

UOB Kay Hian ASEAN Conference 2023

7 – 8 March 2023

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
2022财年的主要亮点	6
投资组合绩效	10
美国办公楼市场概况	18
附加信息	26

Constituent of:



Singapore Small Cap Index



iEdge SG ESG Indices



FTSE ST REIT Index,
FTSE EPRA Nareit
Developed Index and
FTSE Global Small Cap Index



CarbonCare Asia Pacific
Green REIT Index

Signatory of:



(1)

- 1) Keppel Pacific Oak US REIT Management Pte. Ltd. is a signatory to the United Nations-supported Principles for Responsible Investment, under the membership of Keppel Capital.

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”)

美国资产经理

- 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



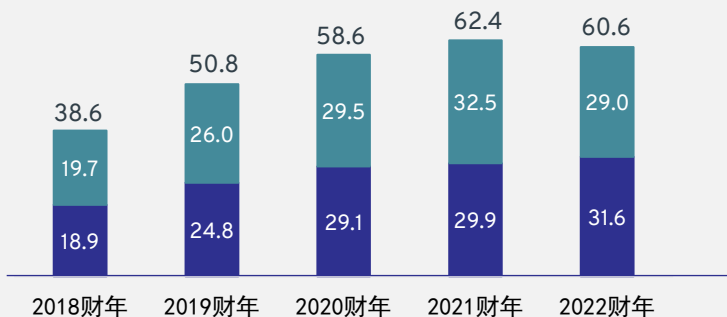
2019年11月

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



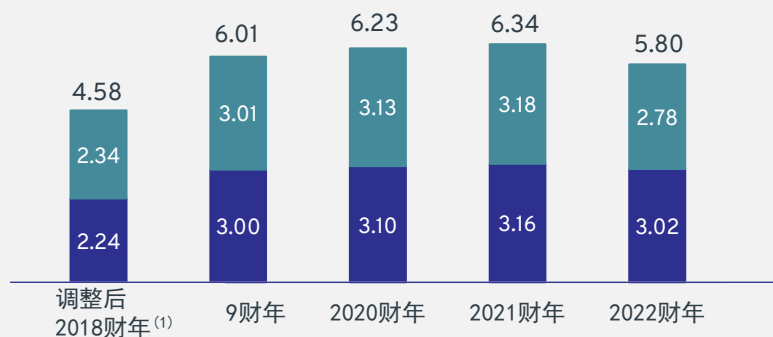
可支配收入 (美元\$百万)

■ 下半年
■ 上半年



每单位可支配收入 (美分)

■ 下半年
■ 上半年



(1) 调整后的 2018 财年实际数据是根据 2019 财年的加权平均单位数 843,917,481 个单位计算, 以消除 2019 财年扩大单位基数的影响, 以供比较。

2022财年的 主要亮点

Bridge Crossing
Nashville Tennessee
纳什维尔，田纳西州



2022财年主要亮点

稳健的财务状况



稳定的收入流



营业收入持续增长



投资估值

↑0.2% 同比2021年

投资组合估值同比2021年提升了220万美元。考虑到2022年的资本支出和租户改善支出，公允价值损失为3,920万美元。

调整后的可支配收入 (DI)

↑5.1% 同比2021年

2022财年的实际可支配收入为6,060万美元，同比2021年下降2.9%，主要是受2022年第二季度至第四季度的基础管理费用以现金方式收取而非按信托单位收取的影响。假设2021年第二季度至第四季度的基础管理费用100%以现金方式收取，那么与2021财年调整后的可支配收入5,770万美元相比，2022财年的实际可支配收入同比增长5.1%。

2022财年签订的租约

相当于投资组合净可出租面积的

13.7%

2022财年的总投资组合的租赁面积约为651,319平方英尺。截至12月底，投资组合的出租率达92.6%。13.5%的按现金收取租金的租赁将于2023年到期。

健康的总杠杆

38.2%⁽¹⁾

健康的杠杆和100%无抵押贷款提供了财务上的灵活性，以便继续在以科技领域为重点的主要增长市场上寻求机会。

调整后的每单位可支配收入 (DPU)

↓1.0% 同比2021年

由于2022年第二季度至第四季度的基础管理费用以现金方式收取，2022财年实际DPU为5.80美分，同比2021年减少8.5%。假设2021年第二季度至第四季度的基础管理费用100%以现金方式收取，那么与2021财年调整后的DPU5.86美分相比，2022财年的实际DPU同比下降1.0%。

租金平均正增长

3.8%

整个投资组合的租金保持上升，主要受西雅图的贝尔维尤/雷德蒙德科技中心推动。整个投资组合的租金每年会平均固定上涨约2.4%。

2022财年下半年及全年财务业绩

(单位: 千美元)	2022年下半年	2021年下半年	增减变动幅度%	2022财年	2021财年	增减变动幅度%
总收入	73,867	72,874	1.4	147,976	141,257	4.8
物业净收入 (NPI)	41,274	42,095	(2.0)	84,275	82,682	1.9
调整后的 NPI (不包括非现金直线租金、租赁奖励和租赁佣金的摊销)	41,972	42,684	(1.7)	85,493	83,552	2.3
可分配收入 ⁽¹⁾	29,036	32,480	(10.6)	60,578	62,417	(2.9)
每单位可分配收入 (按美分计) ⁽²⁾	2.78	3.18	(12.6)	5.80	6.34	(8.5)
年化分配收益率 (%) ⁽³⁾	-	-	-	12.60	7.90	4.70百分比
调整后的可分配收入 ^{(1) (4)}	29,036	29,223	(0.6)	60,578	57,659	5.1
调整后的每单位可分配收入 (按美分计) ^{(2) (4)}	2.78	2.86	(2.8)	5.80	5.86	(1.0)
调整后的年化分配收益率 (%) ^{(3) (4)}	-	-	-	12.60	7.33	5.27百分比

(1) 可分配给单位持有人的收入是按可分配给单位持有人的应税收入的100%计算。

(2) 2022年下半年的DPU为2.78美分，这是按截至2022年12月31日的 1,044,450,254 个已发行单位计算。2021年下半年的DPU和调整后的DPU分别为3.18美分和2.86美分，其中分别包括在2021年7月1日至8月5日期间按947,366,724个已发行单位计算提前分配的0.64美分和0.58美分，以及2021年8月6日至12月31日期间分别按1,040,052,040个和1,036,042,724个已发行单位计算分配的2.54美分和2.28美分。

(3) 2022财年和2021财年的分配收益率是按相应期间最后一个交易日每单位0.460美元和 0.800美元的市场收盘价计算。

(4) 管理公司已选择100%按单位收取其2022年第一季度1,657,009美元基本费用，以及100%以现金方式收取2022年第二季度至第四季度4,902,138美元基本费用。因此，以便于与2022年下半年和2022财年的实际结果进行同类对比，假设2021年第二季度至第四季度的4,758,043美元的基本费用以现金方式收取，2021年下半年和2021财年可分配给单位持有人的调整后收入、调整后的DPU和调整后的分配收益率已被重述。

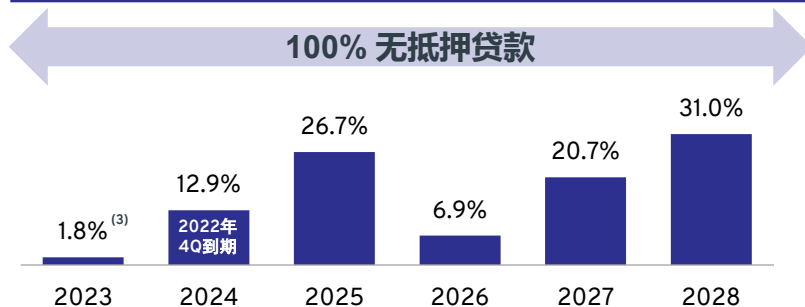
充裕的财政状况和健康的总计杠杆

健康的总杠杆和 100% 无抵押贷款提供更大的财务灵活性； 2024年底之前没有长期再融资义务

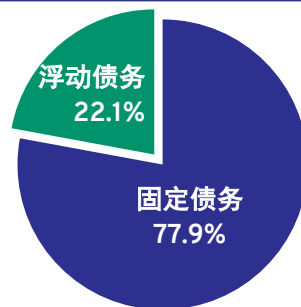
截至 2022 年 12 月 31 日

总债务	5.8 亿美元的外部贷款 100% 无抵押
可用贷款	3,980 万美元的未定用途循环信贷融通
总计杠杆 ⁽¹⁾	38.2%
总平均债务成本 (不包括前期债务融资成本摊销)	3.02% p.a.
综合平均负债成本 (包括前期债务融资成本摊销)	3.20% p.a.
利息保障 ⁽²⁾	4.0 倍
平均到期期限	3.6 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⁽⁴⁾

LIBOR 中每 +50 个基点转换为 DPU
年利率 -0.065 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) 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。

(3) 指提取的 1,020 万美元未承诺循环信贷融通。

(4) 基于 22.1% 的浮动债务、1,020 万美元未对冲的循环信贷融通以及截至 2022 年 12 月 31 日的已发行单位总数。

投资组合绩效

Tenant space at
The Westpark Portfolio
Redmond, Seattle, Washington
西雅图 - 雷德蒙德, 华盛顿州



科技与创新 推动的主要 增长市场



92.6%⁽¹⁾

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: 92.3%



Bellevue
Technology Center
出租率: 96.8%



The Westpark
Portfolio
出租率: 97.9%

纳什维尔, 田纳西州
NASHVILLE, Tennessee



Bridge Crossing⁽¹⁾
出租率: 100%

丹佛, 科罗拉多州
DENVER, Colorado



Westmoor Center
出租率: 97.3%



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: 78.3%

奥斯汀, 德克萨斯州
AUSTIN, Texas

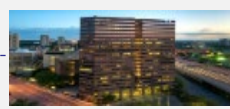


Great Hills Plaza
出租率: 100%



Westech 360
出租率: 80.1%

休斯顿, 德克萨斯州
HOUSTON, Texas



1800 West Loop South
出租率: 83.7%

奥兰多, 佛罗里达州
ORLANDO, Florida



Maitland Promenade I & II
出租率: 87.2%

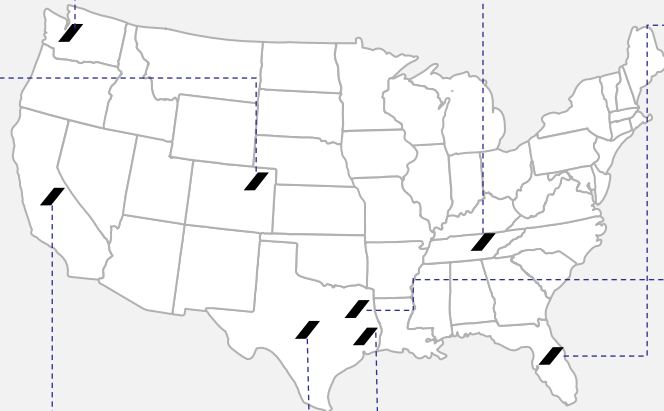
达拉斯, 德克萨斯州
DALLAS, Texas



One Twenty Five
出租率: 91.7%



Bellaire Park
出租率: 91.7%



科技中心



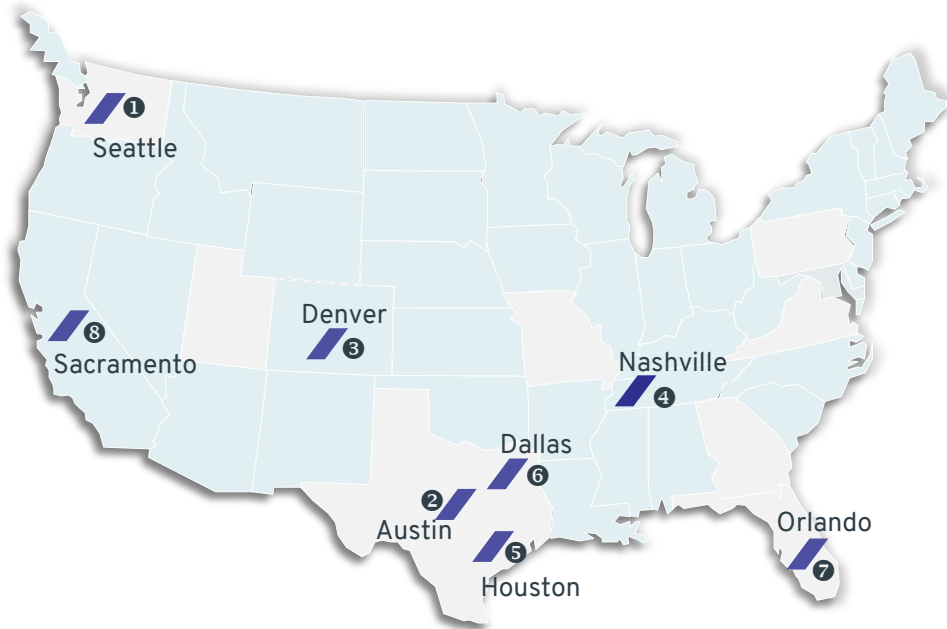
医疗保健中心

所有信息截至2022年12月31日

(1) 亚特兰大, 乔治亚州的 Powers Ferry 和 Northridge Center I & II 于2022年7月28日和2022年12月22日完成撤资。

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			#17
	❖ The Plaza Buildings ❖ Bellevue Technology Center ❖ The Westpark Portfolio			
2	Austin, Texas			#4
	❖ Westech 360 ❖ Great Hills Plaza			
3	Denver, Colorado			#16
	❖ Westmoor Center ❖ 105 Edgeview			
4	Nashville, Tennessee			#1
	❖ Bridge Crossing			
5	Houston, Texas			#14
	❖ 1800 West Loop South ❖ Bellaire Park			
6	Dallas, Texas			#2
	❖ One Twenty Five			
7	Orlando, Florida			#13
	❖ Maitland Promenade I & II			
8	Sacramento, California			
	❖ Iron Point			

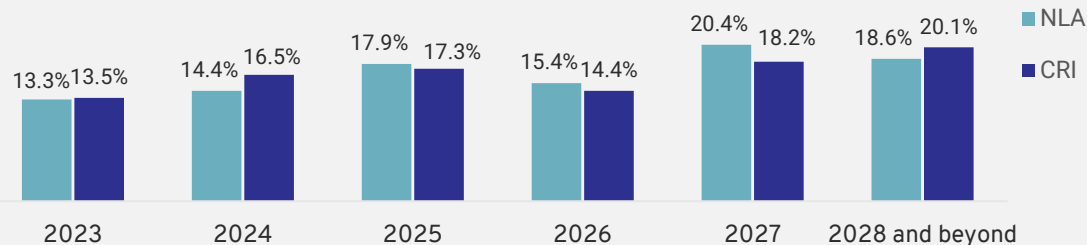
KORE's Properties Magnet Cities⁽¹⁾ Super Sun-Belt Cities⁽¹⁾ 18-Hour Cities⁽¹⁾ Supernovas⁽¹⁾

Multitalented Producers⁽¹⁾

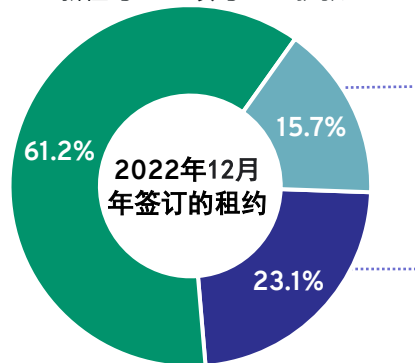
#x Top 20 US Markets to Watch, 2023⁽¹⁾⁽²⁾

可见有机增长的稳定收入

债务租约到期状况 (截至 2022 年 12 月 31 日)



■ 新租约 ■ 续约 ■ 扩张



新租赁需求和扩张来自：

TAMI ⁽¹⁾	24.1%
专业技术服务 ⁽²⁾	23.7%
金融及保险	22.4%
医疗保健	18.0%
其他	11.7%

(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。



~651,319平方英尺

2022年12月的空间已租出，相当于净可出租面积的 13.7%。于2022年第四季度出租的面积约为 106,495平方英尺，相当于投资组合内净可出租面积的 2.2%。按现金租金收入计算的加权平均租赁到期日为 3.5 年⁽³⁾。

3.8%

2022年租金平均正增长为3.8%。
2022年第四季度租金正增长为8.1%。

~6.1%

现有租金比租金要价低约 6.1%，为有机增长提供了途径。

~2.4%

投资组合均设固定租金上涨。

以科技行业为主的租户构成

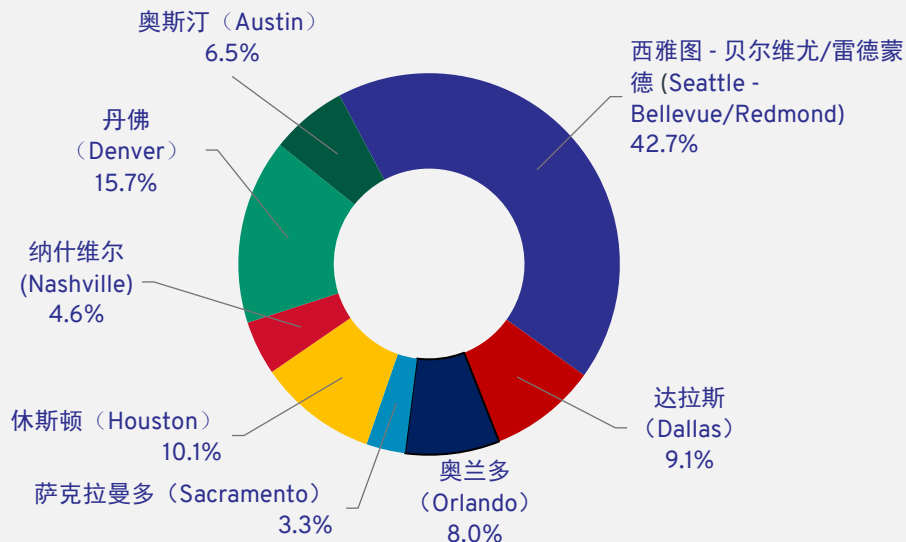


KORE 在西雅图-贝尔维尤/雷德蒙德、奥斯汀和丹佛 (Seattle - Bellevue/Redmond, Austin and Denver) 科技中心的建筑和商业园区贡献了约 65% ⁽¹⁾ 的现金租赁收入

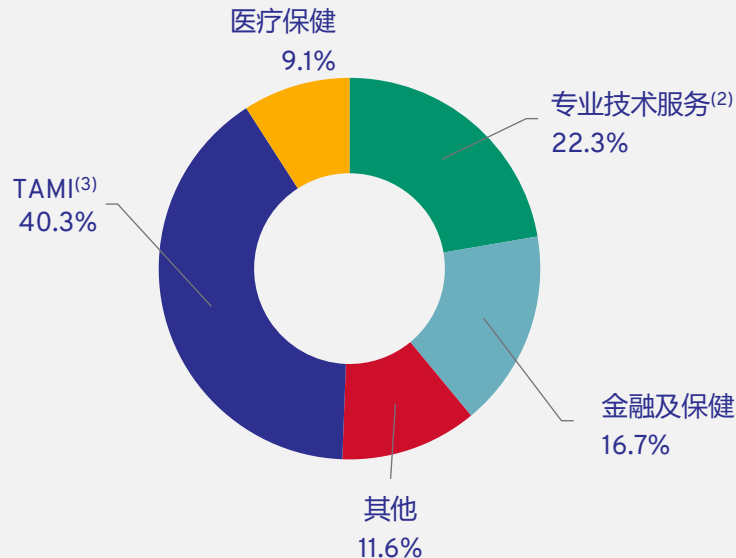


KORE 投资组合现金租金收入的约 49% ⁽¹⁾ 是由成长和防御型行业中 TAMI⁽³⁾、医疗保健等优质租户组成

以净可出租面积的地域分类
(截至 2022 年 12 月 31 日)



以净可出租面积的行业分类
(截至 2022 年 12 月 31 日)



(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24.3%⁽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2022年12月31日

前10名租户	领域	资产	地点	占现金租金收入%
Comdata Inc	TAMI	Bridge Crossing	纳什维尔 (Nashville)	3.6
Ball Aerospace	TAMI	Westmoor Center	丹佛 (Denver)	3.1
Lear Cooperation	TAMI	The Plaza Buildings,	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	2.9
Gogo Business Aviation	TAMI	105 Edgeview	丹佛 (Denver)	2.8
Meta ⁽¹⁾	TAMI	The Westpark Portfolio	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond))	2.7
Zimvie ⁽²⁾	TAMI	Westmoor Center	丹佛 (Denver)	2.1
Spectrum	媒体与信息	Maitland Promenade I & II	奥兰多 (Orlando)	1.9
Goldman Sachs Personal Financial Management	金融和保险	One Twenty Five	达拉斯 (Dallas)	1.8
Auth0	TAMI	The Plaza Buildings	西雅图 - 贝尔维尤/雷德蒙德 (Seattle - Bellevue/Redmond)	1.7
Bio-Medical Applications	医疗保健	One Twenty Five	达拉斯 (Dallas)	1.7
总计				24.3
加权平均租赁到期的可租用净面积				4.7 years
按现金租金收入加权平均租赁到期				4.6 years

(1) TAMI 代表科技、广告、媒体和信息。

(2) Meta 以前被称为 Oculus VR。

(3) Zimvie 以前被称为 Zimmer Biomet Spine。

投资组合估值

Property	31 December 2021 (US\$ 'million)	Capex	Disposal	FV gain/(loss) on Investment Property	31 December 2022 (US\$ 'million)	Change (US\$ 'million)
The Plaza Buildings <i>Seattle, Bellevue CBD</i>	339.0	5.8	-	(4.8)	340.0	1.0
Bellevue Technology Center <i>Seattle, Eastside Bellevue</i>	151.0	9.3	-	(5.3)	155.0	4.0
The Westpark Portfolio <i>Seattle, Redmond</i>	224.0	4.2	-	1.8	230.0	6.0
Great Hills Plaza <i>Austin, Northwest</i>	42.7	(0.1)	-	(1.4)	41.2	(1.5)
Westech 360 <i>Austin, Northwest</i>	48.3	2.1	-	(3.1)	47.3	(1.0)
Westmoor Center <i>Denver, Northwest</i>	130.0	2.8	-	(2.6)	130.2	0.2
105 Edgeview <i>Denver, Broomfield</i>	60.0	0.5	-	(0.5)	60.0	-
Bridge Crossing <i>Nashville, Brentwood</i>	46.6	0.2	-	(3.5)	43.3	(3.3)
1800 West Loop South <i>Houston, Galleria/Uptown</i>	79.3	5.7	-	(8.1)	76.9	(2.4)
Bellaire Park <i>Houston, Galleria/Bellaire</i>	51.5	2.2	-	(2.4)	51.3	(0.2)
One Twenty Five <i>Dallas, Las Colinas</i>	106.6	2.9	-	(3.9)	105.6	(1.0)
Maitland Promenade I & II <i>Orlando, Maitland</i>	97.3	2.0	-	(5.5)	93.8	(3.5)
Iron Point <i>Sacramento, Folsom</i>	44.9	3.8	-	0.1	48.8	3.9
Subtotal excluding Powers Ferry and Northridge I & II ⁽¹⁾	1,421.2	41.4	-	(39.2)	1,423.4	2.2
Powers Ferry ⁽¹⁾ <i>Atlanta, Georgia</i>	15.7	(0.1)	(15.6)	-	-	NM
Northridge Center I & II ⁽¹⁾ <i>Atlanta, Georgia</i>	18.9	1.2	(20.1)	-	-	NM
Total Portfolio Value	1,455.8	42.5	(35.7)	(39.2)	1,423.4	NM

(1) 亚特兰大, 乔治亚州的 Powers Ferry 和 Northridge Center I & II 撤资于2022年7月28日和2022年12月22日完成。
NM - 没有意义

首选市场展望

市场地产名称	地产 空置率 (%)	市场空置率 (%)	过去12个月内的交付面积 (单位: 千平方英尺)	过去12个月内的吸纳量 (单位: 千平方英尺)	施工面积 (单位: 千平方英尺)	过去12个月内的租金增减变动幅度 (%)	预计租金增减变动幅度 (%)
西雅图, 贝尔维尤商业中心 (Seattle, Bellevue CBD) 广场大厦 (The Plaza Buildings)	7.7	5.8	16	21	5,214 ^{(1)*}	0.2	1.1
西雅图东区贝尔维尤 (Seattle, Eastside Bellevue) 贝尔维尤科技中心 (Bellevue Technology Center)	3.2	2.8	-	(13)	-	1.7	1.0
西雅图, 雷德蒙德 (Seattle, Redmond) 西园投资组合 (The Westpark Portfolio)	2.1	2.8	-	61	2,850 ^{(1)#}	1.7	1.0
奥斯汀, 西北部 (Austin, Northwest) 大山广场和Westech 360商业园区 (Great Hills Plaza & Westech 360)	0.0 ⁽²⁾ & 19.9 ⁽³⁾	20.2	-	(206)	-	1.2	(1.6)
丹佛, 西北部 (Denver, Northwest) 威斯摩尔中心 (Westmoor Center)	2.7	8.8	4	35	33	1.9	1.1
丹佛, 布鲁姆菲尔德 (Denver, Broomfield) 埃奇维尤105号 (105 Edgeview)	-	12.5	-	176	-	0.9	0.8
纳什维尔, 布伦特伍德 (Nashville, Brentwood) Bridge Crossing大楼 (Bridge Crossing)	-	12.4	-	186	-	2.0	2.3
休斯顿, 佳乐利亚/上城区 (Houston, Galleria/Uptown) 西环南路1800号 (1800 West Loop South)	16.3	30.7	-	(837)	-	(1.0)	1.2
休斯顿, 佳乐利亚/百利地区 (Houston, Galleria/Bellaire) 百利公园 (Bellaire Park)	8.3	18.2	-	56	-	(0.3)	2.7
达拉斯, 拉斯科利纳斯 (Dallas, Las Colinas) One Twenty Five大楼 (One Twenty Five)	8.3	24.8	-	(143)	532 ⁽¹⁾	(0.5)	2.4
奥兰多, 梅特兰 (Orlando, Maitland) Maitland Promenade I & II商业园区 (Maitland Promenade I & II)	12.8	14.6	-	(83)	-	2.0	0.6
萨克拉门托, 福尔瑟姆 (Sacramento, Folsom) Iron Point商业园区 (Iron Point)	21.7	8.5	-	287	53	2.1	1.9

数据来源: CoStar 办公室报告, 2022年12月。

(1) 大部分为承租人承建或预租产业。

* 大部分为亚马逊建设产业。

微软建设产业。

(2) Great Hills Plaza 空置率。

(3) Westech 360 商业园区空置率。

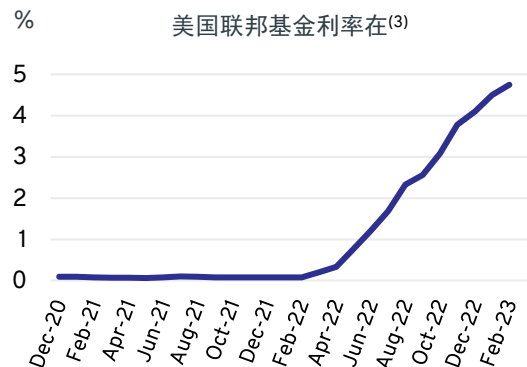
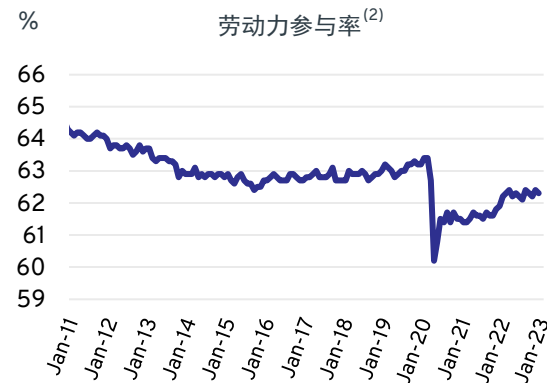
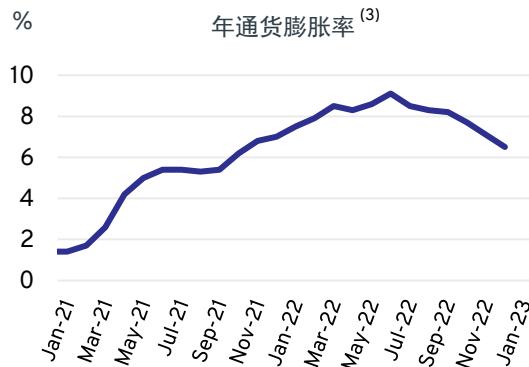
美国办公楼 市场概况

Westmoor Center
Denver, Colorado
丹佛，科罗拉多州



美国经济情况

- 美国实际国内生产总值在 2022 年第4季度环比增长 2.7% ⁽¹⁾.
- 2023年01月失业率为 3.4% ⁽²⁾.
- 2023年01月的劳动力参与率为 62.4% ⁽²⁾.
- 2023年01月年通货膨胀率降至 6.4% ⁽³⁾.
- 美国联邦基金利率在2023年2月上升至 4.5%至4.75% ⁽³⁾.



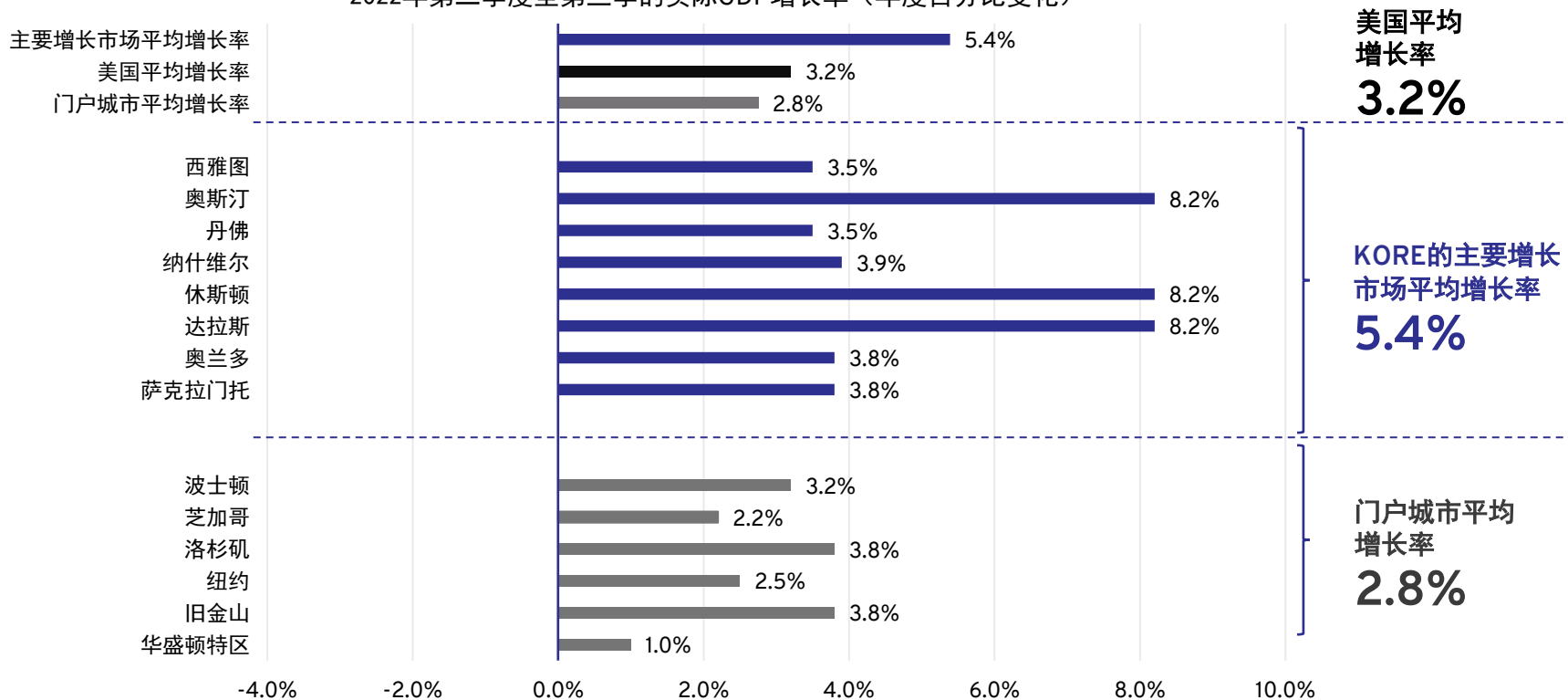
(1) 资料来源：美国经济分析局，2023 年 2 月。

(2) 资料来源：美国劳工统计局，2023 年 2 月。

(3) 贸易经济学，2023 年 2 月。

美国经济的增量增长

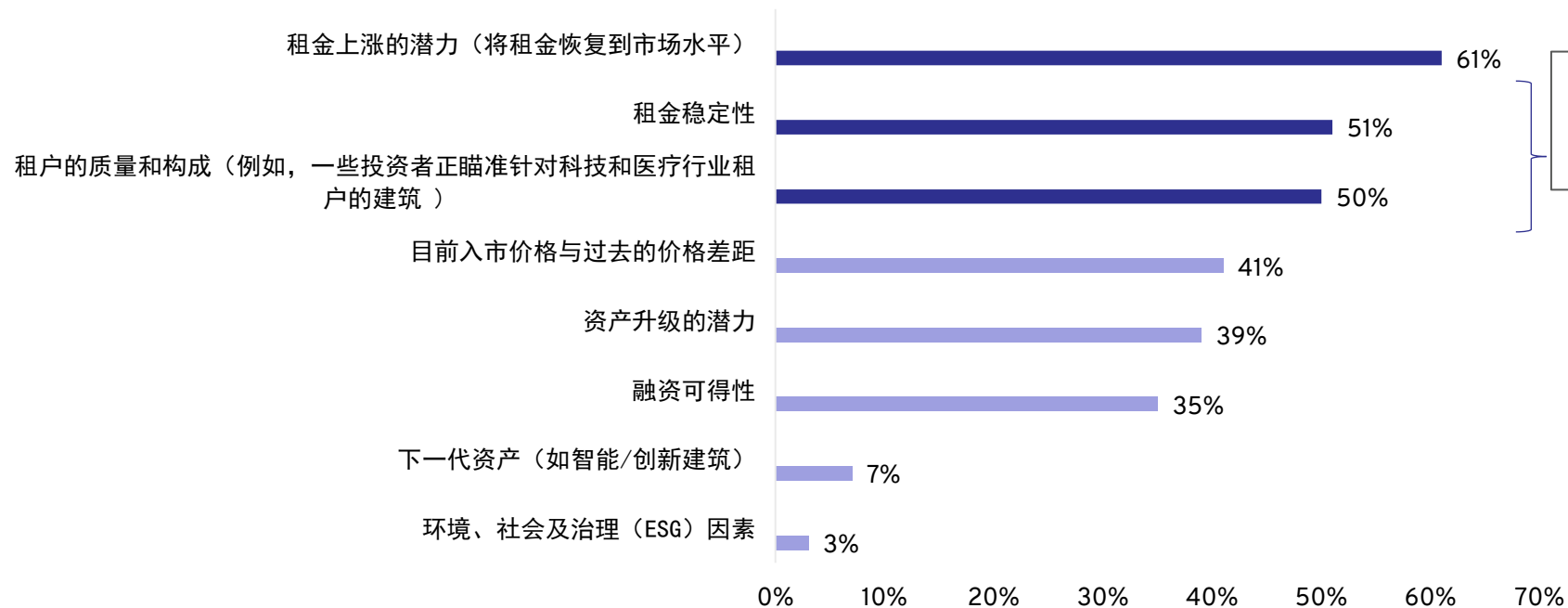
2022年第二季度至第三季的实际GDP增长率（年度百分比变化）⁽¹⁾



投资者重视收入稳定性

反映出对核心战略和核心加码战略的重视

在评估潜在的收购时，世邦魏理仕的客户们目前考虑的主要因素是什么？^{(1) (2)}



投资者更青睐稳定的收入流，并继续规避风险。

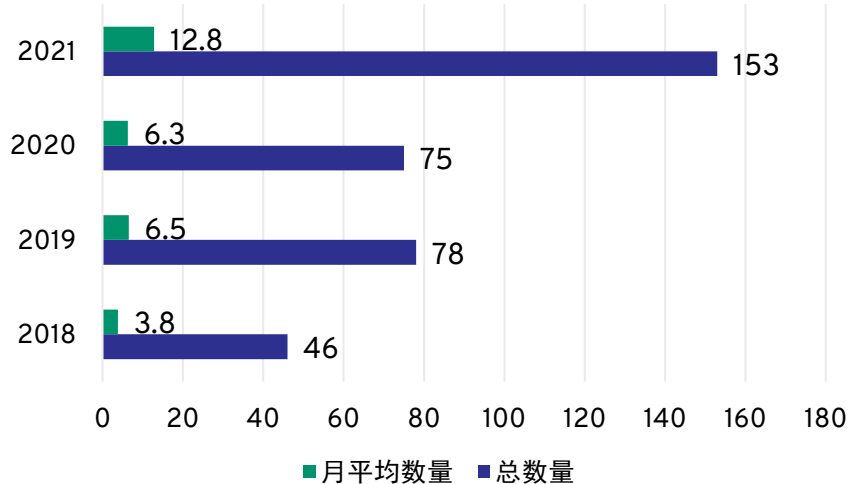


加州企业迁出

在2018年1月1日至2021年12月31日期间，352家企业将总部迁出加州。

- 迁离洛杉矶县和旧金山的企业数量最多。这些企业都搬迁到成长型市场，包括KORE的所在地。

2018年1月1日至2021年12月31日期间将总部迁出加州的企业数量⁽¹⁾



2018-2021年将总部迁出加州的财富前1000强公司⁽¹⁾

公司名称	加州迁出地	迁入地	2022年《财富》榜单上的排名
麦克森公司 (McKesson Corp)	旧金山 (San Francisco)	得克萨斯州 > 欧文/拉斯科里纳斯 (Texas > Irving/Las Colinas)	9
特斯拉 (Tesla)	圣克拉拉 (Santa Clara)	得克萨斯州 > 奥斯汀 (Texas > Austin)	65
甲骨文 (Oracle)	圣马特奥 (San Mateo)	得克萨斯州 > 奥斯汀 (Texas > Austin)	91
慧与科技公司 (Hewlett Packard Enterprise)	圣克拉拉 (Santa Clara)	得克萨斯州 > 休斯顿 (Texas > Houston)	123
世邦魏理仕 (CBRE Group)	洛杉矶 (Los Angeles)	得克萨斯州 > 达拉斯 (Texas > Dallas)	126

加州企业迁出的目的地

加州企业迁出的十大目的地州⁽¹⁾

排名	州	已知迁入企业数量
1	得克萨斯州 (Texas)	132
2	田纳西州 (Tennessee)	31
3	内华达州 (Nevada)	25
4	佛罗里达州 (Florida)	24
5	亚利桑那州 (Arizona)	21
6	科罗拉多州 (Colorado)	20
7	北卡罗来纳州 (North Carolina)	13
8	俄亥俄州 (Ohio)	7
9	佐治亚州 (Georgia)	5
	肯塔基州 (Kentucky)	5
	弗吉尼亚州 (Virginia)	5
10	印第安纳州 (Indiana)	4
	密苏里州 (Missouri)	4
	密歇根州 (Michigan)	4
	阿肯色州 (Arkansas)	4
	犹他州 (Utah)	4

- 高昂的建筑成本正促使大公司离开加州。
- 住房负担能力危机是人口缩减的另一个原因。
- 由于低税率和较低的生活成本，这些州成为受欢迎的迁入目的地，KORE 已经进驻其中的几个州。
- 加州向其他州的净移民数量从2012年的34,000人增加至2021年的277,000人⁽²⁾。

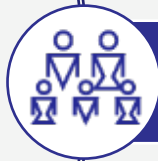
以美国办公室
为主的新加坡
房地产投资信
托基金首选，
专注于美国主
要增长市场中
快速增长的科技行业



在美国一些增长最快的州的战略存在



接触快速增长的TAMI⁽¹⁾和医疗保健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，以继续在以科技和医疗保健为主的关键增长市场中寻求机会

谢谢

欲了解更多信息, 请访问

我们的网站 www.koreusreit.com

联系我们: 

Lobby space at
1800 West Loop

Houston, Texas

休斯顿, 德克萨斯州



附加信息

Westech 360

Austin, Texas

奥斯汀, 德克萨斯州



对卓越的环境、社会 and 治理的承诺

可持续发展是我们战略的核心，我们致力于为单位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



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



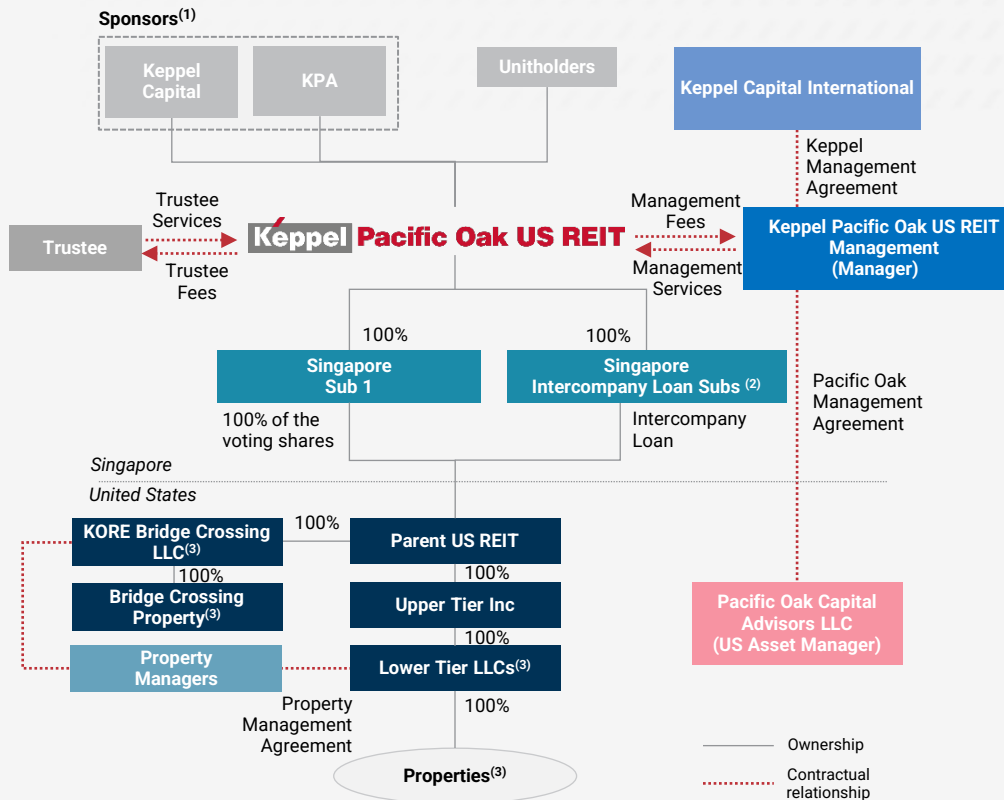
投资于员工的培训、发展和福祉，以建立协作的工作文化。



与当地社区合作，提供慈善捐赠并建立和谐关系

信托结构

- ✓ No withholding tax in relation to Section 1446(f)
- ✓ 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) 吉宝太恒美国房地产信托(KORE) 宣布美国根据《美国国内税收法》第1446(f)条征收的预扣税不适用于KORE单位持有者。欲了解更多信息, 请参阅[2023年1月1日公告](#)。

(2) 吉宝资本持有KORE 7.2% 的股权。 Pacific Oak Strategic Opportunity REIT, Inc. (KPA 实体) 持有 KORE 6.1% 的股份。 KPA 持有 KORE 1.1% 的视同权益, 总计 7.2%。

(3) 有五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。

(4) 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低层有限责任公司持有。截至 2022 年 12 月 31 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
- 366亿美元⁽¹⁾
截至 2022 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 2022 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
- 5 个基金
在管理两个公共房地产投资信托基金和三个私募基金方面拥有成熟的专业知识