟	26棟	102,192	39,924	28,680	44,652	73,332	8.10%	22.50%	1.87	34.00%

売却済不動産収益実績

売却済不動産	平均所有期間	総投下資産	売却代金	自己資金	配当合計	IM	IRR
26棟	21ヶ月	25,704	35,640	12,660	22,380	1.77	38%



業績

対2001年度比

売上高	1,844,087	千円 (100%)	121.5	%増
営業利益	890,104	千円 (48.3%)	105.1	%増
経常利益	675,412	千円 (36.6%)	80.5	%増
当期利益	528,076	千円 (28.6%)	156.1	%増
EPS	9,265	円	48.9	%増

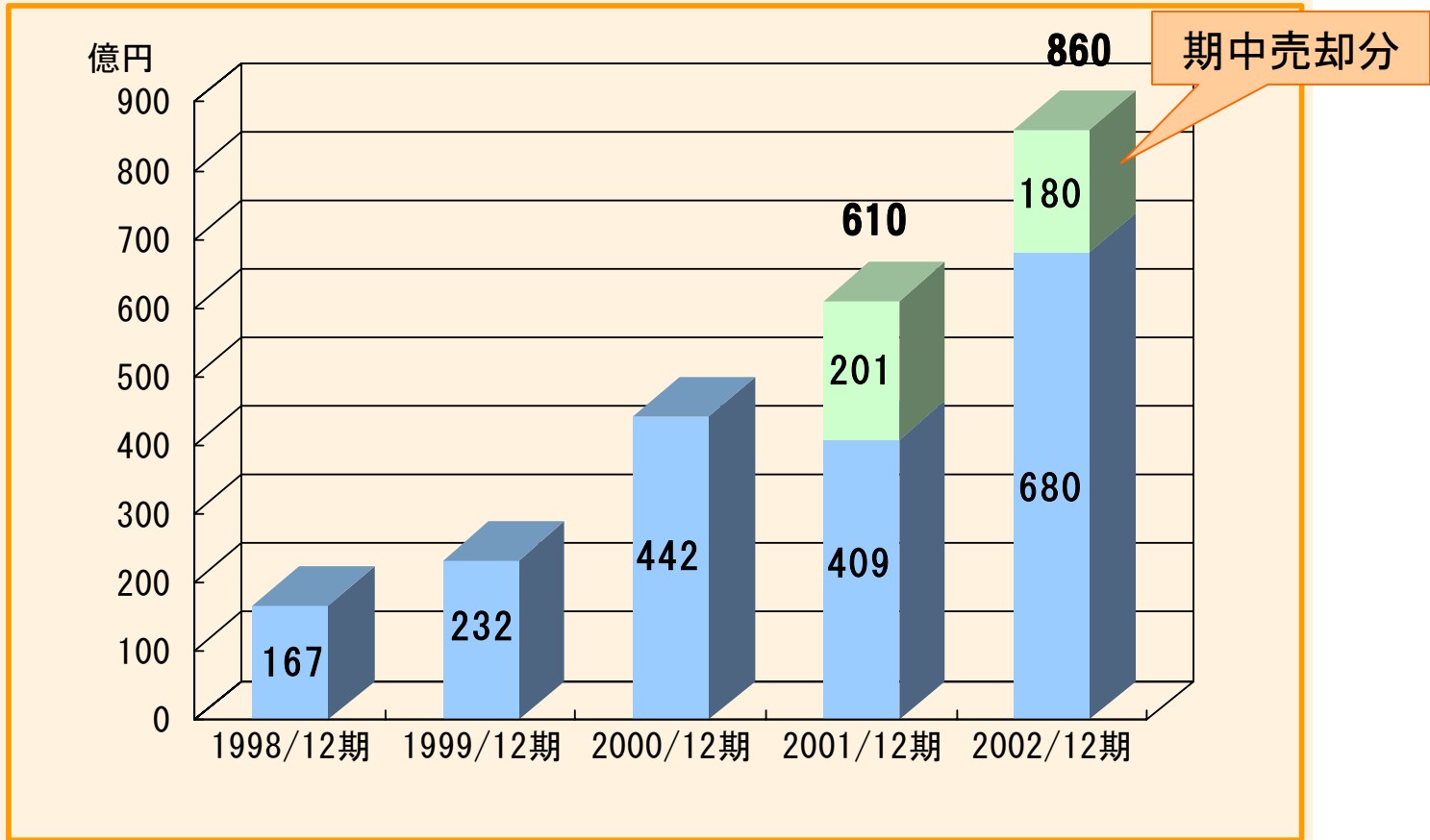
ファンド

10本のファンド合計860億円運用(その内3本完了)

第5期中180億円の資産を売却、450億円の資産を買収

ファンド実績

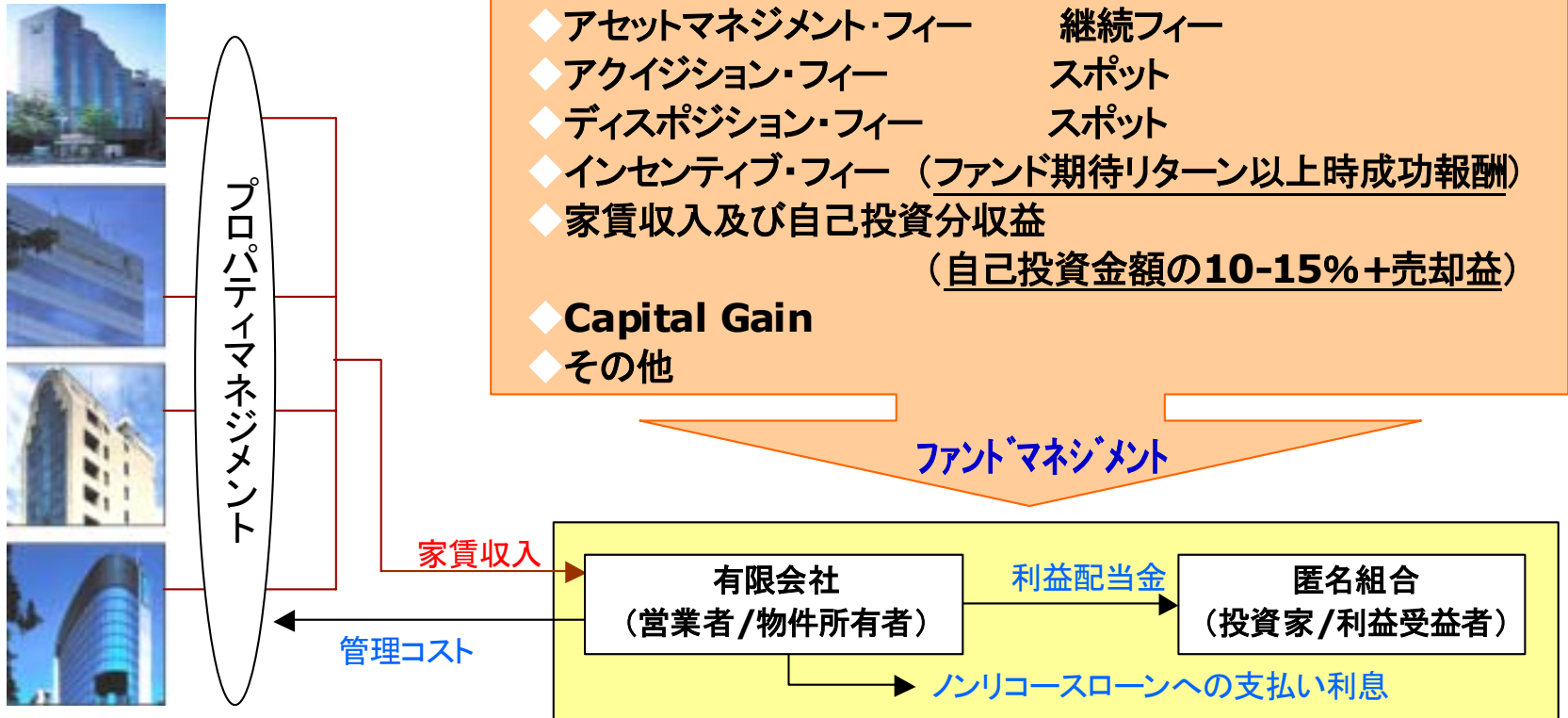
第9号ファンド(短期、レオン)1本及び第10号ファンド(中期、バリスタ)1本 スタート

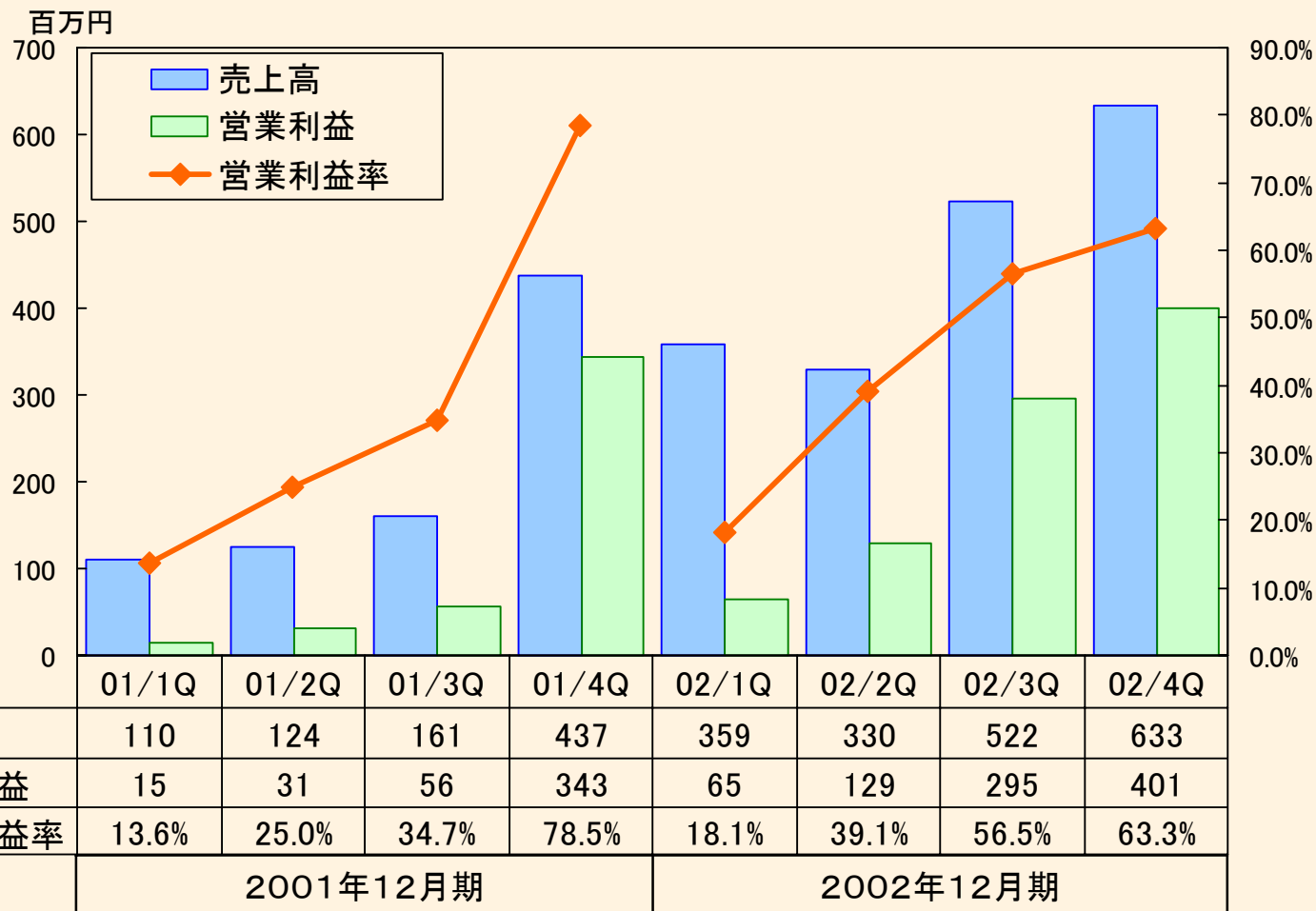




(単位 千円)	2001年12月期	百分比	2002年12月期	百分比	前年比(%)
連結売上高	832,621	100.0	1,844,087	100.0	121.5
売上原価	145,660	17.5	332,038	18.0	128.0
売上総利益	686,960	82.5	1,512,048	82.0	120.1
販売管理費	252,912	30.4	621,945	33.7	145.9
営業利益	434,047	52.1	890,103	48.3	105.1
経常利益	374,153	44.9	※ 675,411	36.6	80.5
当期純利益	206,179	24.8	528,076	28.6	156.1

※ 当期、ダイエーOMCビルを“つなぎファンド”で約11ヶ月間保有したため、ノンリコースローンの金利を営業外費用で約3億円計上。そのため経常利益率は前期より低下。







(単位 千円)

資産	2001年12月期	2002年12月期	増減
流動資産合計	2,090,559	1,434,414	-656,145
現金及び預金	1,947,521	1,083,815	-863,706
受取手形及び売掛金	79,711	174,446	94,735
繰延税金資産	14,366	29,971	15,605
その他	48,959	146,181	97,222
固定資産合計	806,623	3,855,018	3,048,394
有形固定資産	27,252	23,517	-3,735
無形固定資産	11,636	9,840	-1,796
投資有価証券	0	99,528	99,528
出資金	0	525,816	525,816
長期貸付金	708,124	3,161,999	2,453,875
繰延税金資産	2,489	0	-2,489
その他	57,120	34,315	-22,805
資産合計	2,897,182	5,289,432	2,392,250

※資産の増減

剰余金より

2001年12月の上場により資金14億円を調達し、これを2002年度中に投資したことにより、流動資産(預金)が減少し、したがってこの投資の増加により固定資産は増加している。



(単位 千円)

負債	2001年12月期	2002年12月期	増減
流動負債合計	450,841	1,044,939	594,098
短期借入金	250,000	500,000	250,000
未払法人税等	119,805	285,183	165,378
その他	81,036	※注1 259,756	178,720
固定負債合計	5,926	1,272,453	1,266,527
匿名組合出資預り金	0	50,748	50,748
預かり保証金	0	1,193,966	1,193,966
繰延税金負債	0	27,738	27,738
長期前受収益	5,926	0	△ 5,926
負債合計	456,768	2,317,393	1,860,625
資本合計	2,440,414	2,972,039	531,625

※借入金の増加

2002年度は、借入れは2.5億円増加。保有現預金に対して借入率がまだ低いので、今期は借入を増やし投資することにより、自己投資比率をアップ。

※資本の増減

剰余金が増加により、資本が増加。

注1: 未払消費税 30百万円、未払経費 100百万円、前受家賃 130百万円



業績

対2002年度比

売上高	2,250,000千円 (100.0%)	22.0 %増
営業利益	1,123,000千円 (49.9%)	26.2 %増
経常利益	1,048,000千円 (46.6%)	55.2 %増
当期利益	630,000千円 (28.0%)	19.3 %増
EPS	11,053円	19.3 %増

ファンド

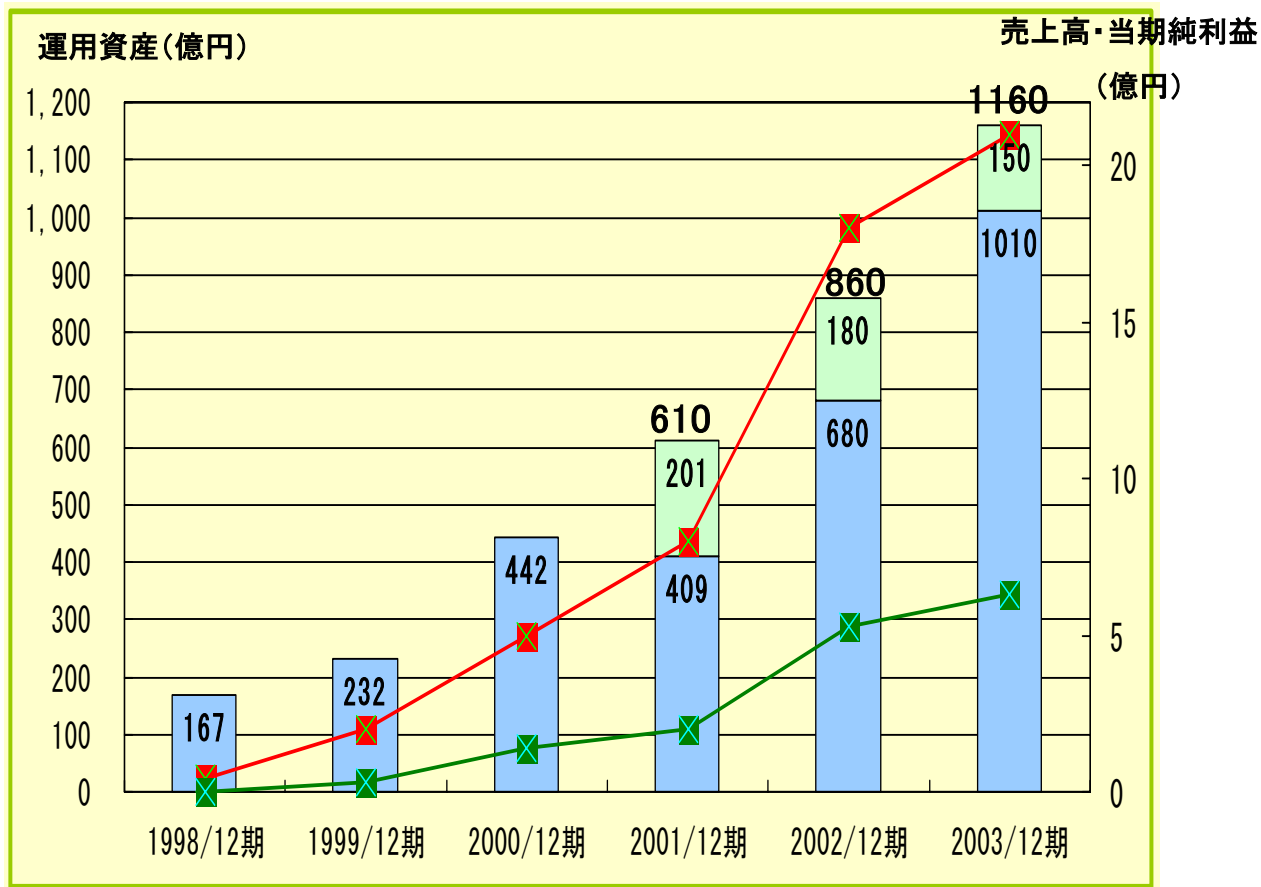
期中運用資産合計 1,160億円

資産売却 150億円

資産購入 450億円

短期ファンド1本及び、中期大型ファンド1本運用中

国内投資家向け商品提供



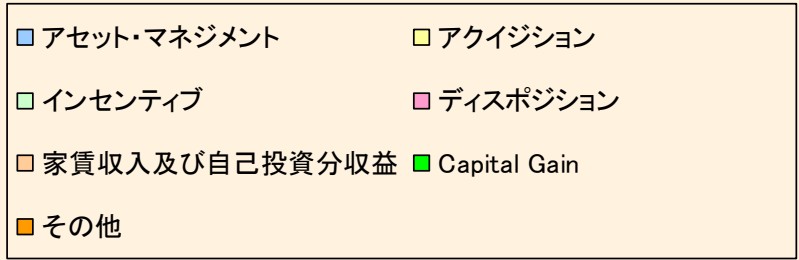
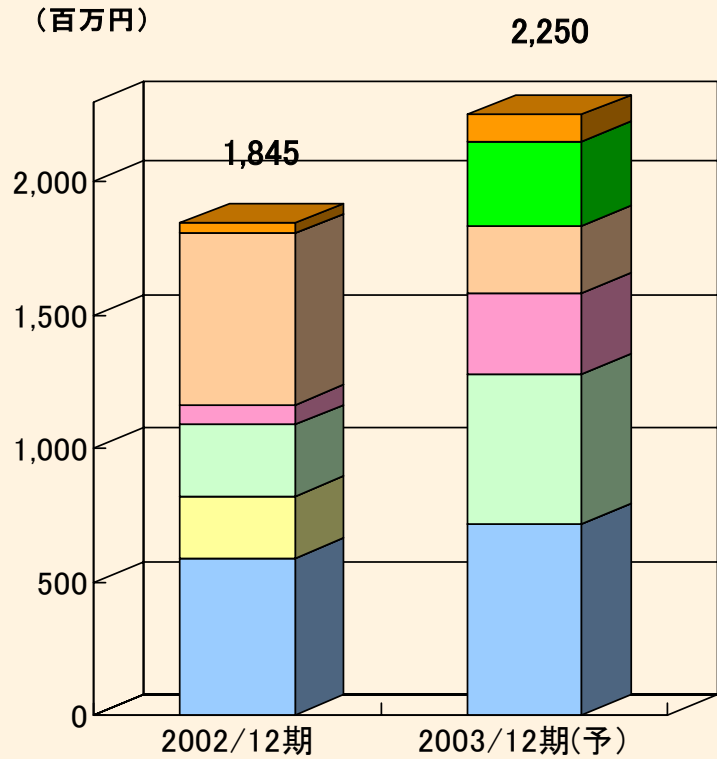
■ 期末運用資産残高
2003/12期は見込額

■ 2002/12期までは期中売却実績額
2003/12期は期中売却見込額

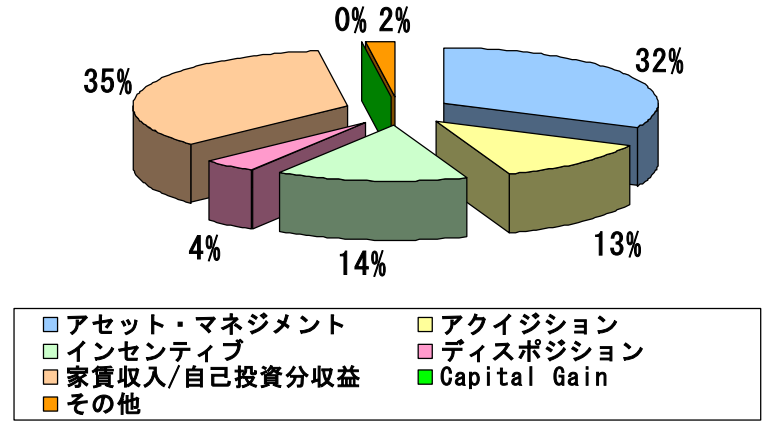


(単位 千円)	2002年12月期	百分比	2003年12月期(予)	百分比	対前年比
連結売上高	1,844,087	100.0%	2,250,000	100.0%	22.0%
売上原価	332,038	18.0%	409,000	18.2%	23.2%
売上総利益	1,512,048	82.0%	1,841,000	81.8%	21.8%
販売管理費	621,945	33.7%	718,000	31.9%	15.4%
営業利益	890,103	48.3%	1,123,000	49.9%	26.2%
経常利益	675,412	36.6%	1,048,000	46.6%	55.2%
当期純利益	528,076	28.6%	630,000	28.0%	19.3%
EPS(円)	9,265		11,053		19.3%

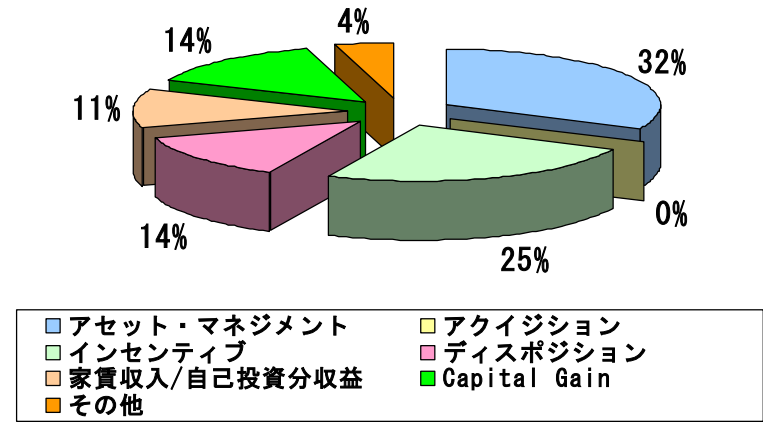
2003年12月期セグメント別業績予想



2002年12月期実績



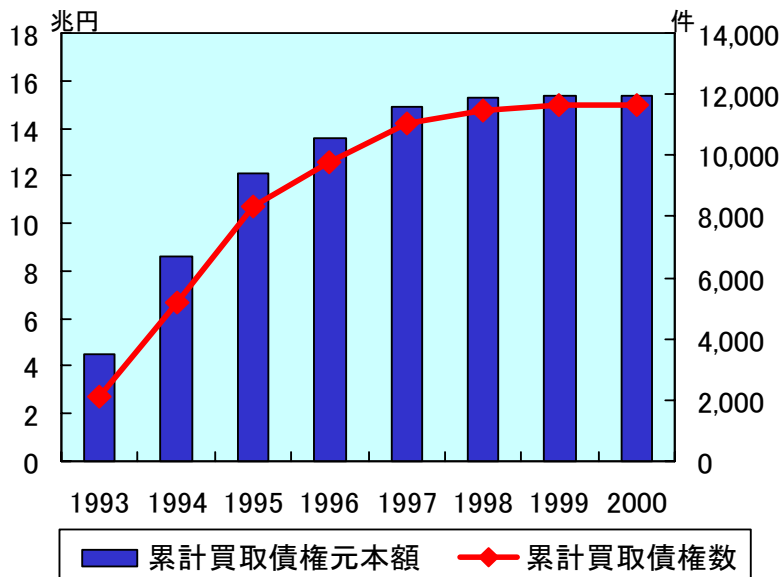
2003年12月期予想



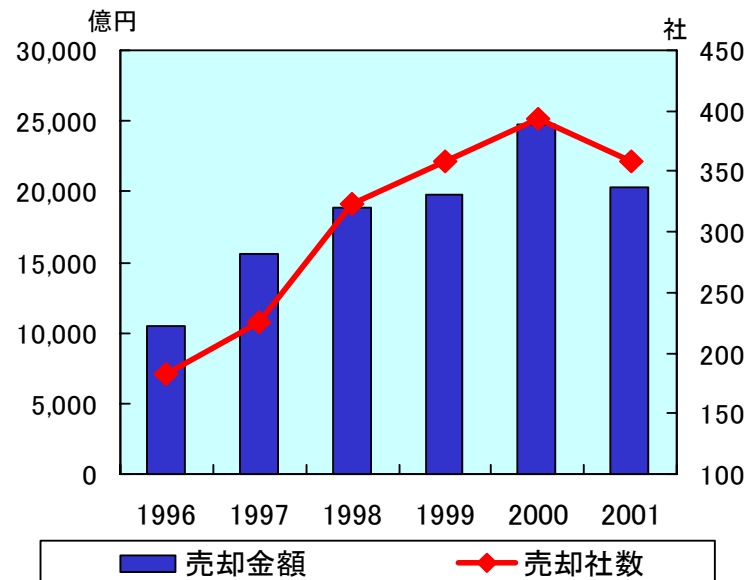


- 不良債権処理
- 企業の不動産離れ（時価会計移行に伴うROE志向の高まり）
上場企業の保有するオフバランス対象不動産約600兆円

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

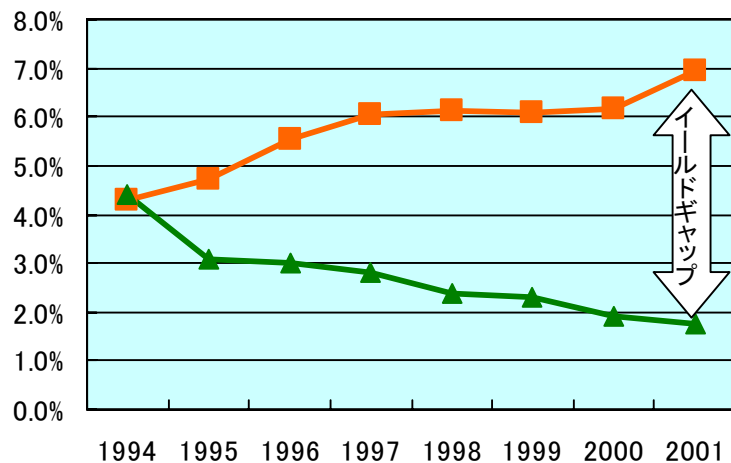


出所:みずほアセット信託データから会社作成

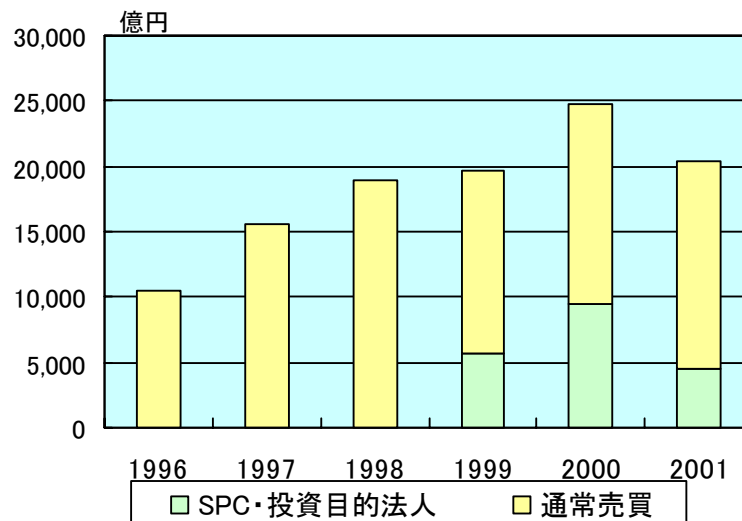


- ノンリコースローンの一般化
- イールドギャップが拡大（利回り6%⇔ローン金利2~3%）
- 不動産証券化により個人投資家の参加

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、みずほアセット信託データから会社作成



短期

1-5年

特定目的型ファンド

9本(内3本完了)

- 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
IRR25-35%前後

中期

5-10年

収益再生型ファンド

1本

- 年金および機関投資家向け投資ファンド
- 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
IRR15-25%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

- SPC方式/J-REITにより国内投資家向けファンドを組成
IRR10-15%前後

証券化



短期(3年)

- ☆不良債権処理に伴う不動産にターゲットを絞り、ファンド投資の商機と捉える。
- ☆Value added 手法による資産価値アップで、運用実績をアップさせる。

長期(2006年以降)

- ☆上場企業が所有する資産の売却・オフバランス化等で発生する商機に的を絞り投資。
- ☆実績ベースにファンドを立ち上げ運用。

ファンド運用推移と売上・利益の推移 (年率20%の成長率のシュミレーション)



Assumption

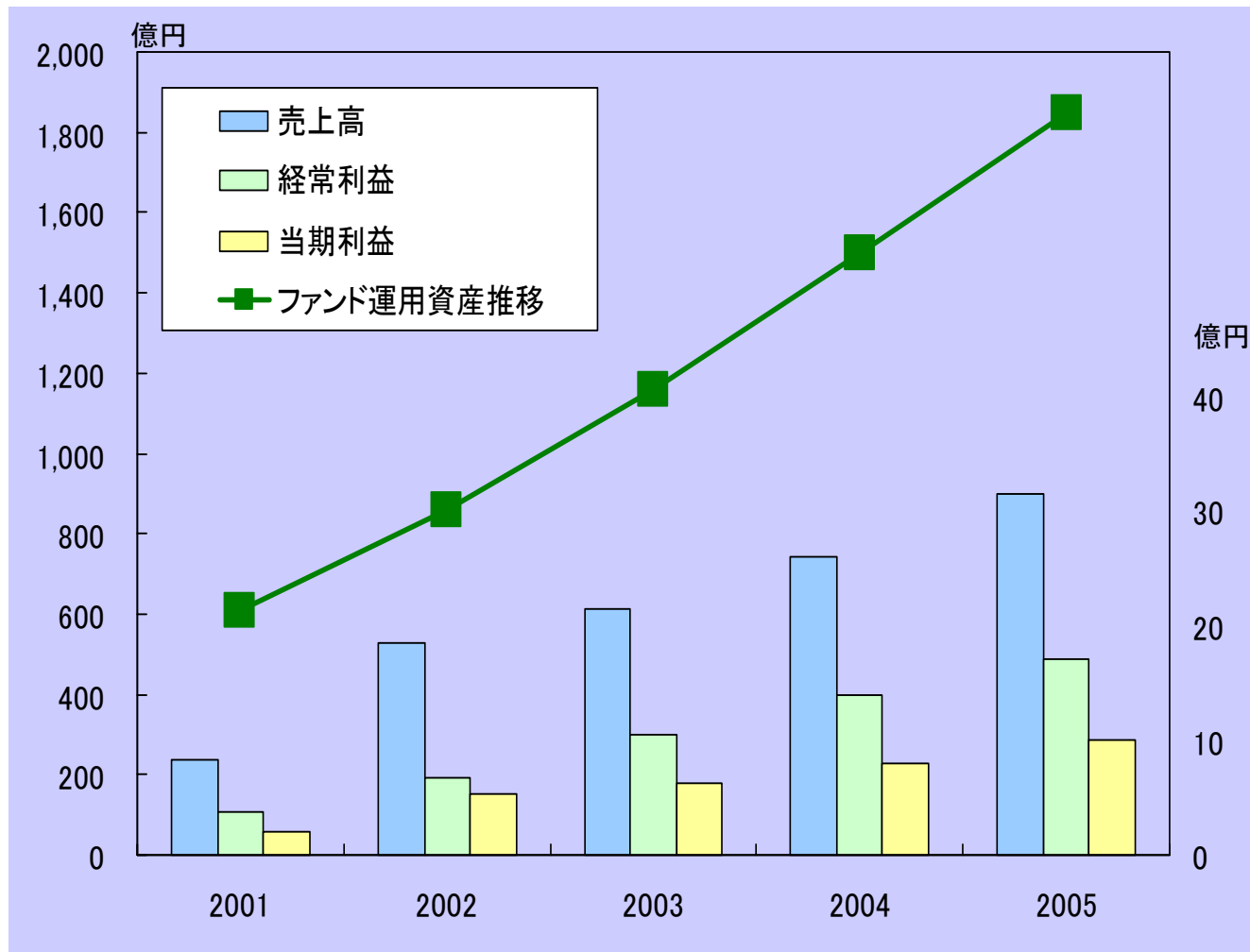
資産売却：150億円 / 年

資産買収：450億円 / 年

売上：20%成長

(2003～2005年)

上記Assumptionで、2005年以降の運用資産は1700億円となる予定。





お問合せ先

担当者

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

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。