

1. 事業内容 —不動産投資顧問業—

国内外の投資家から資金調達を行い、不動産投資ファンドを組成・運用し、高い収益を投資家に還元することにより、インセンティブフィーやアセットマネジメントフィー等の各種フィー及び自己投資によるキャピタルゲインを収益とする

2. 第1期から第4期まで(1998年～2001年)

～景気のダウントレンド時～

創業当初、プロの不動産投資家のニーズに応えたスペシファイド・ファンドを組成・スタート

[ファンド戦略]

- ・ディストレス・アセット戦略
- ・ディールソースは不良債権
- ・5年ホールド ターゲット IRR 30%
- ・Exit マーケットなし
- ・ノンリコース・ローンなし
- ・プロの不動産投資家
- ・海外投資家のエクイティ100%

3. ダヴィンチ・アドバイザーズの中長期成長戦略

- 潤沢な資金を有する国内の年金基金や個人投資家のニーズを満足させるファンドの組成を目論む  
そのため、2001年12月にナスダック・ジャパン（現ヘラクレス市場）に上場

【私募型ファンド ～景気のボトムアウト時～】

- 2002年よりスペシファイド・ファンドの実績をベースに、国内年金基金等を含む投資家と、ブラインドプール型のファンドの組成・運用開始
- 2003年より国内年金を中心に、プレ・リート・ファンドをスタート
- 2004年はバランスシートのリストラを行い、企業を再生し、キャピタルゲインを狙うコーポレート・オポチュニティー・ファンドを組成中

【私募型から公募型ファンドへ ～景気のアップトレンド期～】

- 国内年金等のオルタナティブ投資をターゲットとしたファンドを組成、マーケットシェア 10% を目標とする
- 私募型ファンドを公募型の REIT 及び PO 等に転換し、一般投資家をターゲットとする
- 私募型ファンドの投資先を海外案件等に移行する

第5期(2002年12月期)

(前々期)

経営戦略

ブラインド・プール	128 億円
スペシファイド	552 億円

運用資産

期末運用資産残高	680 億円
購入資産額	450 億円
売却資産額	180 億円
投資済エクイティ	100 億円

投資家

海外投資家 90% : 国内投資家 10%

ファンド戦略

- ・バリューアディッド戦略
- ・ディールソースは不良債権
- ・2～3年ホールド ターゲット IRR 25%
- ・Exit マーケットの拡大
- ・闊達なノンリコース・ローン
- ・国内外のプロの投資家

第6期(2003年12月期)

(前期)

経営戦略

プレ・リート	118 億円
ブラインドプール	539 億円
スペシファイド	353 億円

運用資産

期末運用資産残高	1,010 億円
購入資産額	538 億円
売却資産額	208 億円
投資済エクイティ	170 億円

投資家

海外投資家 70% : 国内投資家 30%

ファンド戦略

- ・プレ・リート戦略
- ・ディールソースは安定収益型不動産
- ・5年ホールド ターゲット IRR 15%
- ・Exit マーケットの拡大
- ・闊達なノンリコース・ローン
- ・国内の機関投資家及び年金

第7期(2004年12月期)

(当期)

経営戦略

コーポレート・オポチュニティー	100 億円
プレ・リート	700 億円
ブラインドプール	700 億円
スペシファイド	100 億円

運用資産

期末運用資産残高	1,600 億円
購入資産額	1,190 億円
売却資産額	700 億円
投資予定エクイティ	350 億円

投資家

海外投資家 50% : 国内投資家 50%

ファンド戦略

- ・ディストレスト・コーポレート戦略
- ・ディールソースは不良債権
- ・2～4年ホールド ターゲット IRR 30%
- ・100% エクイティーファンド
- ・投資対象は上場株中心
- ・国内外のプロの投資家

ファンド数

第5期(2002年12月期)

(前々期)

11本中3本終了 うち8本運用中  
第9号・第10号・第11号ファンドスタート

収益

アセットマネジメント・フィー	5億円
インセンティブ・フィー	3億円
その他	10億円
営業外収益(キャピタルゲイン)	1億円

EPS

発行済株式数 57,000株  
1株あたり利益 9,265円

社員

役員6名、従業員24名

連結P/L

(単位:千円)

		百分比	対前年増減比
連結売上高	1,844,087	100.0%	121.5%
売上原価	332,038	18.0%	128.0%
売上総利益	1,512,048	82.0%	120.1%
販売管理費	621,945	33.7%	145.9%
営業利益	890,103	48.3%	105.1%
経常利益	675,411	36.6%	80.5%
当期純利益	528,076	28.6%	156.1%

連結B/S

(単位:千円)

		対前年増減
流動資産合計	1,434,414	△658,634
現金・預金	1,083,815	△863,706
その他	350,598	205,706
固定資産合計	3,855,018	3,050,885
固定資産	33,357	△5,531
投資等	3,821,659	3,056,415
資産合計	5,289,432	2,392,250
流動負債合計	1,044,939	588,171
短期借入金	500,000	250,000
その他	544,939	338,171
固定負債合計	1,272,453	1,272,453
長期借入金	0	0
預り保証金	1,193,966	1,193,966
その他	78,486	78,486
負債合計	2,317,393	1,860,625
資本金	1,222,500	0
その他	1,749,539	531,625
資本合計	2,972,039	531,625

第6期(2003年12月期)

(前期)

12本中3本終了 うち9本運用中  
第12号ファンドとして、上場リートへの売却を出口戦略とした、国内年金基金や機関投資家向けのプレリート第1号がスタート

アセットマネジメント・フィー	11億円
インセンティブ・フィー	4億円
キャピタルゲイン	2億円
その他	4億円
営業外収益(キャピタルゲイン)	1億円

発行済株式数 57,000株  
(うち自己株取得1,976株)  
1株あたり利益 16,042円

役員7名、従業員26名

(単位:千円)

		百分比	対前年増減比
連結売上高	2,088,453	100.0%	13.3%
売上原価	367,686	17.6%	10.7%
売上総利益	1,720,766	82.4%	13.8%
販売管理費	386,639	18.5%	△37.8%
営業利益	1,334,126	63.9%	49.9%
経常利益	1,478,870	70.8%	119.0%
当期純利益	894,410	42.8%	69.4%

(単位:千円)

		対前年増減
流動資産合計	3,236,987	1,802,573
現金・預金	2,389,124	1,305,309
その他	847,863	497,265
固定資産合計	7,363,058	3,508,040
固定資産	73,152	39,795
投資等	7,289,905	3,468,246
資産合計	10,600,045	5,310,613
流動負債合計	4,888,489	3,843,550
短期借入金	3,742,000	3,242,000
その他	1,146,489	601,550
固定負債合計	2,113,531	841,078
長期借入金	80,000	80,000
預り保証金	2,033,531	839,565
その他	0	△78,486
負債合計	7,002,021	4,684,628
資本金	1,222,500	0
その他	2,375,524	625,985
資本合計	3,598,024	625,985

第7期(2004年12月期)

(当期)

21本中9本終了 うち12本運用中  
新規にブラインドプール型2本、プレリート型6本、コーポレート・オポチュニティー型1本の計9本のファンドをスタート予定

アセットマネジメント・フィー	12億円
インセンティブ・フィー	4億円
キャピタルゲイン	7億円
その他	2億円
営業外収益(キャピタルゲイン)	0億円

発行済株式数 57,000株  
(うち自己株取得1,976株)  
1株あたり利益 19,634円

役員7名、従業員40名

(単位:千円)

		百分比	対前年増減比
連結売上高	2,500,000	100.0%	19.7%
売上原価	535,000	21.4%	45.5%
売上総利益	1,965,000	78.6%	14.2%
販売管理費	441,000	17.6%	14.1%
営業利益	1,524,000	61.0%	14.2%
経常利益	1,502,000	60.1%	1.6%
当期純利益	1,080,000	43.2%	20.8%

(単位:千円)

		対前年増減
流動資産合計	2,682,000	△554,987
現金・預金	2,199,000	△190,124
その他	483,000	△364,863
固定資産合計	12,933,000	5,569,942
固定資産	58,000	△15,152
投資等	12,875,000	5,585,095
資産合計	15,615,000	5,014,955
流動負債合計	4,179,000	△709,489
短期借入金	3,580,000	△162,000
その他	599,000	△547,489
固定負債合計	6,783,000	4,669,469
長期借入金	3,900,000	3,820,000
預り保証金	2,883,000	849,469
その他	0	0
負債合計	10,962,000	3,959,979
資本金	1,222,500	0
その他	3,430,500	1,054,976
資本合計	4,653,000	1,054,976

## 業績推移（過去6期実績及び当期予想）



#### お問い合わせ先

担当者 経理部長 荒川 貴次  
 tel: 03-6215-9732 fax: 03-6215-9702  
 e-mail: tarakawa@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12月末時点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、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証しまた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。