

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ

2003年12月期(第6期)中間決算

4314 (不動産投資顧問業)

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



2003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 (上場以来変動なし)
発行済株式数	57,000株 (上場以来変動なし、うち自己株取得済1,692株)
期末株主数	3,327名 (2002年6月末時点 3,569名)
従業員	22名+役員7名 (2002年6月末時点 20名+役員6名)
連結子会社	26社 (2002年6月末時点 12社)
EPS	11,390円 (2003年度フォーキャスト) (2002年度12月末時点 9,265円)

収益内訳

● アクイジション・フィー

- ファンドに組入れる不動産を取得することにより得られる一過性フィー

● アセットマネジメント・フィー

- 不動産の収益を高める管理及びファイナンスの導入に対して得られる永続性のフィー

● ディスポジション・フィー

- 管理不動産を売却することにより得られる一過性フィー

● インセンティブ・フィー

- ファンド終了時において、管理するファンドが一定以上の成績を上げた場合に得られるフィー

● アドバイザリー・フィー

- 上記4つのフィー以外の不動産コンサルティングに関するフィー

● コ・インベストメント(自己投資分収益)

- ファンドに投資した分に対する収益

● 各種投資事業

- NPL、上場/未上場会社の株式取得等

当中間期のハイライト

連結業績

(単位:千円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益
2003年12月期中間	748,098	456,971	551,552	336,438
対前年同期増減率	+8.4%	+135.5%	+721.1%	+664.2%

ファンド

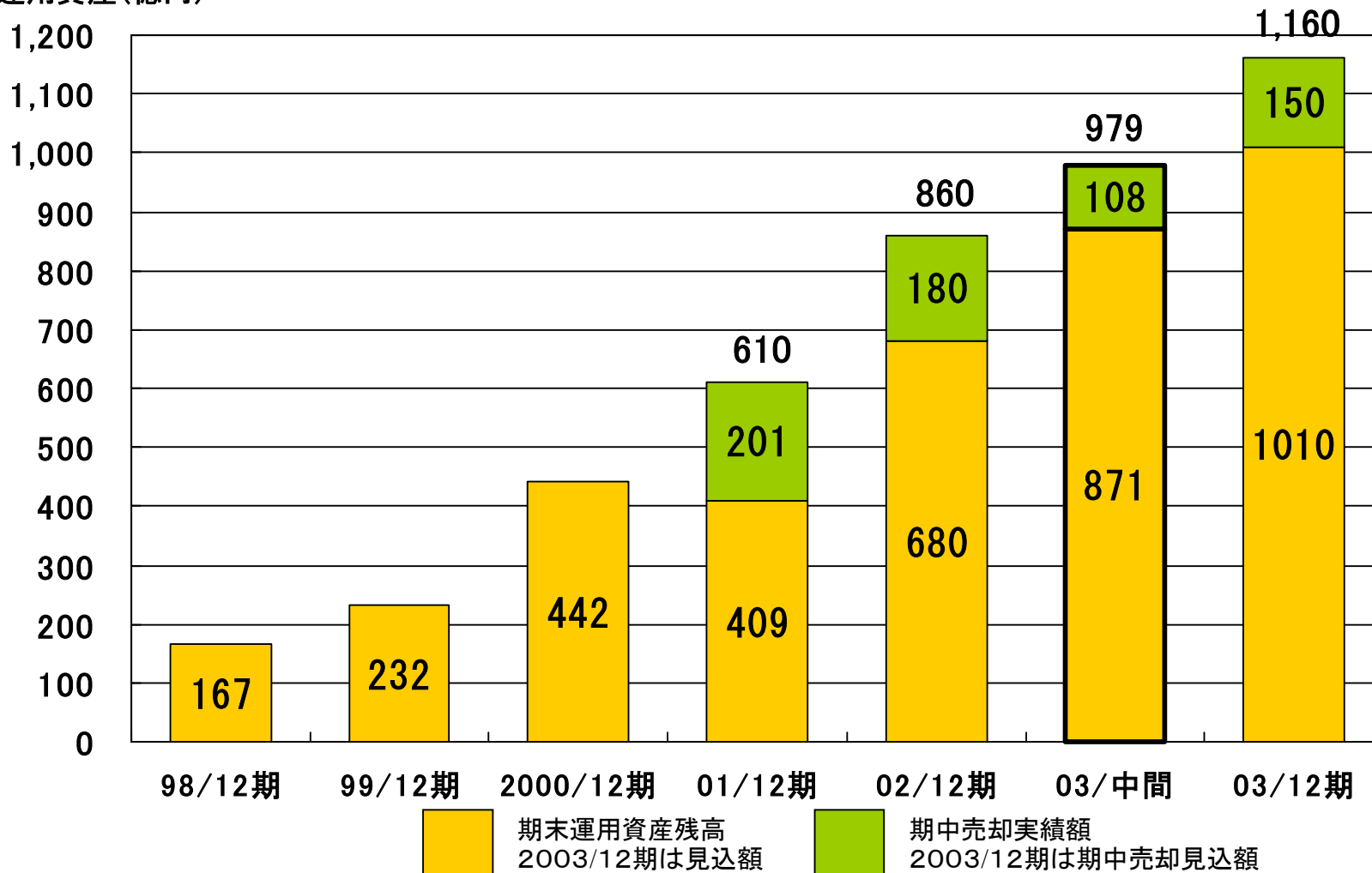
ファンド運用資産残高871億円 (02/6末 500億円)
 ファンド数11本(うち3本終了) (02/6末 7本)

資産購入 191.1億円 (02/6末 100億円)
 物件数4件 (02/6末 1件)

資産売却 107.6億円 (02/6末 40億円)
 物件数6件 (02/6末 8件)

運用資産の推移(過去5期実績および今期予想)

運用資産(億円)





- 11本のファンドで69物件取得、総投資額1,125億円
- 11本のうち3本終了。7本がValue Add中あるいは物件売却中
- 30物件売却により総売却額460億円
- 売却済30物件の平均インベストメント・マルチプル1.86倍、平均IRR43%
- 11本目のファンド“バリスタ”で物件取得中

“バリスタ” ファンド概要

- エクイティー

バリスタ ファンドⅠ エクイティ・コミットメント額	218億円	(\$ 181, 500, 000)
バリスタ ファンドⅡ エクイティ・コミットメント額	100億円	(\$ 83, 000, 000)
エクイティ・コミットメント総額	318億円	(\$ 264, 500, 000)
ノンリコースローン(一部予定)	742億円	(LTV70%)
合計投資額	1, 060億円	

- 昨年11月より投資開始 (1, 060億円中342億円投資済)
- 残718億円を2005年上半期までに投資予定
- ファンドⅠのエクイティー募集は8月末にて〆切
合計218億円のエクイティーのコミットメント取付完了
- ファンドⅡは、1社より90億円コミットメント取得、当社10億円で合計100億円
ファンドⅠの投資完了時よりスタート、今年11月より国内投資家よりのエクイティー募集検討中

“バリスタ” ファンド概要

● “バリスタ” ファンドの特色

- ブラインド・プール型 (Blind Pool)
- エクイティ・コミットメント ベース
- Fee Structures
 - エクイティ・コミットメント ベース
 - 当社販管費一部ファンド持ち
 - アクイジション/ディスポジション・フィーは無し
 - インセンティブ・フィーは有り

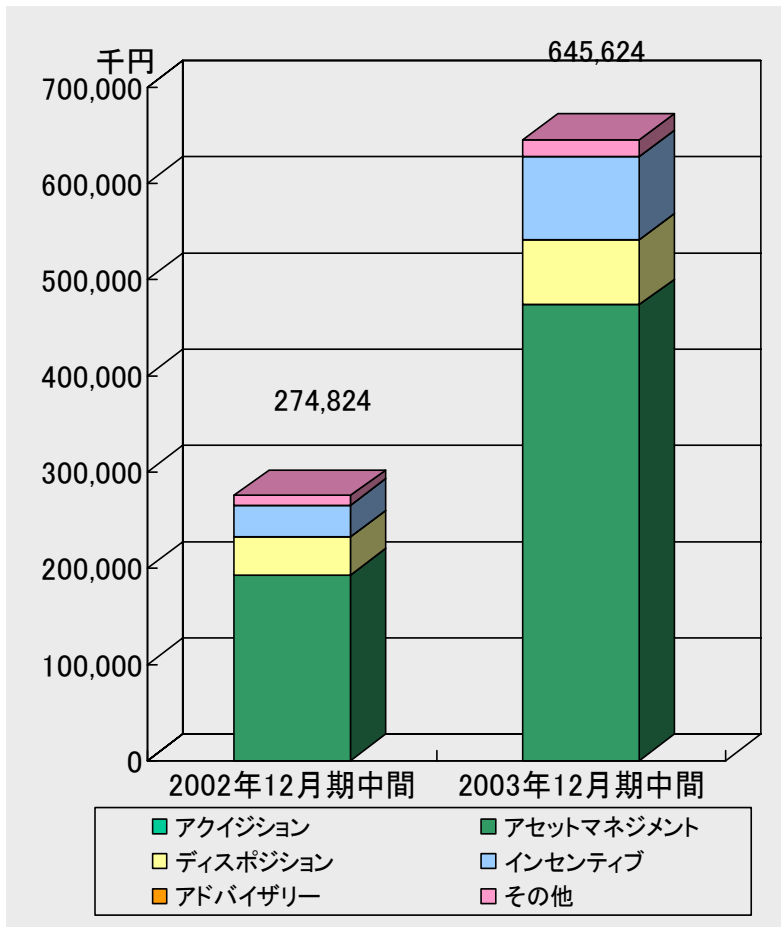


(単位:千円)

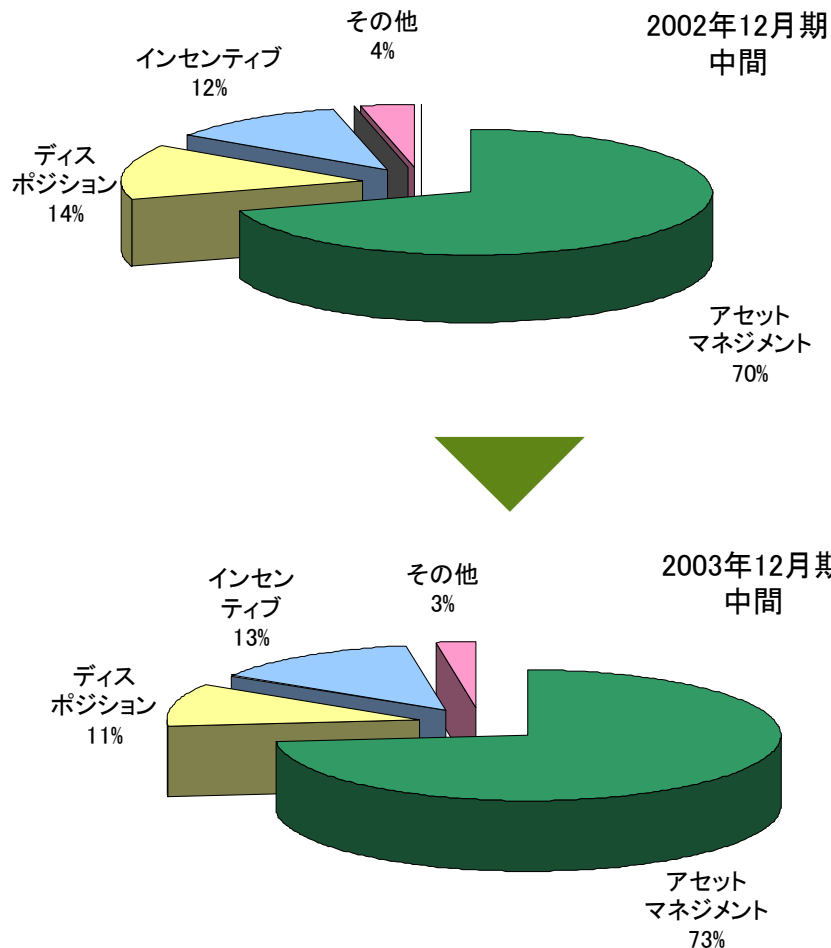
連結	02/12期中間	百分比(%)	03/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	689,993	100.0	748,098	100.0	8.4
売上原価	191,349	27.7	118,610	15.8	△38.0
売上総利益	498,643	72.3	629,487	84.2	26.2
販管費	304,616	44.2	172,516	23.1	△43.4
営業利益	194,027	28.1	456,971	61.1	135.5
経常利益	67,170	9.7	551,552	73.7	721.1
当期利益	44,024	6.4	336,438	45.0	664.2
単体	02/12期中間	百分比(%)	03/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	320,484	100.0	748,719	100.0	133.6
売上原価	78,773	24.6	118,610	15.8	50.6
売上総利益	241,711	75.4	630,109	84.2	160.7
販管費	147,567	46.0	162,447	21.7	10.1
営業利益	94,143	29.4	467,661	62.5	396.8
経常利益	98,599	30.7	477,816	63.8	384.6
当期利益	30,987	9.7	277,172	37.0	794.5

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： 645,624千円
 その他の事業売上： 102,473千円



(単位:千円)

連結	02/12期中間	百分比(%)	03/12期中間	百分比(%)	対前年増減(%)
流動資産	2,760,270	20.3	3,030,696	34.2	9.79
現金及び預金	2,437,008	17.9	1,778,866	20.1	△27.0
固定資産	10,829,546	79.7	5,824,974	65.8	△46.2
有形固定資産	25,165	0.2	23,347	0.3	△7.2
無形固定資産	10,323	0.1	14,381	0.2	39.3
投資等	10,794,056	79.4	5,787,245	65.3	△46.4
総資産	13,589,816	100.0	8,855,671	100.0	△34.8
流動負債	1,266,010	9.3	2,941,775	33.2	132.4
固定負債	9,844,761	72.5	2,832,152	32.0	△71.2
長短有利子負債計	10,000,000	73.6	2,281,000	25.8	△77.2
資本	2,479,044	18.2	3,081,743	34.8	24.3
負債&資本	13,589,816	100.0	8,855,671	100.0	△34.8
BPS(円)	43,492		55,719		

2003年度フォーキャスト

連結業績予想

(単位:千円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS(円)
2003年12月期	2,250,000	1,123,000	1,048,000	630,000	11,390
対前期増減比	+22.0%	+26.2%	+55.2%	+19.3%	+22.9%

ファンド

期中運用資産合計 1,160億円

資産売却 150億円 (上半期107.6億完了)

資産購入 450億円 (上半期191.1億完了)

国内投資家向け商品提供

大型ファンド“バリスタ”のスタートにより今期以降収支が安定成長、プラスαは7本のファンドからのディスポジションフィーとインセティブ・フィーの計上

2003年12月期業績予想

(単位 千円)

連結	02/12期	百分比(%)	03/12期	百分比(%)	対前年増減(%)
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
販管費	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	675,411	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		11,390		22.9
単体	02/12期	百分比(%)	03/12期	百分比(%)	対前年増減(%)
売上高	1,200,135	100.0	1,700,000	100.0	41.7
経常利益	744,914	62.1	850,000	50.0	14.1
当期利益	523,652	43.6	510,000	30.0	△2.6

今後の事業展開





2003年8月21日 日本経済新聞より

新興3市場の予想売上高経常利益率

順位	社名	売上高 経常利益 率 (%)	予想 経常利益 (百万円)	決算期
1	ヤフー	50.0	36,000	04/3
2	ダヴィンチ	46.7	1,050	03/12
3	OBC	43.0	5,500	04/3
4	エプコ	40.6	430	04/1
5	エンジャパン	40.0	1,600	03/12
6	ヒューマネジ	38.0	2,270	04/3
7	ケネディ	36.8	1,400	03/12
8	ドーン	36.7	330	04/5
9	エーワン精密	36.2	584	03/6
10	アクセル	36.0	1,470	04/3



経常利益率の推移



(単位: 千円)

	第3期		第4期		第5期		第6期			
	2000/12	百分比 (%)	2001/12	百分比 (%)	2002/12	百分比 (%)	2003/6	百分比 (%)	2003/12 予想	百分比 (%)
売上高	500,852	100.0	832,621	100.0	1,844,087	100.0	748,098	100.0	2,250,000	100.0
経常利益	247,660	49.4	374,153	44.9	675,411	36.6	551,552	73.7	1,048,000	46.6
当期利益	138,178	27.6	206,179	24.8	528,076	28.6	336,438	45.0	630,000	28.0

経常利益率上昇の理由

経営効率UP

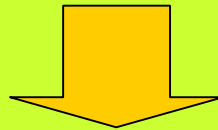
- 大型ファンドによる資金調達を完了
- 投資対象を劣化した中小型収益不動産に限定
- 対象地域を絞る



新たなビジネスへの投資



New Business の商品開発に注力
3年後の利益計上に向けてR&D を開始



そのため利益率は来期以降
40～50%前後に低下

R&D = Research & Development



- 新しい商品の開発
- 国内投資家の獲得
- 対象不動産の多様化
 - 倉庫・流通センター
 - 住宅／底地
 - 地方都市への展開
- 不動産取得方法の多様化
 - Buy Out
 - 資本／業務提携を通しての取得
- 各種事業への投資

***New Business にむけての R&Dコスト***

- 人材補強／社内体制の確立
- 新商品取扱の為の提携会社への出資
- 商品開発／調査費の計上



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

- 国内投資家向け各種ファンドの組成

第2ステージ

今期実績

- 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

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2003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。