



Oosten 数字证券

429 KENT - THE OOSTEN Token I

美国纽约布鲁克林 | 助力全新的房地产投资方式



NEW DAWN

# 投资信息总览

**UPRETS Oosten Fund ILP** (下称“基金”)，是一家在特拉华州运营的基金，并提供如下投资机会：

该基金的99%有限权益将被出售予投资人，并将剩余的1%权益归于New Dawn US LLC，即本基金GP管理人。投资人也将通过所持有的数字证券所代表的投资收益。

本基金已经投资购买Oosten (美国纽约东河湾长租公寓项目) 房产的住宅，包含一间已出租的700 sq ft单床房。

根据美国SEC相关法律法规约定，投资人需要对所投资的基金进行一年为限的锁定，之后方可进行相关权益转让及交易。

本基金现已经通过发行的数字证券，可以直接在MERJ证券交易所公开交易。

这份宣传手册中涉及Oosten房地产基金 (下称“公司”)、OST-1数字证券及其他相关主体信息均仅供参考而不能作为任何公司对投资人或机构的投资建议。

任何本份手册的受众需要明确，本份宣传手册并不支持、也不推荐任何投资信息。对于Oosten房产、OST-1数字证券及公司信息，均仅作为受众所应知悉的基本信息，并不包含任何投资推介及潜在收益承诺。所有涉及的金融数据及对未来房产预期均以纽约市房地产环境作为参考，但对于未来走势及对应风险并不作任何承诺与保障。本公司及公司GP及其他相关成员、合作方、代理等机构成员均不对上述信息、内容及金融产品情况作出任何承诺与保障，信息的准确性与完整性仅供参考。受众需对信息进行进一步确认及分析，但所做选择及承担的投资风险均与上述成员及机构无关。公司保留对于上述信息、产品及本产品宣传手册的最终解释权。

开发商



物业服务商



数字证券化服务商



技术支持



律师事务所



基金管理人



# 深耕区块链与房地产 跨领域结合与应用



自主研发的底层区块链  
技术以提供一站式数字  
证券化解决方案



纽交所上市房地产企业  
加持



Baker  
McKenzie.

IBM

PrimeTrust

EY  
Building a better working world

O'Melveny

UPRETS作为一家创新型Fintech企业，创立于2018年11月，并一直致力于通过数字证券化服务以简化、优化国际房地产投资。依靠其自主研发的专利区块链技术，UPRETS的一站式解决方案为房地产开发商、资产持有者及全球投资人提供了一个便捷、高效、合规的数字证券化平台。其探索的“区块链-房产”场景应用业务主要体现在减少中间商参与、线上投资、实时清结算及第三方托管服务等环节。

全球实物资产将会因数字化与证券化  
结合而得到深层意义上的改变。

# PROPERTY OVERVIEW



- 纽约布鲁克林临河高端项目
- 216 个单位
- 包含公寓、Lofts、联建住宅等多种形式
- 本项目符合421A节税条件
- 38间房产将分三期进行数字证券化发行
- 一阶段DSO: **Unit 730 DSO**
- 单间, 面积超**700 sq ft**

# OOSTEN DETAILS

Oosten由鑫苑房地产有限公司（NYSE:XIN）开发，于2016年完工的优质公寓项目。该资产位于肯特大街429号，是一座8层的全市街区开发项目，包含216个单元，共332,123个SF（平均1,538 SF /单位）。由荷兰著名建筑师Piet Boon设计，整体建筑的玻璃幕墙-炮铜色的落地窗使每个住所都具有现代感，并带有威廉斯堡独特的文化意味。一居、，两居室、 686-5,098 SF的三卧室、五卧室和六卧室单元等多户型为家庭和年轻专业人士提供了理想又宽敞的居家场所。

## 单位设施

- 橡木实木地板
- 垃圾无害化处理
- 房内干洗机
- Toto 洁卫设施
- 浴室陶瓷砖地
- 大型浴缸
- Bosch厨房
- Miele Inspira洗碗机
- 不锈钢电气用具
- 实木储物柜
- 抛光石台板
- 阳台/天井(选装)
- 足量室内净高
- 充足的壁橱空间

## 周边综合设施

- 健身房
- 24/7 门卫及安防服务
- 室内游泳池
- 儿童游乐设施
- 13,000 SF庭院
- 201 储存单元
- 76 停车位
- 顶层露台：躺椅、室外烹饪设施；尽享曼哈顿天际景色。



# 本地房产市场掠影

1. 纽约房市在自2008年金融危机之后稳步攀升，房产中间销售价格已经连续8年呈现良好增势。Oosten房产横靠东河，坐落在布鲁克林的威廉斯堡曼哈顿区，同时也是纽约房地产相对投资净值最高的区位之一。
2. Oosten优质长租公寓坐落在Kent Ave的429号，是由纽交所上市公司鑫苑集团（NYSE:XIN）开发修建的。目前Oosten已经成为布鲁克林全新的现代化住宅地标。
3. 通过UPRETS提供的一站式数字化、证券化解决方案，投资人可以通过数字证券享受该基金提供的租金收益分红及潜在溢价。

## 纽约房产销售中间价格

过去九年综合年化收益率**4.55%**



<https://www.zillow.com/new-york-ny/home-values/>

## 威廉斯堡房产销售中间价格

过去九年综合年化收益率**7.15%**



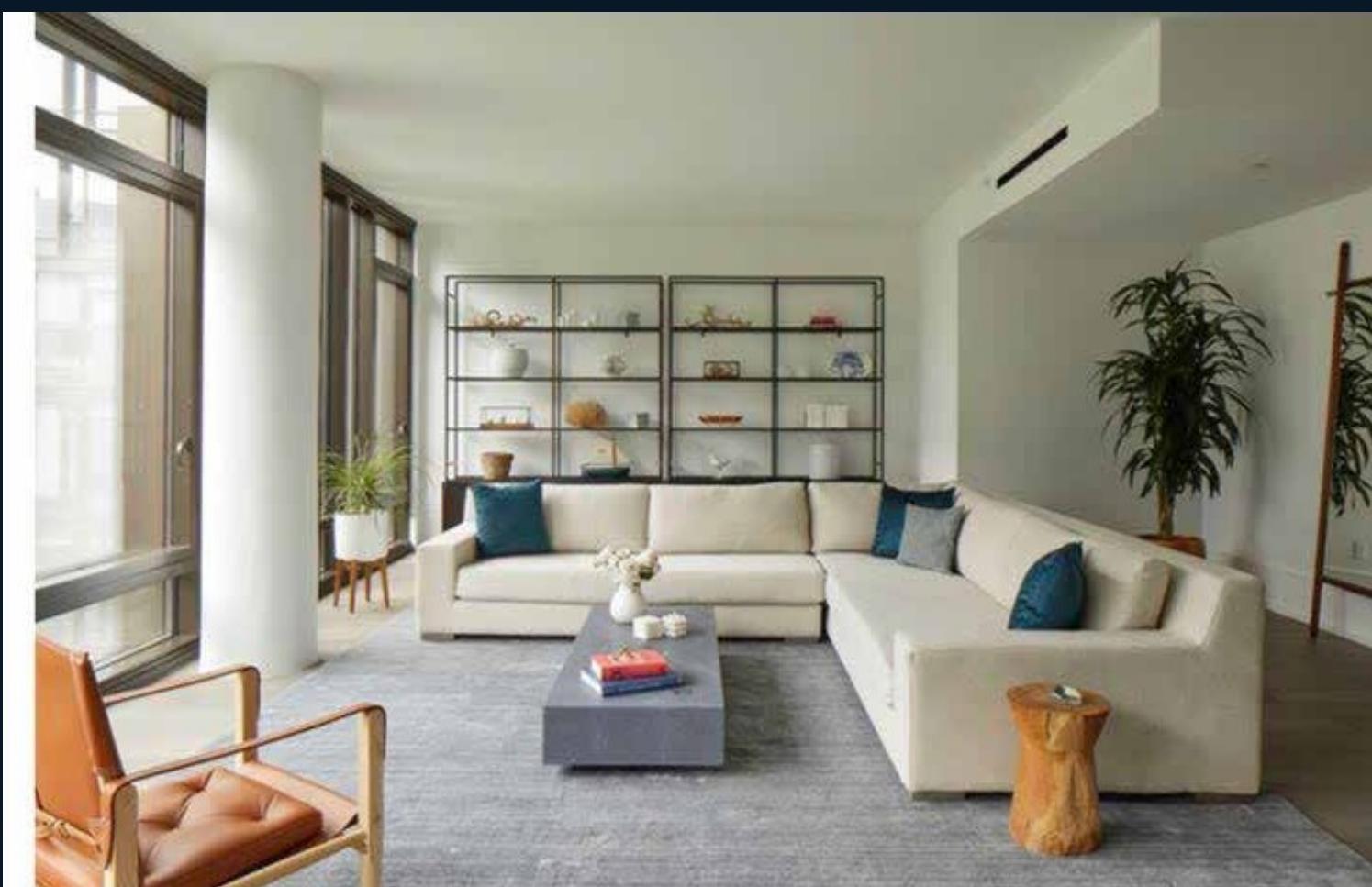
# 本地房产市场掠影

- 威廉斯堡长租公寓在过去几年一直处于供不应求的状态。截至目前，整体**studio**、单间及双创单位的出租率分别上涨超过**15.5%**、**13.3%**和**12.5%**。 \*
- 仅**2019年第二季度**，共售出**1,475**个布鲁克林的长租单位。其中单间（38%）和双床（33%）占比最大。仅威廉斯堡和**Greenpoint**（Oosten所在区域）就有269个单位售出，整体按年提升**48%**。
- 2019年，威廉斯堡房产中间销售价格为\$1.1 million (\$1,203/SF)，按年提升4%。\*\*截止2020年初，该价格已达\$1.2 million (\$1,360/SF)，按年提升了超**20%**。

\*\*

\* MNS Real Estate –Brooklyn Rental Market Report –August 2019

\*\* The Corcoran Report –2Q | 2019 | Brooklyn



# 丰富的周边生态

在过去的20年内，威廉斯堡已经从工业制造区成功转型成宜工宜居的综合型社区。

目前威廉斯堡最首要吸引的酒肆年轻的城市精英和他们的家庭。配合周边繁盛的消费、娱乐、生活、文化场所等生态组合，提供给居住人和投资人前所未有的一个集便捷与现代化于一身的选择。

Oosten优质长租公寓坐落在Kent Ave的429号，是由纽交所上市公司鑫苑集团（NYSE:XIN）开发修建的。目前Oosten已经成为布鲁克林全新的现代化住宅地标。

**零售**

- 1 Apple Williamsburg
- 2 SWORDS-SMITH
- 3 The Brave Collection
- 4 CityAcres Market
- 5 Halcyon
- 6 Eskayel
- 7 Marlow & Daughters
- 8 Levi's
- 9 Bird
- 10 Antoinette
- 11 Whole Foods Market
- 12 Brooklyn Denim Co.

**夜生活**

- 1 Freehold
- 2 Baby's All Right
- 3 Iona
- 4 Donna
- 5 Loosie Rouge
- 6 Pokito Brooklyn
- 7 The Woods
- 8 The Midnight Jungle
- 9 Lucky Dog
- 10 Weylin
- 11 Williamsburg Music Center
- 12 North Brooklyn Farms

**餐饮**

- 1 Peter Luger Steak House
- 2 Barano
- 3 Aska
- 4 Meadowsweet
- 5 La Superior
- 6 Sunday In Brooklyn
- 7 Giando on the Water
- 8 Roebling Pizza
- 9 Diner
- 10 Misi
- 11 Maison Premiere
- 12 Tacocina

**教育**

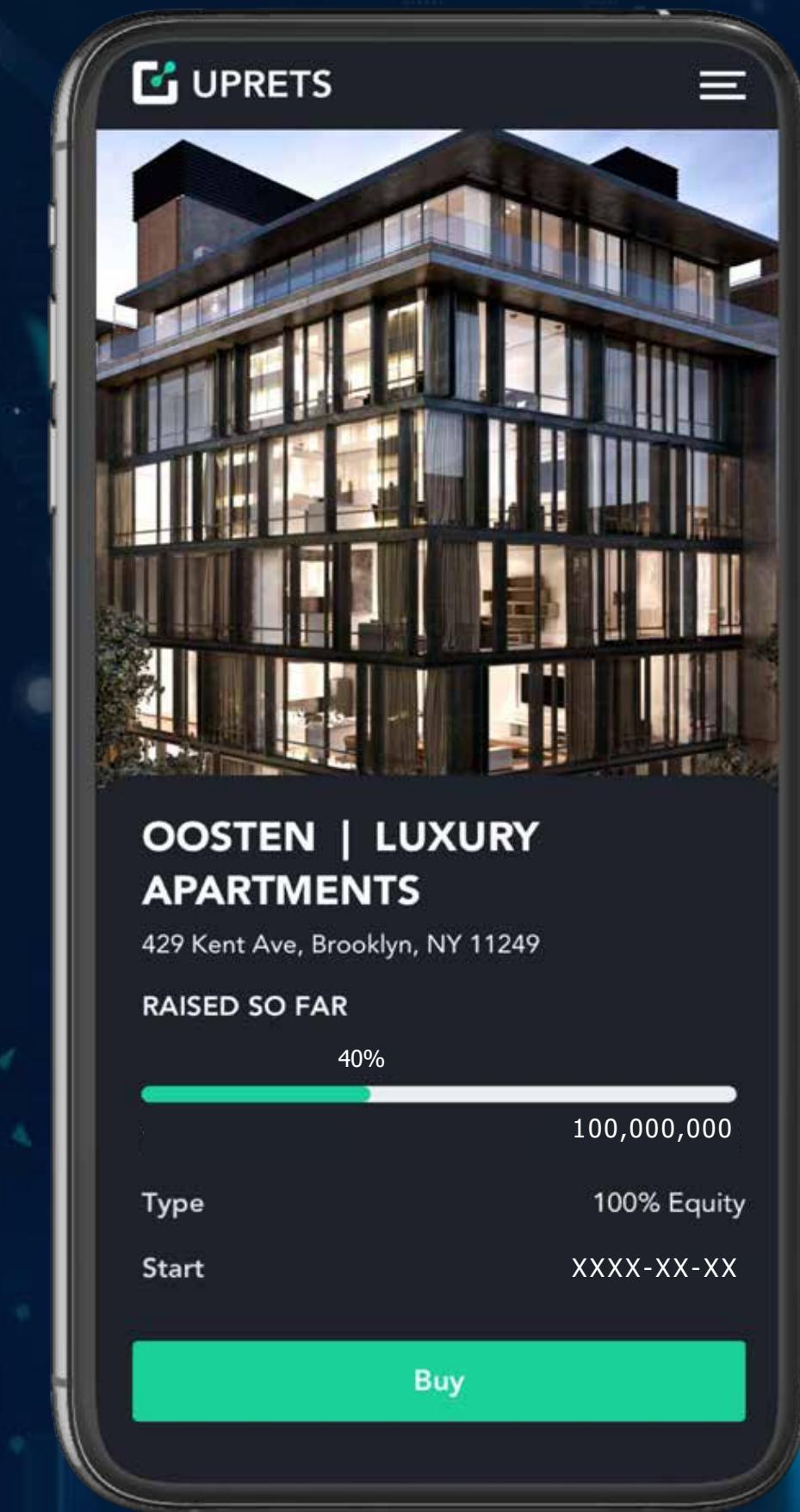
- 1 Williamsburg Montessori
- 2 HASC Center
- 3 C'e Montessori
- 4 Williamsburg Middle School
- 5 Williamsburg Preschool
- 6 Guidepost Montessori School



# 前所未有的投资机会

## 构建房地产 投资新形势

- 稀缺美国纽约布鲁克林地区优质长租公寓（Oosten）**投资资源**。本房产由荷兰著名获奖设计师操刀，结合全景落地窗、现代化室内建筑，以打造全新的综合城市地标。
- 选用Oosten地产区域中**最具代表性及投资潜力的单位**，包含一床房四间及双床房五间。
- 根据目前Oosten房产租金收益及潜在房价溢价空间计算，预估四年期年化收益将达到**8%**。
- 房地产基金的LP权益被打包设计到Token中，以提供给**投资人更便捷的流动性与法律合规保障**。
- Token（即OST-1数字证券）会被安全存放在投资人的**电子钱包**中，并可以直接在二级交易所上进行交易。区块链底层技术保障了**投资安全性与稳定性**。

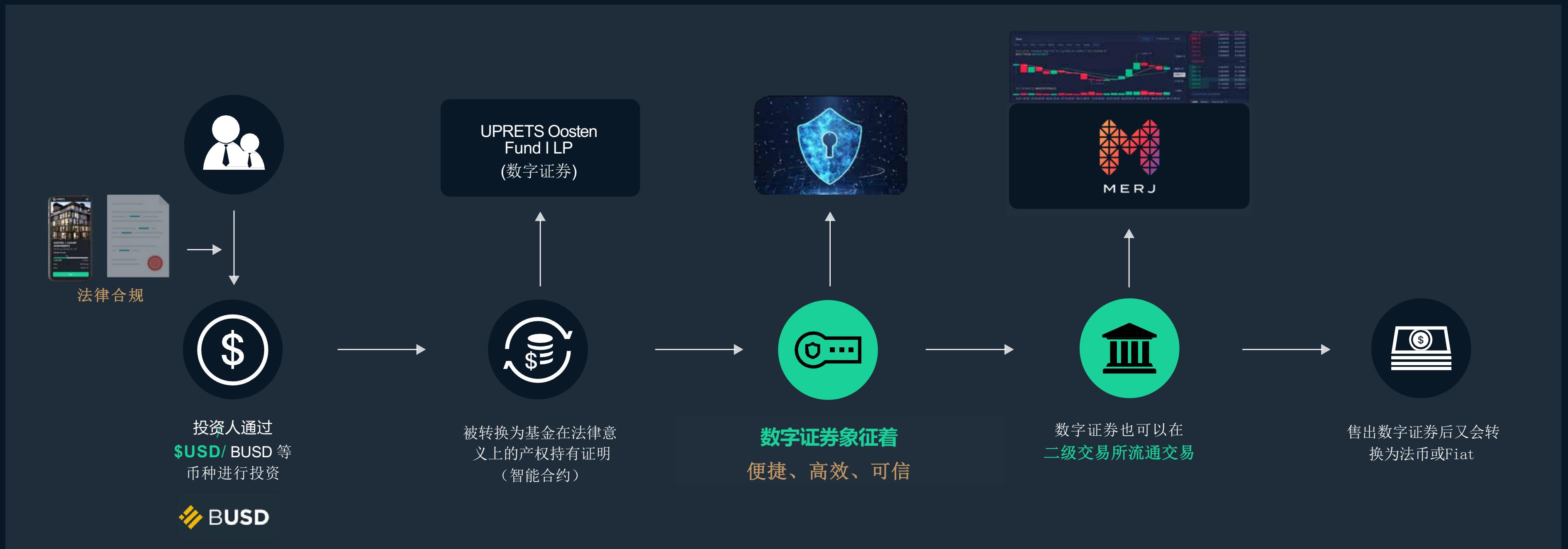


数字经济使能房地产投资

# 区块链使能房地产流动性

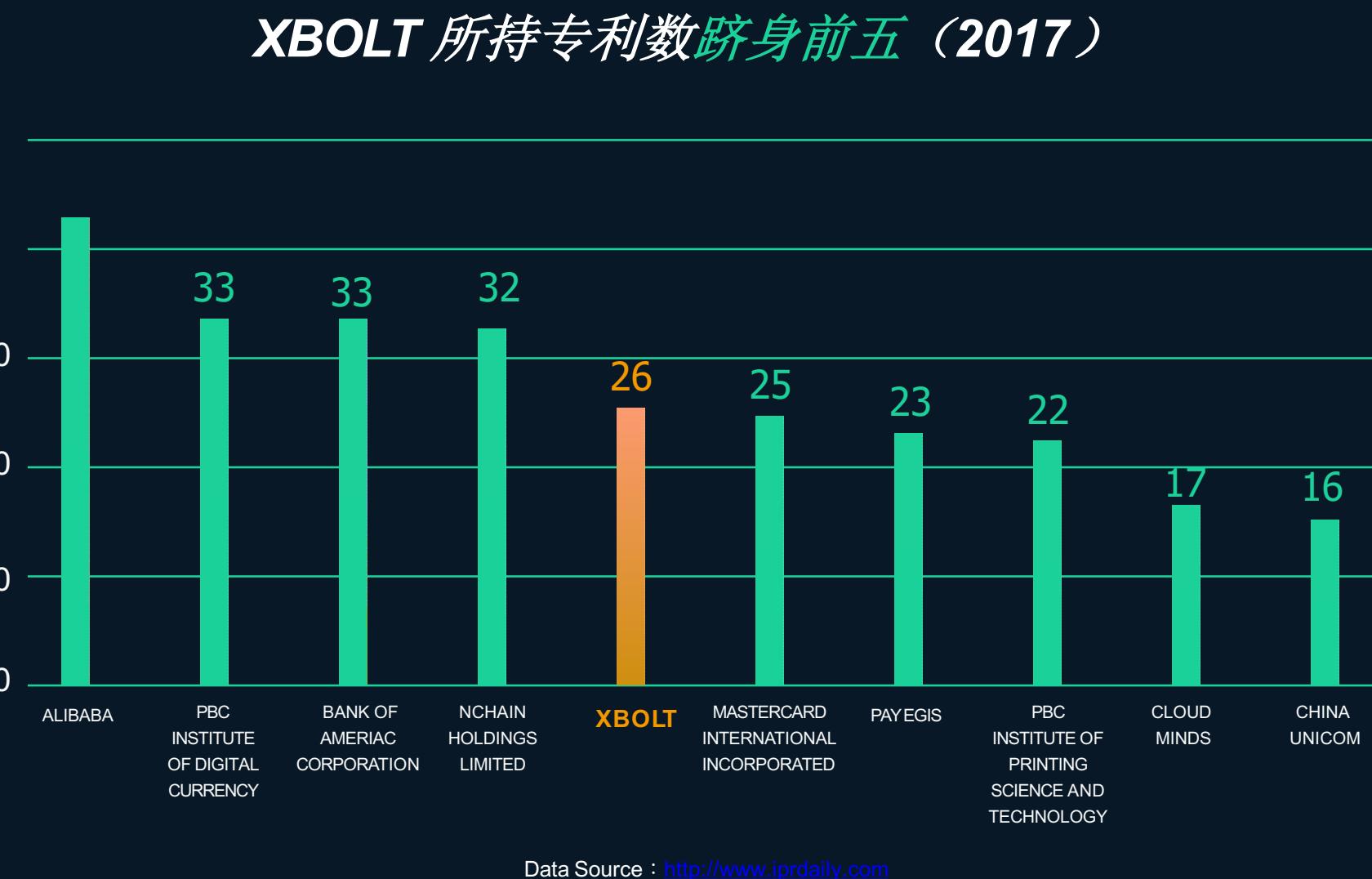
UPRETS通过基金的LP数字证券化，在链上实现了碎片化权益，并将其提供给全球投资人购买、交易、投资纽约东河湾房产的可能。

Oosten数字证券的价格很大程度上取决于底层实物房产，而租金及房产的溢价提供了Oosten数字证券充分的增值空间。



# 底层Xbolt联盟链技术支持

Xbolt联盟链是Hyperledger的一个分支，在2015年由UPRETS自主研发并持有相关专利。2017年，Xbolt在国家区块链专利持有数目排名第五位。截至目前，已有22个充分应用Xbolt底层技术的项目落地完成，涵盖保险、地产、物流及社交媒体等多个领域。



## 深耕房地产 - 区块链跨领域结合与应用



安全

透明

私密

高效

# 联络我们

一起  
亲临从未  
到达之境



[www.uprets.io](http://www.uprets.io)

联络电话 : +1 510-356-7692

电子邮箱 : [contact@uprets.io](mailto:contact@uprets.io)

[ryan@uprets.io](mailto:ryan@uprets.io)

50E 52ND ST FL 6TH, NEW YORK, NY 10022



这份宣传手册中涉及Oosten房地产基金（下称“公司”）、OST-1数字证券及其他相关主体信息均仅供参考而不能作为任何公司对投资人或机构的投资建议。

任何本份手册的受众需要明确，本份宣传手册并不支持、也不推荐任何投资信息。对于Oosten房产、OST-1数字证券及公司信息，均仅作为受众所应知悉的基本信息，并不包含任何投资推介及潜在收益承诺。所有涉及的金融数据及对未来房产预期均以纽约市房地产环境作为参考，但对于未来走势及对应风险并不作任何承诺与保障。

本公司及公司GP及其他相关成员、合作方、代理等机构成员均不对上述信息、内容及金融产品情况作出任何承诺与保障，信息的准确性与完整性仅供参考。受众需对信息进行进一步确认及分析，但所做选择及承担的投资风险均与上述成员及机构无关。

公司保留对于上述信息、产品及本产品宣传手册的最终解释权。

受众也需明确，本宣传手册仅面向美国SEC在1933年的证券修正案所规范适用的合格投资人。任何相关的产品行为均需按照相关法律法规执行，包括但不限于签署投资备忘录、KYC/AML资质审查及其他相关手续。

本份宣传册信息仅在保密条件下，面向受众公开。阅读此声明时，公司已默认您会对上述信息、图片、产品及其他相关情况进行保密，也不会向未被公司允许的第三方公开任何信息。

DIRECT ALL REQUESTS FOR INFORMATION RELATED TO THE PROPERTIES TO:  
INITIAL PUBLICATION: March 2020