

# アドバンテッジアドバイザーズ株式会社との 事業提携及び新株予約権付社債の発行に よる資金調達について

2023年9月20日

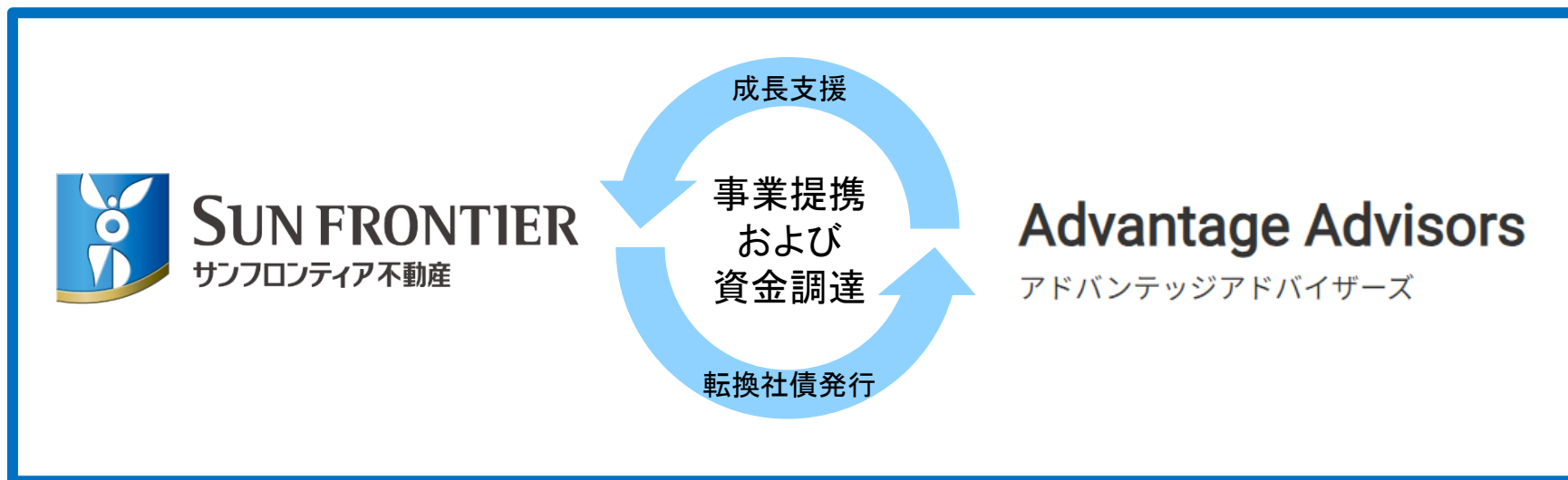


**SUN FRONTIER**

証券コード: 8934

# 事業提携および資金調達の目的

2023年9月20日、当社グループはアドバンテッジアドバイザーズ株式会社と事業提携契約を締結するとともに、アドバンテッジアドバイザーズがサービスを提供するファンドに対して転換社債型新株予約権付社債を発行し、資金調達を行ないます



事業活動を通して、持続可能な社会の実現に貢献  
事業の持続的成長と中長期的な企業価値の向上

# アドバンテッジアドバイザーズ社概要



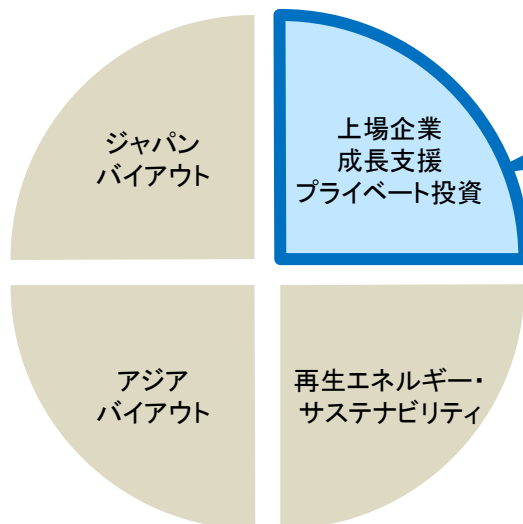
## アドバンテッジパートナーズグループ **ADVANTAGE PARTNERS**

25年以上に渡り、110件・5,000億円以上\*1の投資実績を有するプライベートエクイティ投資のパイオニア

### 理念

わたしたちはファンド投資先企業を、ファンドから離れた後も競争力ある企業として発展し得る企業へと育成し、単にファンドとその投資家に価値提供をするにとどまらず、ほかの株主、従業員・家族、取引先、金融機関など、すべての関係者がファンドの投資を通して経済価値を享受できるよう、投資実行のプロセス、投資後の経営プロセスをサポートします。

### アドバンテッジパートナーズ 4つの投資戦略



### アドバンテッジアドバイザーズ

国内プライベート・エクイティ・ファンドのパイオニアであるアドバンテッジパートナーズグループの中で、上場企業の株式等を取得するとともに、経営陣と一体となって企業価値向上に取り組む投資戦略(上場企業成長支援プライベート投資)を担当

#### <戦略的パートナー>

(株)日本政策投資銀行\*2  
(株)NTTドコモ

#### <直近の主な実績>

(株)ルネサンス  
(株)ビザスク  
(株)スターフライヤー  
(株)フェローテックホールディングス  
(株)コシダカホールディングス  
(株)サンマルクホールディングス  
(株)物語コーポレーション

\*1: 件数は追加投資を含まず、金額はアドバンテッジパートナーズがサービス提供する協調投資ファンドを通じた投資額を含む

\*2: 日本政策投資銀行はアドバンテッジアドバイザーズ成長支援投資事業有限責任組合に対して2019年より支援を行っており、同ファンドからの投資案件について、「特定投資業務」の要件(政策目的(①地域経済の活性化、または②我が国企業の競争力強化および、③民間による自立的な成長資金の供給促進)と事業要件(経営支援の有効活用・経営の革新・生産性収益性の向上))に合致するものについて同業務を活用している。今回、本件についても同業務を活用しての支援が行われる。

# サンフロンティアの事業領域

事業を通して社会課題を解決し、持続可能な社会を実現する

## 持続可能な社会の実現

環境保護

人財育成

地域創生

### オフィス事業

#### 不動産再生

- ・リプランニング
- ・不動産小口商品
- ・賃貸ビル

#### その他

- ・建設

#### 不動産サービス

- ・売買仲介
- ・賃貸仲介
- ・ビル管理
- ・メンテナンス
- ・資産コンサル
- ・滞納賃料保証
- ・貸会議室

### ホテル・観光事業

#### ホテル運営

- ・運営

#### ホテル開発

- ・開発
- ・再生
- ・販売

### しま夢事業

#### 地域創生

- ・ホテル運営、開発
- ・観光事業  
タクシー、レストラン  
レンタカー、レンタサイクル

### 海外事業

#### アメリカ(NY)

- ・リプランニング

#### 台湾

- ・売買仲介

#### ベトナム

- ・マンション開発
- ・マンション管理

### 環境エネルギー事業

- ・太陽光発電  
EPC, PPA

- ・営農型  
ソーラー  
シェアリング

- ・蓄電池販売

- ・環境クレジット

# 当社の課題と本件に期待する効果

## 当社の課題

- ・「不動産再生事業」と「不動産サービス事業」の相乗効果によって成長してきたオフィス事業の深堀りと、周辺分野での多角化推進による事業基盤の拡充、一層の強化
- ・「ホテル・観光事業」における開発力(モノづくり力)と運営力を組み合わせた高付加価値事業モデルを磨き、10年後、10,000室(運営客室総数)へ向けた事業投資の強化
- ・M&Aを活用した事業の成長の加速

## 期待する効果

### ・事業面

様々な企業に対する企業価値向上実績を有するアドバンテッジアドバイザーズ(以下AA社)との事業提携契約により、ノウハウ・ネットワークを活用した経営支援、および高度な専門知識を持つ外部人財の投入による各種施策の実行・推進、および当社人財の育成

### ・財務面

即時の希薄化影響を抑制した上で、迅速な資金調達を実現

# 事業提携の取り組み

## 当社の取り組み内容

### オフィス事業の地域拡大

都心5区周辺/他地域へのビジネス拡大

### M&A推進

オフィス事業の内製化の強化、ホテルの拡大

### 再生オフィスの販売手法の多様化

小口所有商品の拡充および拡販

### ホテル・観光事業の成長加速化

高収益ホテルの創出、リピーターの増強

### オペレーション高度化施策

生産性向上、仕入れ強化、営業支援およびコスト削減に資するDX化の推進

### その他

次期中期経営計画策定、IR強化、人財採用・育成の支援

## AA社からの支援

・各種取り組みへのノウハウ提供および施策の着実な実行支援

・M&A候補先の検索および検討プロセスの強化およびPMIの充実を支援

・多様なネットワークを活用した販売網の拡大支援

・ビジネスモデルの確立およびマーケティング強化支援

・高度な専門人材の投入による生産性の向上および効率化の支援

# 転換社債の資金使途

成長市場であるホテル事業において、高収益な独自のビジネスモデルへ投資を拡大

資金の具体的な使途	金額	支出予定時期	内容
① 新規ホテル開発に伴う用地取得、建設工事投資	約80億円	2023年10月 ～ 2026年3月	<主なホテル開発候補地> 北海道石狩市、山形県酒田市、山梨県富士河口湖町、神奈川県箱根町、静岡県熱海市、熊本県大津町、沖縄県石垣市 他
② ホテル開発事業と建設事業を主としたM&A資金	約20億円	2023年10月 ～ 2026年3月	<主なM&Aを検討する事業> ・ホテル・観光事業 ・オフィス事業(建設事業) ※現時点で具体的なM&Aの予定はございません

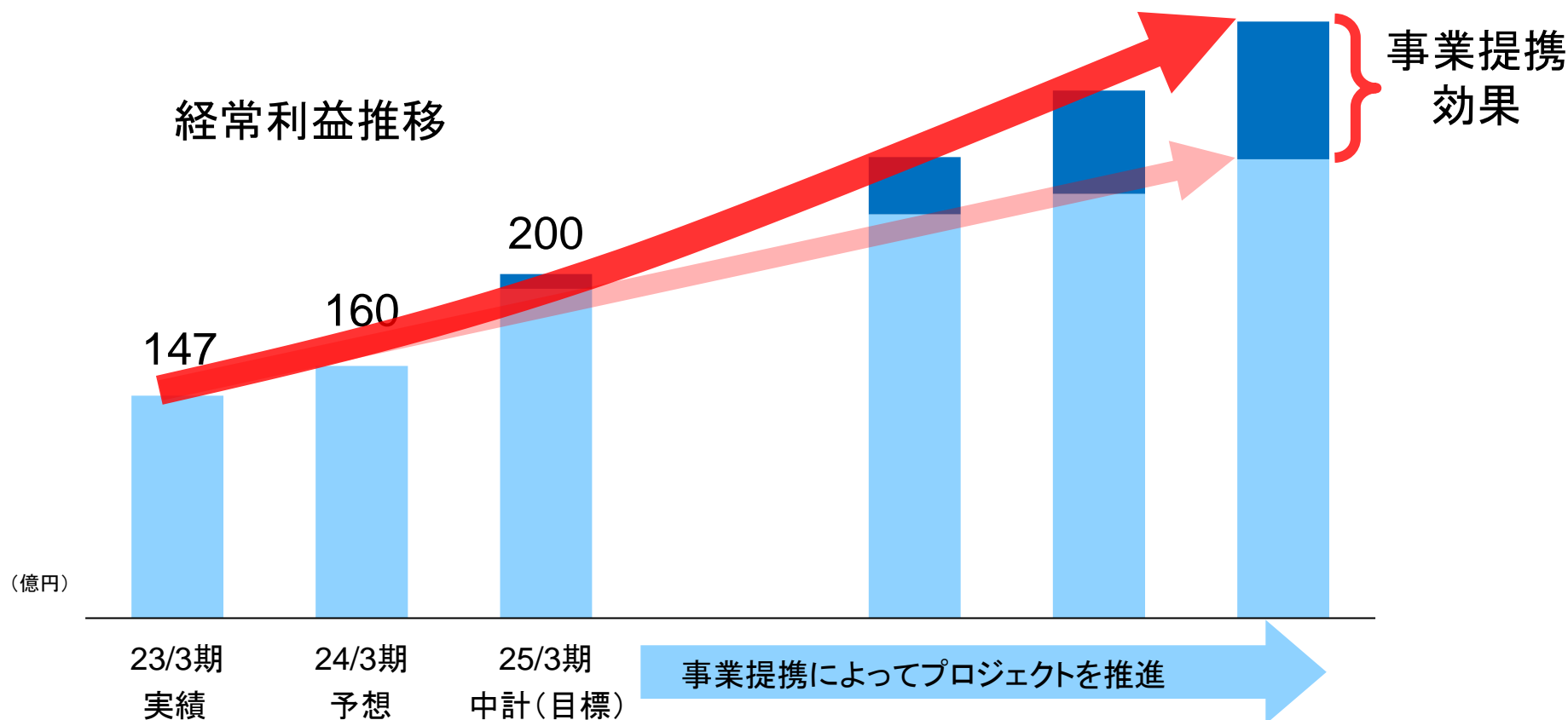
# 事業成長イメージ



SUN FRONTIER  
サンフロンティア不動産

+ Advantage Advisors =

各プロジェクトの推進により、  
成長を加速させ、企業価値増大  
を目指す



注: 本頁には将来数値が含まれておりますが、様々なリスクや不確定要素によって、実際の業績と大きく異なる可能性があります。

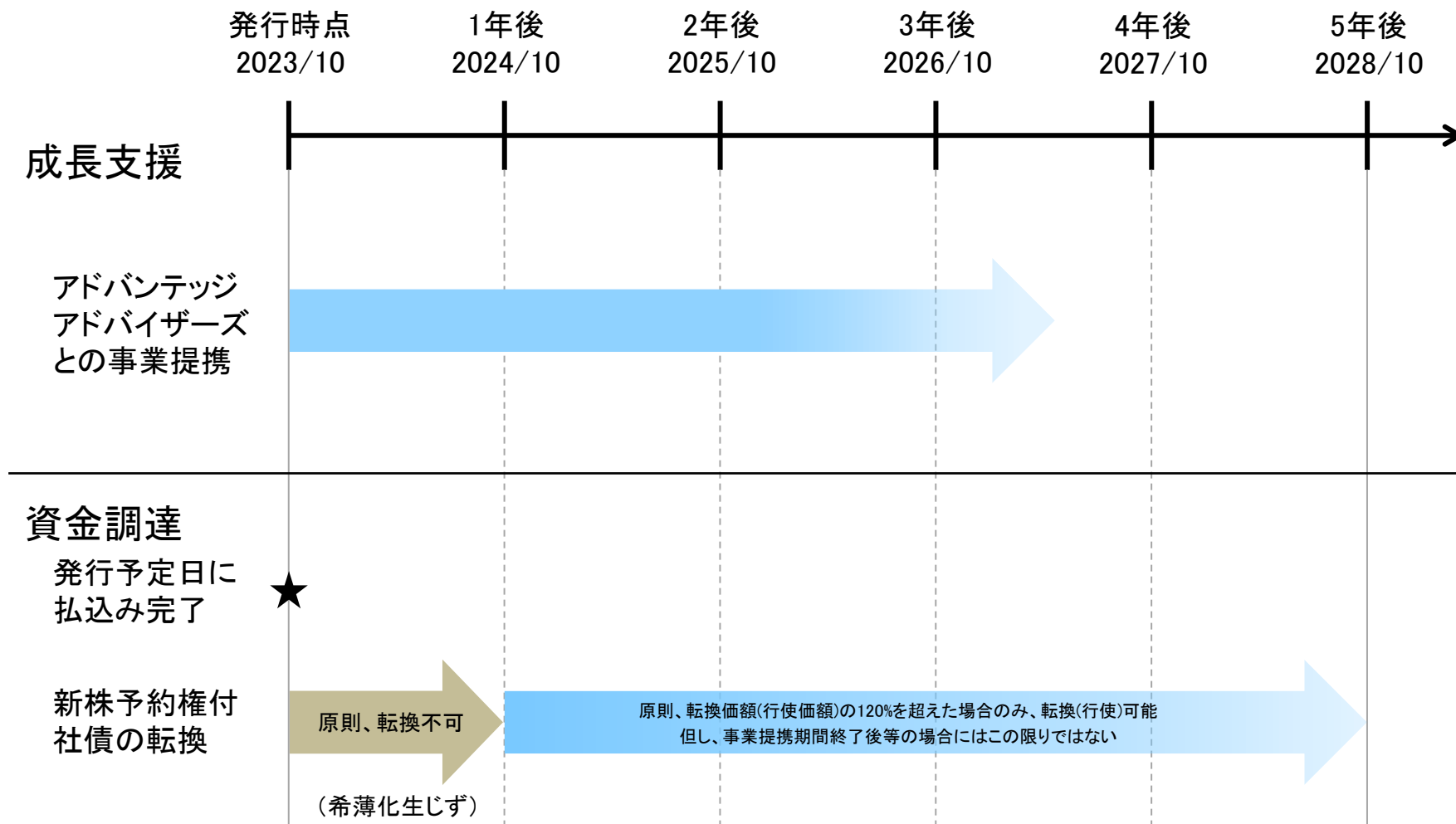


# 転換社債型新株予約権付社債の概要



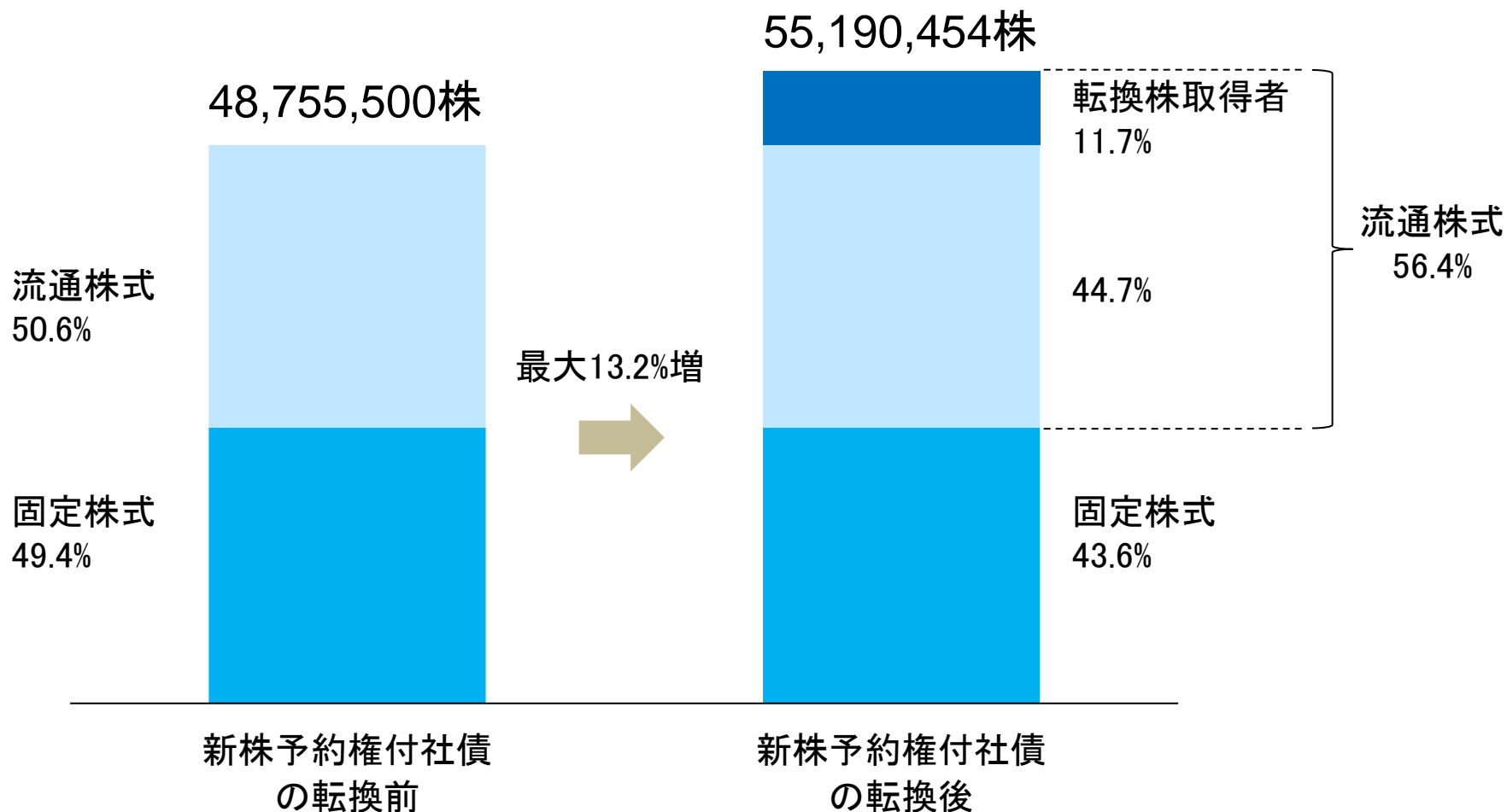
種類	転換社債型新株予約権付社債
発行予定日	2023年10月6日
調達資金の額	約100億円
社債の利率	0%
満期	5年
転換可能期間 (行使可能期間)	払込期日から5年間 但し、原則として払込期日から1年間は転換不可
転換価額 (行使価額)	1株当たり1,554円 原則、転換価額(行使価額)の120%を超えた場合のみ、転換(行使)可能 但し、事業提携期間終了後等の場合にはこの限りではない
最大希薄化率	13.2%
割当先	AAGS S5, L.P. アドバンテッジアドバイザーズ成長支援投資事業有限責任組合 100%出資

# 事業提携と転換のスケジュール



# 株式への影響

## 希薄化による流動性の向上を伴った企業価値の増大



(転換価額1,554円で全て転換された場合)

# 今後ともご支援賜りますよう 宜しくお願いいたします。

- ◆本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品および有価証券の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。当社の株式のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- ◆本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- ◆本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- ◆本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。  
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

<本資料に関するお問い合わせ>

サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

Phone : 03-5521-1551

URL : <https://www.sunfrt.co.jp/>

Mail : ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER