

SGX-Yuanta Securities Virtual Conference for Taiwan Investors

21 December 2021

Important Notice

The past performance of Keppel Pacific Oak US REIT is not necessarily indicative of its future performance. Certain statements made in this release may not be based on historical information or facts and may be “forward-looking” statements due to a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, competition from similar developments, shifts in expected levels of property rental income, changes in operating expenses, including employee wages, benefits and training, property expenses and governmental and public policy changes, and the continued availability of financing in the amounts and terms necessary to support future business.

Prospective investors and unitholders of Keppel Pacific Oak US REIT (Unitholders) are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of Keppel Pacific Oak US REIT Management Pte. Ltd., as manager of Keppel Pacific Oak US REIT (the Manager) on future events. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information, or opinions contained in this release. None of the Manager, the trustee of Keppel Pacific Oak US REIT or any of their respective advisors, representatives or agents shall have any responsibility or liability whatsoever (for negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this release or its contents or otherwise arising in connection with this release. The information set out herein may be subject to updating, completion, revision, verification and amendment and such information may change materially. The value of units in Keppel Pacific Oak US REIT (Units) and the income derived from them may fall as well as rise. Units are not obligations of, deposits in, or guaranteed by, the Manager or any of its affiliates. An investment in Units is subject to investment risks, including possible loss of principal amount invested.

Investors have no right to request the Manager to redeem their Units while the Units are listed. It is intended that Unitholders may only deal in their Units through trading on Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST). Listing of the Units on SGX-ST does not guarantee a liquid market for the Units.

The information relating to the US office market are extracted from reports prepared by CoStar. CoStar has not consented to the inclusion of the information quoted above and is thereby not liable for such information. Whilst reasonable action has been taken to ensure that the above information is reproduced in its proper form and context, and that the information is extracted fairly and accurately, neither the Manager nor any other party has conducted independent review of the information obtained from CoStar nor verified the accuracy of the contents of the relevant information obtained from CoStar. As such, the information from CoStar may not be comprehensive, and while they are believed to be accurate, such information is not guaranteed to be free from error, omission or misstatement. In addition, the information obtained from CoStar does not purport to contain all the information that may be required to evaluate the business and prospects of KORE or any purchase or sale of the units in KORE. Any potential investor should conduct his, her or its own independent investigation and analysis of the merits and risks of an investment in KORE.

Content Outline

概述	3
2021年第三季度 重点业务和操作更新	9
美国办公楼市场概况	15
附加信息	20

Constituent of:



MSCI Singapore Small Cap Index



FTSE EPRA Nareit Developed Index
FTSE All World Small Cap Index
FTSE ST Singapore Shariah Index

概述

105 Edgeview

Denver, Colorado

丹佛, 科罗拉多州



吉宝太恒美国房地产信托 (KORE)

以美国办公室为主的新加坡房地产投资信托基金首选，专注于美国主要增长市场中快速增长的科技行业

拥有美国增长市场的独特敞口

受益于科技和医疗保健的防御性行业

税收结构优势

赞助商 • 吉宝资本和KORE Pacific顾问 (“KPA”)

美国资产管理 • Pacific Oak Capital Advisors LLC, 也是 Pacific Oak Strategic Opportunity REIT的顾问

经理 • Keppel Pacific Oak US REIT Management Pte. Ltd.

投资授权 • 在拥有良好的经济效益及办公基础的美国主要增长市场，投资于多元化的创收商业资产和房地产相关资产组合

分派政策和分派货币 • 半年度分布
• 分派以美元宣布；单位持有人可以选择以新元或美元接收股利（通过提交“货币选择表格”）并选择退出 CDP 的货币转换服务

发展战略的成功执行



2017年11月9日：
于新加坡交易所上市

在 7 个主要增长市场的 11 座办公楼
和商业园区进行首次公开募股



2019年1月

通过收购奥兰多, 佛罗里达州
(Florida, Orlando) 的 Maitland
Promenade 1, 巩固在梅特兰子
(Maitland) 市场的立足点



2021年8月

完成纳什维尔, 田纳西州 (Nashville,
Tennessee) 的 Bridge Crossing 和丹
佛, 科罗拉多州 (Denver, Colorado)
的 105 Edgeview 的战略收购



上市后的首个收购项目：
西雅图-雷德蒙德, 华盛顿州
(Seattle - Redmond, Washington)
The Westpark Portfolio



2018年11月



2019年11月

通过收购达拉斯, 德克萨斯州 (Dallas,
Texas) 的 One Twenty Five, 将足迹
扩展到新的关键增长市场



可支配收入 (美元\$百万)



每单位可支配收入 (美分)



科技与创新推动的主要增长市场



91.8%
投资组合承诺出租率

随着企业加速数字化转型战略，信托对于科技中心和科技租户的战略性接触可提供收入弹性

西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德, 华盛顿州
SEATTLE - BELLEVUE/REDMOND, Washington



The Plaza Buildings
出租率: 91.1%



Bellevue Technology Center
出租率: 96.1%



The Westpark Portfolio
出租率: 95.2%

亚特兰大, 乔治亚州
ATLANTA, Georgia



Powers Ferry
出租率: 80.1%



Northridge Center I & II
出租率: 78.4%

丹佛, 科罗拉多州
DENVER, Colorado



Westmoor Center
出租率: 90.1%



105 Edgeview⁽¹⁾
出租率: 100%

萨克拉曼多, 加利福尼亚州
SACRAMENTO, California



Iron Point
出租率: 92.6%

奥斯汀, 德克萨斯州
AUSTIN, Texas



Great Hills Plaza
出租率: 100%



Westech 360
出租率: 70.0%

休斯顿, 德克萨斯州
HOUSTON, Texas



1800 West Loop South
出租率: 78.7%

纳什维尔, 田纳西州
NASHVILLE, Tennessee



Bridge Crossing⁽¹⁾
出租率: 100%

奥兰多, 佛罗里达州
ORLANDO, Florida



Maitland Promenade I & II
出租率: 94.8%

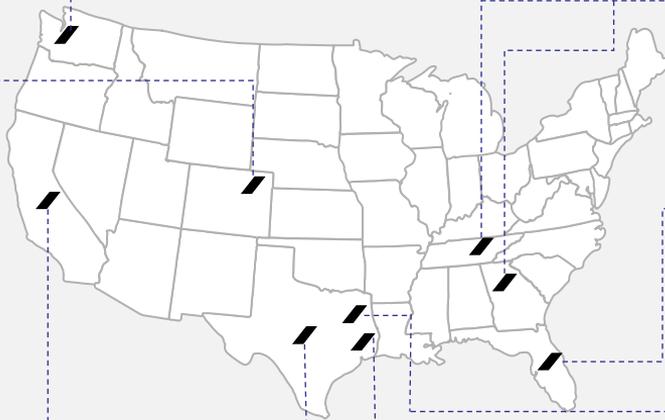
达拉斯, 德克萨斯州
DALLAS, Texas



One Twenty Five
出租率: 96.6%



Bellaire Park
出租率: 90.7%



加强在磁铁城市的存在

因吸引人的生活方式、文化和就业机会，是热门的移民目的地



1	Seattle, Washington	<ul style="list-style-type: none"> The Plaza Buildings Bellevue Technology Center The Westpark Portfolio 		#6
2	Austin, Texas	<ul style="list-style-type: none"> Westech 360 Great Hills Plaza 	#2	#1
3	Denver, Colorado	<ul style="list-style-type: none"> Westmoor Center 105 Edgeview 	#13	#10
4	Nashville, Tennessee	<ul style="list-style-type: none"> Bridge Crossing 	#3	
5	Houston, Texas	<ul style="list-style-type: none"> 1800 West Loop South Bellaire Park 		
6	Dallas, Texas	<ul style="list-style-type: none"> One Twenty Five 	#4	#2
7	Orlando, Florida	<ul style="list-style-type: none"> Maitland Promenade I & II 		
8	Sacramento, California	<ul style="list-style-type: none"> Iron Point 		
9	Atlanta, Georgia	<ul style="list-style-type: none"> Powers Ferry Northridge Center I & II 	#11	#8

KORE's Properties

Magnet Cities⁽¹⁾⁽³⁾

Super Sun-Belt Cities⁽¹⁾

18-Hour Cities⁽¹⁾

#x Top 20 US Markets to Watch, 2021⁽¹⁾⁽⁴⁾

#x Top 20 Best Tech Cities for IT Jobs 2020⁽²⁾⁽⁵⁾

Keppel Pacific Oak US REIT

(1) 普华永道和城市土地协会 (ULI) 发布的 2021 年房地产新趋势;
 (2) CompTIA - 2020 年科技城镇指数 - 最适合 IT 工作的头 20 名科技城市;
 (3) 增长速度快于美国平均水平, 对人和公司具有吸引力; (4) 基于房地产整体前景的排名; (5) 科技城指数排名

在一些增长最快的州的战略存在

美国增长最快的 20 个州 ⁽¹⁾		居民人口变化百分比 (%)
1	Utah	19.3
2	Idaho	18.4
3	Nevada	17.9
4	Texas*	17.8
5	Arizona	17.4
6	Colorado*	16.8
7	Florida*	16.4
8	Washington*	15.6
9	North Dakota	14.1
10	South Carolina	13.9
11	Oregon	11.8
12	North Carolina	11.8
13	Georgia*	11.5
14	Delaware	10.1
15	South Dakota	9.9
16	Montana	9.5
17	Tennessee*	9.3
18	Minnesota	7.5
19	Virginia	7.2
20	Nebraska	6.7

2021年第三季度 重点业务和操作 更新

Tenant lounge
The Westpark Portfolio
Redmond, Seattle, Washington

西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德,
华盛顿州



强壮的财务业绩

财务强调

	2021年 第三季度 (美元\$'m)	2020年 第三季度 (美元\$'m)	% 变化	2021年 前九月 (美元\$'m)	2020年 前九月 (美元\$'m)	% 变化
总收入	36.0	34.5	4.5	104.4	105.0	(0.5)
净资产收入	21.7	20.5	5.6	62.3	62.4	(0.2)
调整后财产性净收入 (不包括非现金直线租金、 租赁奖励和租赁佣金的 摊销)	21.7	20.1	7.6	62.5	60.4	3.6
可供分配收入 ⁽¹⁾	15.9	14.7	8.4	45.9	43.8	4.7



2021年第三季度的可分配收入按年增长8.4%至1,590万美元，主要受以下因素支持：

- 最近于2021年8月完成了对纳什维尔 Bridge Crossing 和丹佛 105 Edgeview 的收购。
- 现有投资组合表现优异。

资产负债表强劲，流动性强

- 总杠杆率为37.7%，在2022年11月之前都没有长期再融资要求。
- 截至2021年9月30日，现金和未提取融资为1.655亿美元。



充裕的财政状况和健康的总计杠杆

健康的总杠杆和 100% 无抵押贷款提供更大的财务灵活性

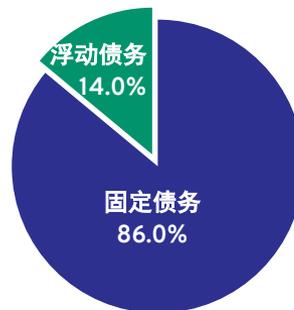
截至 2021 年 9 月 30 日

总债务	<ul style="list-style-type: none">5.499 亿美元的外部贷款100% 无抵押
可用贷款	<ul style="list-style-type: none">7,580 万美元的定期贷款信贷融通5,000 万美元的循环信贷融通900 万美元的未定用途循环信贷融通
总计杠杆 ⁽¹⁾	37.7%
总平均债务成本 ⁽²⁾	每年 2.81 % p.a.
利息保障 ⁽³⁾	5.0 倍
平均到期期限	2.5 年

债务到期状况



利率风险



对伦敦银行同业拆借利率 (LIBOR) 的敏感性⁽⁵⁾

LIBOR 中每 +50 个基点转换为 DPU 年利率 -0.054 美分

(1) 按总借款及递延付款 (如有) 占总资产的百分比计算。

(2) 包括前期债务融资成本摊销。

(3) 上文披露的利息覆盖率 (ICR) 是根据 2020 年 4 月 16 日修订的《集体投资计划守则》附录 6 中的定义计算的。在调整以单位收取的管理费后, ICR 为 5.5 倍。

(4) 指提取的 4,100 万美元未承诺循环信贷融通。

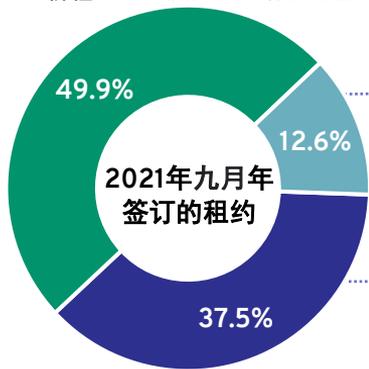
(5) 基于 14% 的浮动债务、4,100 万美元未对冲的循环信贷融通以及截至 2021 年 9 月 30 日的已发行单位总数。

可见有机增长的稳定收入

债务租约到期状况 (截至 2021 年 9 月 30 日)



■ 新租约 ■ 续约 ■ 增加租面



新租赁需求和扩张来自：

TAMI ⁽¹⁾	40.8%
专业服务 ⁽²⁾	35.1%
金融及保险	10.4%
医疗保健	8.4%
其他	5.3%

(1) TAMI 代表科技、广告、媒体和信息。

(2) 专业服务包括提供管理咨询、法律、房地产、工程、制造和教育服务的租户。

(3) 基于净可租赁面积，组合加权平均租赁期为 3.4 年。

(4) 租金上调是根据净租赁的净租金和全方位服务毛租赁的毛租金计算。



~480,165 平方英尺

2021年九月的空间已租出，相当于净可出租面积的 9.4%。

按现金租金收入计算的加权平均租赁到期日为 3.4 年⁽³⁾。

8.3%

2021年九月租金正增⁽⁴⁾长为 8.3%。

平均租金收取为约 99%。

租金延期请求仅占净可出租面积约 1%。

~7%

现有租金比租金要价低约 7%，为有机增长提供了途径。

~2.6%

投资组合均设固定租金上涨。

以科技行业为主的租户构成

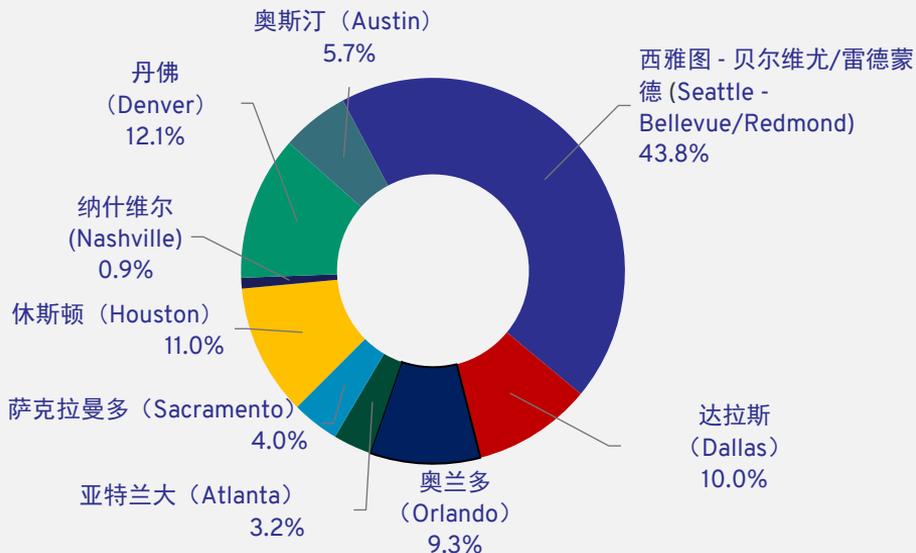


KORE 在西雅图-贝尔维尤/雷德蒙德、奥斯汀和丹佛 (Seattle - Bellevue/Redmond, Austin and Denver) 科技中心的建筑和商业园区贡献了约 62% ⁽¹⁾ 的现金租赁收入

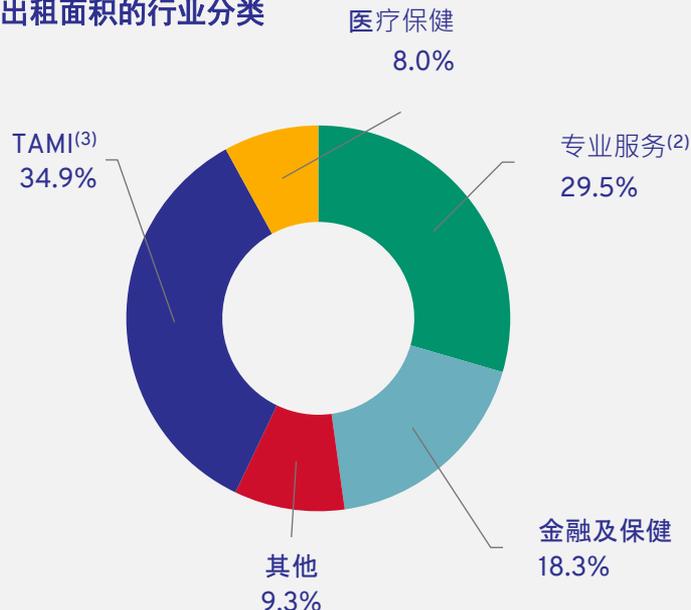


KORE 投资组合现金租金收入的约 43% ⁽¹⁾ 是由成长和防御型行业中 TAMI⁽³⁾、医疗保健等优质租户组成

以净可出租面积的地域分类



以净可出租面积的行业分类



(1) 净资产收入包括非现金直线租金、租赁奖励和租赁佣金的摊销。

(2) 专业服务包括提供管理咨询、法律、房地产、工程、制造和教育服务的租户。

(3) TAMI 代表科技、广告、媒体和信息。

低租户 集中风险



前10名租户仅贡献现金租金收入的22%⁽¹⁾

前10名租户中的大多数都是位于西雅图-贝尔维尤/雷德蒙德、丹佛和纳什维尔 (Seattle - Bellevue/Redmond, Denver and Nashville) 的快速发展的科技中心的成熟科技公司。

截至2021年9月30日

前10名租户	领域	资产	地点	占现金租金收入%
Comdata Inc	科技	Bridge Crossing	纳什维尔 (Nashville)	3.3
Ball Aerospace	科技	Westmoor Center	丹佛 (Denver)	2.8
Lear Cooperation	科技	The Plaza Buildings,	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	2.6
Gogo Business Aviation, LLC	科技	105 Edgeview	丹佛 (Denver)	2.6
Oculus VR	科技	The Westpark Portfolio	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	2.2
Zimmer Biomet Spine	科技	Westmoor Center	丹佛 (Denver)	1.9
Spectrum	媒体与信息	Maitland Promenade I & II	奥兰多 (Orlando)	1.8
Bio-Medical Applications	媒体与信息	One Twenty Five	达拉斯 (Dallas)	1.6
Auth0	科技	The Plaza Buildings	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	1.6
U.S. Bank National Association	金融和保险	The Plaza Buildings	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	1.6
总计				22.0
加权平均租赁到期的可租用净面积				5.2 years
按现金租金收入加权平均租赁到期				5.2 years

美国办公楼 市场概况

Tenant lounge,
1800 West Loop South

Houston, Texas

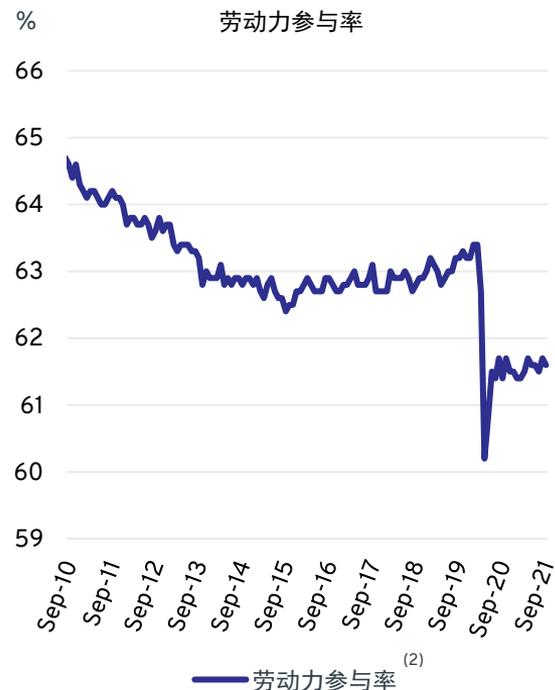
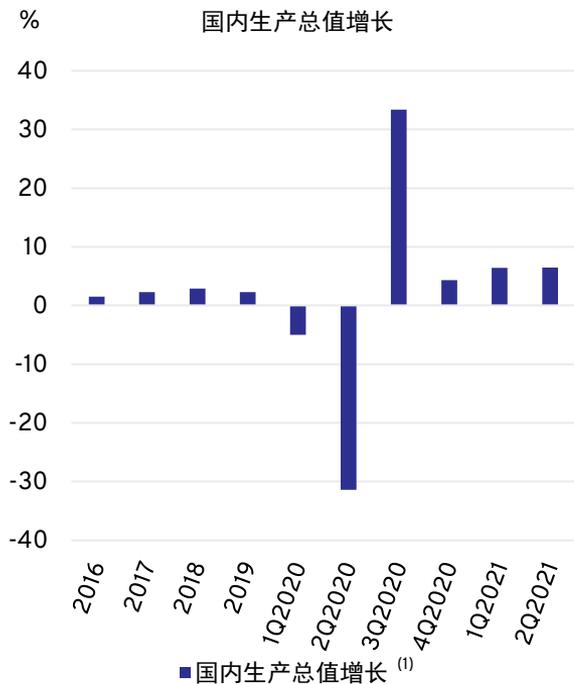
休斯顿，德克萨斯州



美国经济发展

经济增长超出普遍预期

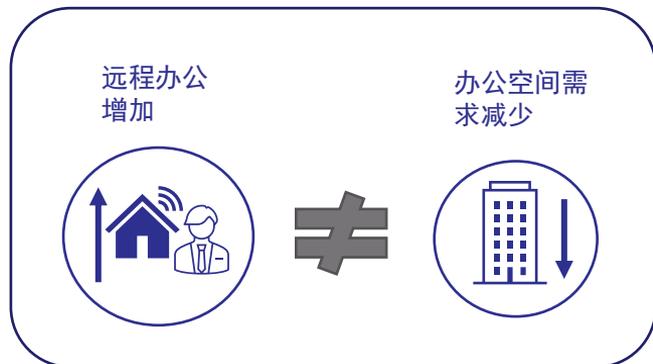
- 美国实际国内生产总值在 2021 年第二季度环比增长 6.7%，反映了经济持续复苏、企业重新开业以及政府对 COVID-19 疫情的持续反应⁽¹⁾。
- 2021 年 9 月失业率为 4.8%，较 2020 年 4 月的 14.8% 高点回落显著⁽²⁾。
- 2021 年 9 月的劳动力参与率为 61.6%⁽²⁾。
- 疫苗接种率的进展为员工返回办公室提高了保证。



(1) 资料来源：美国经济分析局，2021 年 9 月。
(2) 资料来源：美国劳工统计局，2021 年 10 月。

办公室需求增加

办公室复苏并不受疫情影响而有所减缓



- 办公楼市场空间正在见证员工陆续恢复到办公室工作，8月份的办公空间需求创15个月新高⁽¹⁾。
 - 办公空间的新需求同比增长高达 235%⁽²⁾。
- 科技驱动型城市预计将在 2022 年的 GDP 增长方面表现出色⁽³⁾。

尽管有远程工作安排，但许多人仍然渴望有同事的陪伴。

人们对办公室生活的怀念⁽⁴⁾

“真实”的人际互动

61%

个人生活和职业生活之间的明确界限

46%

集体的面对面工作

46%

对卓越的环境、社会和治理的承诺

可持续发展是我们战略的核心，我们致力于为单元持有人提供可持续的分配

环境管理



实施能源优化策略以减少温室气体排放



采用节水科技来优化整个投资组合的消耗。



全球奖项的认可被视为与众不同的因素：

- 能源与环境设计领先（LEED）认证
- 能源之星评级
- WELL 健康安全评级

负责任的企业



通过严格的检查和实践，努力实现卓越运营并降低运营风险。



多元化的董事会委员会，以确保在做出关键决策时公平考虑。



保持零违规和贪污事件。

人与社区



投资于员工的培训、发展和福祉，以建立协作的工作文化。



与当地社区合作，提供慈善捐赠并建立和谐关系

以美国办公室 为主的新加坡 房地产投资信 托基金首选， 专注于美国主 要增长市场中 快速增长的科技行业



在美国一些增长最快的州的战略存在



接触快速增长的科技行业可提供收入弹性和增长



高度多元化的投资组合，租户集中度风险低



具有固定平均租金上涨的弹性运营指标，进一步促进有机增长



财务状况充裕，以继续在以科技为主的关键增长市场中寻求机会

附加信息

Westech 360

Austin, Texas

奥斯汀, 德克萨斯州



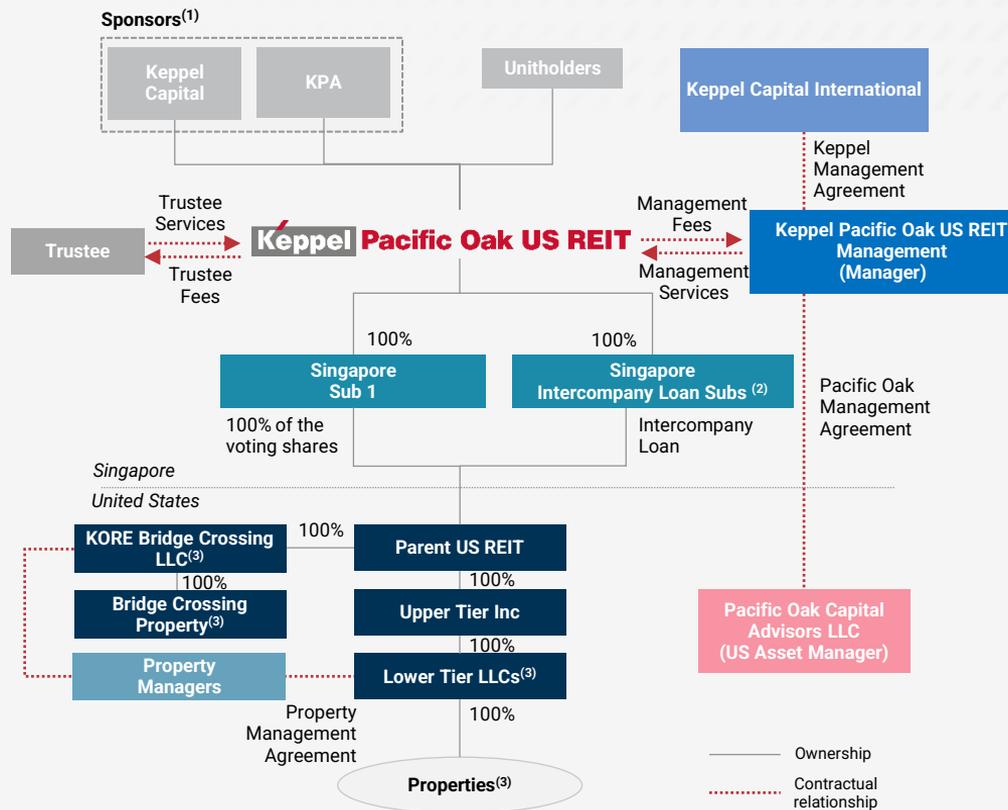
信托结构

✓ 持有美国房产的节税架构

- 无美国公司税 (21%) 和美国预扣税 (30%)
- 无新加坡公司税 (17%) 和新加坡预扣税 (10%)
- 需缴纳的税项有限

✓ 利用保荐人的专业知识和资源为单位持有人优化回报

✓ 保荐人，管理人和单位持有人的利益高度一致



(1) 吉宝资本持有吉宝太恒美国房地产信托(KORE) 6.9% 的股权。 Pacific Oak Strategic Opportunity REIT, Inc. (KPA 实体) 持有 KORE 6.2% 的股份。 KPA 持有 KORE 0.7% 的视同权益, 总计 6.9%。

(2) 有四家全资的新加坡公司间贷款子公司向母公司美国房地产投资信托提供公司间贷款。

(3) Bridge Crossing 产业 由 KORE Bridge Crossing LLC 持有, 而 KORE Bridge Crossing LLC 则由母公司美国房地产投资信托基金直接持有。 投资组合中的其他物业分别由各个底层有限责任公司持有。

截至 2021 年 8 月 12 日的信息。 KORE 的单位持有受已发行单位总数 9.8% 的所有权限制。

强大的赞助商：吉宝资本和KORE Pacific Advisors



- 吉宝企业的资产管理部门和亚洲首屈一指的经理
- 280亿美元⁽¹⁾
截至 2020 年底的全球管理资产达
- 跨越全球主要市场约40个城市房地产、基础设施、数据中心和另类资产的多元化投资组合
- 17 个基金
超过200名专业人士管理5家上市房地产投资信托基金和商业信托基金以及12个私募基金



- 确立于美国的商业地产投资经理
- 40亿美元
截至 2020 年底旗下管理的资产
- 超过20个市场
遍布美国的高质量的商业、单户、多户、酒店接待房地产投资组合
- 6 个基金
在管理两个公共房地产投资信托基金和四个私募基金方面拥有成熟的专业知识

谢谢

欲了解更多信息，请访问

我们的网站 www.koreusreit.com

联系我们: 

Bridge Crossing

Nashville, Tennessee

纳什维尔, 田纳西州

