



URBANSTAR

GROUP OF COMPANIES

2022年10月コーポレートアップデート 日本株主ミーティング

アーバンスターについて

アルバータ州カルガリーに本社、東京にサテライトオフィスを持つアーバンスターグループは投資家向けの不動産資産管理ソリューションを設計、施工、運営する企業です。不動産商品のポートフォリオ戦略は、カナダ西部の成長市場にある一部地方都市への投資に堅実に焦点を絞っています。



3,000+

投資家数



1,100+

エーカー数



\$108M+

土地調達の
合計



2400+

住宅建設予定



25万フィート
(23,200mi)

商用地



約30億ドル

完成後の予
測資産価値

事業業績

アーバンスターは、専門知識を活かし、3,000人以上の投資家に質の高い土地投資機会を提供しています。現在、土地シンジケート 完成後総額1億8百万ドル以上の可能性のある2,400戸以上の複合住宅、25万平方フィートの商業スペース、最大30億ドルの建設予定額と共に、1,100エーカー以上の更地と2つのマスタープランコミュニティを管理しております。我々は、この土地を土地ベースの不動産投資商品を通じて、適格投資家へ提供します。

住宅と開発プロジェクト

アーバンスターでは、さまざまな不動産サービスの提供が可能であり、我々は2021年から2022年にかけて、300ユニットと17,000平方フィートの商業スペース(完成後価格90,000,000ドル以上)を目標に、集合住宅部門と一戸建て部門を創設しました。

コミュニティ総合計画プロジェクト



インナーシティ・ホー
ムズプロジェクト

複合住宅プロジェクト

紹介

2022年9月、日本政府はビジネストラベルの制限を緩和しました。

アーバンスターグループの経営陣の日本への再訪を可能にしました。CEOのDean GorencとVice President OperationsのAndre Bensonは東京と大阪を訪れ、両都市の複数の会場で、株主の皆様へ最新情報をお伝えしました。出席された株主の皆様には、Andre Benson副社長によるプレゼンテーションよりアーバンスターの全投資案件の進捗状況について説明しました。参加者は、プレゼンテーションの後、Dean Gorenc、Andre Bensonと個人的に話をし、質問をする機会が設けられました。

本アップデートでは、これらの株主説明会を振り返り、株主の皆様から頂いたご質問をご紹介しますとともに、ご参加いただけなかった皆様のために、日本語と英語のプレゼンテーションのリンクを提供致します。

[🔗 プレゼンテーション\(英語版\)](#)

[🔗 プレゼンテーション\(日本語版\)](#)

2022年9月アーバンスターイベント

株主イベント in Tokyo and Osaka Japan



Dean Gorenc,
CEO



Andre Benson, VP
Operations



Tokyo



Osaka



Question: イベントではどのようなことが話し合われたのか?

Answer: Andre Bensonは、プレゼンテーションと株主への最新情報の提供を行いました。パワーポイントを使って、アーバンスターの全プロジェクトを深く掘り下げたレビューが行われました。プレゼンテーションの後、Andre BensonとDean Gorencは株主の質問に答えました。このイベントで取り上げられたプロジェクトや質問は、以下の通りです。

ANDRE BENSON | VICE PRESIDENT OPERATIONS

アンドレは、アーバンスターの2番目の責任者であり、日々の活動はオペレーションを網羅し、CEOのディーン・ゴレンスを補佐する直属の部下として会社の方向性とマネジメントを決定します。会社の後継者計画は、ディーンが必要とするときに、アンドレが会社の運営と成長を継続できるように位置づけています。



ベンソンは、20年以上にわたりエネルギー業界で事業開発や運営に携わり、複数の公共および民間サービス企業において、10年以上にわたり上級管理職を務めて、商品開発・マーケティング・クライアントへの説明責任・資本調達・運営効率といった豊富な経験があります。またリアルター（公認不動産業者）として、カナダ・アルバータ州の州政府や地方自治体における不動産の専門知識を兼ね備えています。

ベンソンの経験は、説明責任とチームの成功に重点を置くことにより、組織におけるタイムリーな価値の提供を可能とし、また投資の成長と効率の向上を促してきました。

[アーバンスター・経営陣紹介 \(urbanstargroup.ca\)](https://urbanstargroup.ca)

概要 株主イベントで取り上げられたアーバンスターのプロジェクト

アーバンスター・コクランレイク・サウス - 現在提供中

53.5エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$7,500,000ドル分のユニットの私募

コクランレイク・サウスは、戦略的に望ましいアルバータ州ロッキービューのコクランノースエリアストラクチャープラン (ASP) 内に位置しています。この用地はロッキー山脈の壮大な景色が広がるコクラン町の北に位置し、面積は約53.5エーカーです。土地利用をクラスター住宅からビジネスや商業施設を含むものに変更することが提案されています。その結果、投資家の皆様にとっての価値を高めることができます。アーバンスターは、コクランレイク・サウスのコンセプトプランを70戸から178戸へ調整する予定です。

この開発用地は、コクランの北へ7km、ロッキービューカウンティ(郡)のハイウェイ22号線沿いに位置しています。これらの土地の概念検討と承認には、この敷地の西側境界沿いにある交通回廊を活かすため、住宅と商業ゾーニングの組み合わせに焦点を当てる予定です。コクランレイクサウス用地は、ハイウェイ22号線に直接アクセスする事ができます。

[タームシート: アーバンスター・コクランレイク・サウス](#)

アーバンスター・コクランレイク・ノース - 現在提供中

104エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$15,000,000 ドル分のユニットの私募

コクランノースエリアストラクチャープラン (ASP) 内にありコクランレイク開発のモンテラに隣接し、ハイウェイ22号、通称カウボーイ・トレイル沿いに面しています。自治体: ロッキービューカウンティ(郡)。

アーバンスターは、集合住宅の土地利用をビジネスや商業用途も含めるよう再指定することを目指し、投資家のための土地価値を高める可能性があります。アーバンスターのコンセプトプランは、現在この土地で135戸を許可しているASPの修正案を通じて、343戸の承認を得ることに焦点を合わせています。

この将来の開発用地はコクラン町の北境界線よりおよそ7km、ハイウェイ22号に面しており、行政区域はロッキービューカウンティ(郡)です。

これらの土地の概念検討と承認には、土地の西側境界に沿った交通回廊の利点を生かすため、住宅と商業ゾーニングの組み合わせに重点を置くこととなります。コクランレイク・ノースの用地は、国道22号線に直接アクセスできます。

 [タームシート: アーバンスター・コクランレイク・ノース](#)

アーバンスター・ホースクリーク - 完売

280エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$37,000,000 ドル分のユニットの私募

アーバンスター・ホースクリークの開発地は、コクランとロッキー山脈の間に位置し、都市と自然の両方に近接することを望む人に最適な場所です。

ホースクリーク計画地域は、コクランノースASPのクラスター住宅とオープンスペースとして認識されています。クラスター住宅は、一戸建てと集合住宅を自然環境と一体化させた開発形態です。これにより、地域内の住居数を最大化し、自然環境と融合させ、開発をコンパクトにすることで重要なエリアを保護することができます。

 [コーポレートアップデート: アーバンスター・ホースクリーク](#)

アーバンスター・マウンテンビュー - 完売

674エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$49,500,000 ドル分のユニットの私募

アーバンスター・グレンデール・マウンテンビューは、ベアーズパウエリアストラクチャープラン (ASP) において、社会的、経済的、環境的に持続可能な674エーカーのコミュニティとして提案されました。カルガリーのダウンタウンから25分、ハイウェイ1A沿いでコクランに隣接しています。ロッキー山脈に面したこのアメニティ豊かな開発は、有機的な近隣デザインによって自然環境を完全に体現しており、相互に連結した小道や公園によってオープンスペースが維持されるようになっています。1,352戸の一戸建て、セミデタッチドハウス、タウンハウスのほか、約10万5千平方フィートの趣のある商業施設、指定校区、交通の利便性などを備える予定です。



Question: 株主説明会では、「私たちは株主として一体何を所有しているのか」「私の所有する土地を管理し価値を生み出すために、アーバンスターは株主を代表してどのような活動をしているのか」という質問がよく出ました。

Answer: アーバンスターは、株主の皆さまの保有する株式のプロジェクト管理を代行します。以下、私たちの役割と、株主のオーナーシップについてお読みください。

アーバンスター・投資家のメリット:



透明性と情報開示

募集念書や引き受け申込契約書による完全な情報開示。



直接参加

アーバンスターの利益参加型モデルは、様々な募集に参加する3000人に及ぶ投資家の利益と合致しています。



土地と会社の所有権

投資構造: アルバータ州登録法人。

証券: 土地所有権カナダで認可されているアーバンスターの土地プロジェクトは、アルバータ州証券委員会によって規制されており、投資家はアルバータ州政府の土地権利局に登録され、当社の土地プロジェクトの所有権を証明することができます。

アーバンスターは、プロジェクトマネージャーとして、株主に代わって本物件に関する土地の維持管理、事務及びマーケティングサービスを提供し、本物件に関する承認された計画活動を実施します。アーバンスターは、購入価格のうち、物件費及び企画費の支払いに充てることができる準備資金を用意します。詳しくは引き受け申込契約書をご参照ください。

独自のプラットフォームモデル・構造・セキュリティ

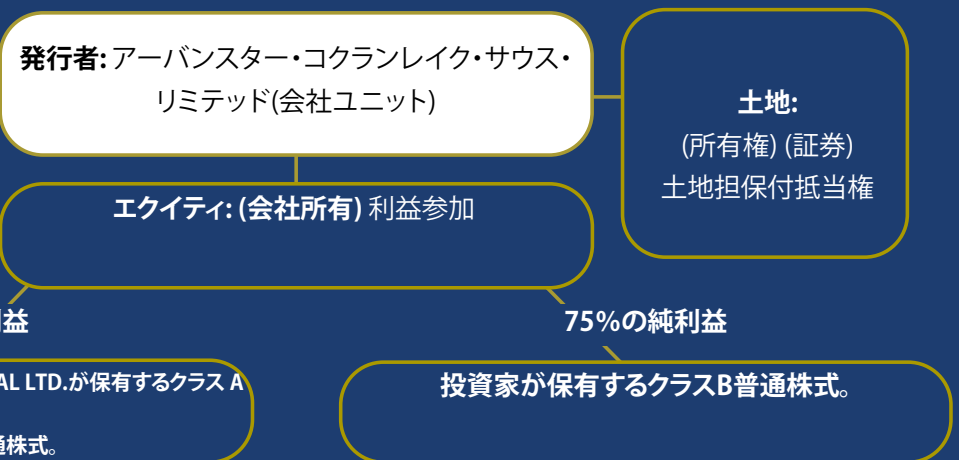
ビジネスモデル: 投資家、業者、企業の連携

- プロジェクト終了時に投資家は純利益の75%、アーバンスターは純利益の25%を受け取り、投資期間中、投資家の利益と一致します。

投資構造: アルバータ州 (カナダ) 登録法人 (出資額の5%)

- 投資家は、アルバータ州 (カナダ) 法人税法に基づき設立されたアルバータ州登録企業のクラスB株式を保有することになります。証券: 担保された土地 (出資額の95%)

- 投資家は、アルバータ州政府の土地権利局に登録されている土地を担保とした抵当権で保護されています。





Question: アーバンスター・コクレンレイクス・サウス&ノースの承認に向けた最初のプロセスについて、株主は非常に興味を示していました。

Answer:

Step One - コクランレイクスをコクランレイクス・ハムレット計画内に含めるための大幅なASP修正のコクラン・ノース/コクランレイクス・ハムレット計画の完成。

Step Two - コクランレイクスのコンセプトチュアルスキームと関連調査の策定。

Step Three - ロッキービューカウンティへの正式な提出。



Question: 株主総会で決議されるプロジェクトの出口戦略にはどのようなものが考えられるか？

Answer: * 段階的な土地開発

オプション契約のスケジュールおよび条件を承認するための株主開発セール投票。承認された場合、開発は段階的に売却し、開発期間中の土地所有者に投資リターンを提供します。

① 開発契約

② 投票

③ 最終承認&開発

④ 段階的土地の販売&分配

① 締結された売買契約書

② 投票

③ クロージング&分配

土地一括売却の3ステップ

住宅メーカー/デベロッパーとの間で売買契約を締結します。その後、土地所有者は契約条件の承認を投票します。承認された場合、総合販売が行われ、その収益が土地所有者に分配されます。



Question: エリアストラクチャープランとは何か？

Answer: エリアストラクチャープラン (ASP) とは、長期的な土地の利用と、地域の決められたエリアについてのインフラ計画について、ガイダンスを与える政府のプロセスです。ASPは地方自治体の条例によって承認されることになっており、Municipal Government Act 633条により、ASPを次のように定義しています。

- 当該地域での今後の一連の開発について。
- 当該地域における土地の利用について。一般的な利用もしくは、一部地域における利用に関して。
- 当該地域全般に関わる主要交通機関の設置と公益事業について。



Question: 何故ASPが必要なのか？

Answer: ASPは将来の土地の利用、公共交通機関、公共サービスなどに関する詳細な情報を記載しています。これらの情報は、その地域での将来的な発展に関しての戦略的な予想を立てるのに役立ちます。



Question: エリアストラクチャープラン (ASP) は、私が現在行っている土地利用を継続する能力に影響を与えるか？

Answer: ASPの承認は、現在の土地利用活動に影響を与えず、税金にも影響を与えません。あくまでも、長期的な視点で将来の開発に対応するものです。



Question: ASPが承認された次は何が起こるか？

Answer: ASPは土地の利用に関する大まかな概要についての公式な書類であり、当該地域が今後どのように包括的に開発可能なのかについてのコンセプトを規定するものです。議会によってASPが承認されたならば、次のステップは、rezoning(リゾーニング、区割りの変更)、subdivision (サブディビジョン、細分化)、開発の許可の申請、土地を所有するそれぞれのディベロッパーによる詳細な設計調査です。しかしながら、これらの詳細な計画と次のステップは、土地の所有者が自ら開始して、はじめて可能となります。またASPは、関係する地域の目標と目的の達成のために必要な他様々な事情を勧奨します。



Question: 「何が原因でプロジェクトが遅れるのか」「アーバンスターの土地に対する政府の承認手続きはどうなっているのか」という質問がありました。

Answer: 下図に示すように、アルバータ州には4つのレベルの行政機関があり、ディベロッパーのコンセプトスキームを提出する前に、行政機関の同意を得なければなりません。承認と計画の採用のスケジュールは、各レベルで異なる場合があります。

関連する計画・方針

ロッキービューカウンティには、土地の利用方法を決定する計画がいくつもあります。下図は、「市町村開発計画」と他の計画との関係を示しています。





Question: グレンデール・マウンテンビューのコンセプトプランの提出が遅れていることについて、株主から「プロセスを早めるためにどのような措置がとられたのか」という質問がありました。

Answer:

- グレンデール・マウンテンビューのコンセプトスキーム (CS) 案は、2017年に完成しロッキービューカウンティに提出、2019年にロッキービューカウンティの要請により改訂し再提出しています。
- 現在、マクドナルドデベロップメント社とベアーズパウ ASPは保留となっています。これらの書類は、グレンデールマウンテンビューコンセプトスキームを提出する前に承認される必要があります。
- ロッキービューカウンティの自治体開発計画案は、行政当局によって見直され、計画の変更を進め、カルガリー都市区域委員会に再提出するかどうか、2022年10月までに審議会に報告される予定です。
- ベアーズパウASPは、行政当局による審査を経て、2022年10月までに計画の変更を進めるかどうか、審議会に報告される予定です。
- マクドナルドデベロップメント社およびベアーズパウ ASPが承認された場合、グレンデールマウンテンビューコンセプトスキームはロッキービューカウンティに再提出され、審査および承認される予定です。
- ロッキービューカウンティ評議会の承認を経て、グレンデールマウンテンビューコンセプトスキームはカルガリー都市区域委員会に提出され、地域の承認を得る予定です。

Mclver大臣は、「地域成長計画」を採択し、2022年8月15日に有効としました。

協議会の方針によると：行政は、地域成長計画に関する大臣の決定後、遅くとも2ヶ月以内に審議会に報告書を提出することになっています。報告書は、主にベアーズパウASPの見直しの進展に伴う大臣の決定の影響を評価するものです。新しいプロジェクトのタイムラインが郡から発行されると予想されますので、この報告のアジェンダを見守ることになります

[🔗 Ric Mclver大臣からの手紙](#)

[🔗 グレンデールマウンテンビュー・コンセプトプラン](#)



Question: アーバンスター・グレンデールマウンテンビューの現在の更新情報はどこですか？



UPDATE: GLENDALE MOUNTAIN VIEW

Answer: 2022年9月13日、ロッキービューカウンティは次の提案を可決しました。 - 決定要請 評議員Wright により、ベアーズパウエリアストラクチャープランプロジェクトは、スタッフの人材確保と他の審議会計画プロジェクトの優先順位を考慮し、保留とすることが可決されました。

Wright議員は、遅くとも2023年5月までに、ASPプロジェクトの継続に関する指示の要請とともに、これらの項目に関する最新情報を含む報告書を提出するよう行政に指示しました。

- ベアーズパウASPIは2023年5月にロッキービューカウンティの主軸となることが予想されます。

[🔗 評議会の議事録](#)

[🔗 グレンデールマウンテンビュー・コンセプトプラン](#)



Question: 株主総会で建設が決議された場合、その土地にどのような開発が行われるのか?

Answer: アーバンスター社は、ロッキー山脈の最も魅力的な地域に、質の高い住宅を建設するために適切なコミュニティを見つけます。アーバンスター社は、質の高い一戸建て住宅、二世帯住宅、多世帯用コンドミニアム、マスタープラン・コミュニティなどを建設する予定です。



**INNER-CITY
HOMES**



**MULTI-FAMILY
HOMES**



**MASTER PLANNED
COMMUNITIES**

アーバンスターが目指すのは、個性的な住宅、商業施設、教育施設、レクリエーション施設など、自然環境と調和した美しいコミュニティの創造です。

アーバンスターのマスターホームコミュニティには、独立事業者、大規模小売店、ショッピングモールなど、さまざまな商業施設が含まれています。アーバンスターは、小売業は典型的なものでもよいと考えています。そのため、ショッピング、食事、エンターテインメントなどを統合し、変化し続ける小売業界の中で「Live, Work, Play」環境を推進します。



Question: ホースクリークが903戸に再指定になった理由は?

Answer: 現行のASPの方針に基づくこれまでに作成された区画コンセプトは、280エーカーと同様の大きさと同様のスケールを持つ313区画となりました。この更新された用地計画には多様性があり、広範にわたる住宅の種類と区画サイズからなる合計903戸で構成されています。

これは総UPA3.3となり(UPAとは1エーカーあたりのユニット数)、はるかに効率的な土地利用を実現し、これまでの設計と同じ面積を利用します。区画や住宅の種類は多岐に及ぶことから、豊富な選択肢があり、幅広い価格帯を用意できるので、長期にわたり市場からより需要を引き付けることができるでしょう。

アーバンスター開発チームの企画努力の結果、新コンセプトの計画は、当初のコンセプトに比べて正味590戸の追加となりました。



さらに、最新の更新情報として、コンセプトプラン、サブディビジョンプラン、エリアストラクチャープラン主要改訂、そして最も重要な再指定計画を提出したことを発表できることを大変嬉しく思っています。これら4つの取り組みにより、保有する土地の潜在価値を大幅に高め、現在の開発許容面積313UPAから約900UPA以上へと拡大させることができました。このように密度が大幅な増加により、ロッキービューカウンティのプランナーとの間で、より多くの計画時間が必要となりました。アーバンスターの目標である投資家の皆様の保有する土地の価値を高めることについては、この密度向上により、潜在的な価値も大幅に高まったと考えております。

政府指示によるタイムラインの変更

アーバンスター社だけがプロジェクトを提出しているわけではありませんので、将来的に予定が変更になる可能性があります。これは、カウンティが提出された他の開発計画に、優先順位をつけるためです。アーバンスターが以前お知らせした政府指示のスケジュールは厳密なものではなく、市場の需要やカウンティ市計画担当者の仕事量に応じてスケジュールが変動する可能性があります。

正味の差:

当初のコンセプトプラン	313 ユニット
再指定されたコンセプトプラン	903 ユニット
正味の差	590 ユニット+

[🔗 ホースクリーク・コーポレートアップデート](#)

ロットの仕様

	フェーズ 1	フェーズ 2	プラン総面積
合計区画数	+/- 301	+/- 648	+/- 280.84
おおよその区画面積	+/- 0.05 to 0.15エーカー	+/- 0.05 to 0.15エーカー	
合計用地面積	121.04エーカー	159.80エーカー	280.84エーカー
住宅	28.28 エーカー	64.01エーカー	92.29エーカー (32.86%)
オープンスペース市指定地	23.60エーカー	26.76エーカー	50.36エーカー (17.93%)
オープンスペース環境指定地	53.84エーカー	47.28エーカー	101.12エーカー (36.00%)
雨水用地	1.71エーカー	2.58エーカー	4.29エーカー (1.52%)
道路	13.61エーカー	19.18エーカー	32.79エーカー (11.67%)

[🔗 2022年10月ホースクリーク・コンセプトプラン提出](#)



Question: 株主から「最新の情報がどこにあるのか知りたい」という質問がありました。

Answer:

アーバンスターは、全株主に会社の最新情報を提供しています。過去のアップデートは、当社ウェブサイトまたは以下のリンクからご覧ください。

[🔗 コーポレートアップデート – Urban Star \(urbanstargroup.ca\)](#)

アーバンスターの、更新されたウェブサイトです。

[🔗 アーバンスター・ウェブサイト – Group of Companies \(urbanstargroup.ca\)](#)



CATCH UP ON OUR PAST UPDATES

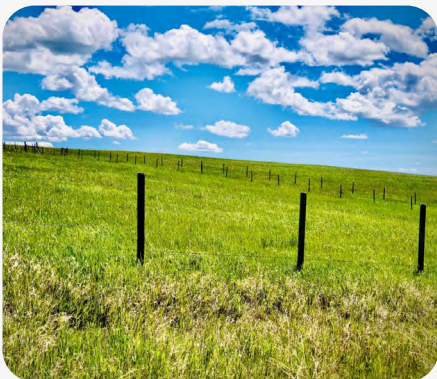
現在提供中の投資案件



アーバンスター・コクランレイク・サウス・リミテッド

53.5エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$7,500,000ドル分のユニットの私募。コクランノースASP内に位置し、モンテラ・コクランレイクス開発地に隣接しています。この土地は、ロッキービュー郡にあり、カウボーイトレイル（ハイウェイ22号）に沿ってコクランの町から北へ3キロほどのところにあります。現在\$4,000,000ドルの私募債が残っています。

[🔗 コクランレイク・サウス・タームシート](#)



アーバンスター・コクランレイク・ノース・リミテッド

104エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$15,000,000ドル分のユニットの私募。コクランノースASP内に位置し、モンテラ・コクランレイクス開発地に隣接しています。この土地は、ロッキービュー郡にあり、カウボーイトレイル（ハイウェイ22号）に沿ってコクランの町から北へ3キロほどのところにあります。

[🔗 コクランレイク・ノース・タームシート](#)

For more information please contact:

UrbanStar Group of Companies

✉ Invest@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

www.UrbanStarGroup.ca

CEOからのメッセージ:

仮想通貨受け入れ開始

アーバンスターは、次のアーバンスター・コクランレイク・ノースの1500万ドルの土地提供に大きな変更を加えました。当社は、従来のフィアット通貨に代わる投資手段として仮想通貨を受け入れることにより、シームレスな投資機会を提供できることを嬉しく思います。アーバンスター社が今回受け入れる仮想通貨は、ビットコイン(Bitcoin)、ステーブルコイン(Stablecoin)、そしてイーサリアム(Ethereum)です。これにより投資家の皆様には仮想通貨で大きな利益を得た場合、その一部をアーバンスターによる不動産資産担保型の投資機会に分配することができるようになります。

敬具

ディーン・ゴレンス

Let's connect:



UrbanStar Official LINE Account

For Japanese Clients | Please add as a friend on LINE!

 Official Account

この翻訳文書は英文書の内容を理解しやすいようにする参照目的のために作成されたものであり、正式な文書ではありません。英文書の内容に従って翻訳をしていますが、正確性を保証するものではありません。・本資料は適格投資家に対して作成されたものですが、証券の購入や勧誘を目的としたものではありません。土地への投資にはリスクが伴い、本投資は元本が保証されたものではありません。土地の価格は経済や不動産市場の状況によって大きく変動することがあります。また、過去の投資実績は必ずしも現在若しくは将来の実績を保証するものではありません。この広告は情報提供だけを目的としたもので、認定投資家などのUrbanStarが認める適格な投資家がUrbanStarの有価証券を評価することのみのために、秘密保持を前提として提供しています。有価証券の照会はずべて、資格を持った代理人を通して行われます。本プレゼンテーションを許可なく使用することは禁止します。この広告の、口頭であなたに伝えた情報を含めUrbanStarとその事業に関連してあなたに書面またはその他の方法で伝えたあらゆる情報は、通知なく更新・完了・改訂・確認・変更されることがあり、その変更等は大きなものである可能性もあります。この広告は財務・金融・税金・法律・経理のアドバイスを与えることを意図したものでなく、また投資の検討に必要なすべての情報を網羅していることを意図したものではありません。投資を検討する場合はUrbanStarおよびその有価証券の諸条件について、どのようなメリットやリスクがあるかも含めた独自の調査・分析を行い、UrbanStarに投資することの法律・財務・税金上の影響について独自に専門家のアドバイスを得ることを推奨します。本証券は非常に投機的であり、お客様の投資の全額又は一部が失われることがあります。