

# PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 May 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年5月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2019 melainkan jika dinyatakan



Listening. Understanding. Delivering.

## Objective / 目标 / Objektif Dana

PRULink Asia Property Securities Fund is an actively managed fund that seeks to maximise income and long-term returns. This is achieved by investing in listed Real Estate Investment Trust (REITs) and property related securities of companies, which are incorporated, listed or have their area of primary activity in the Asia Pacific region including Japan, Australia and New Zealand. The fund may also invest in depository receipts, debt securities convertible into common shares, preference shares and warrants and through any other PRULink global funds that may become available in the future or indirectly via sub-funds managed by Eastspring Investments (Singapore) Limited or any other fund manager to be determined from time to time. The Sub-Fund may also invest in depository receipts including American Depository Receipts (ADRs) and Global Depository Receipts (GDRs), debt securities convertible into common shares, preference shares and warrants.

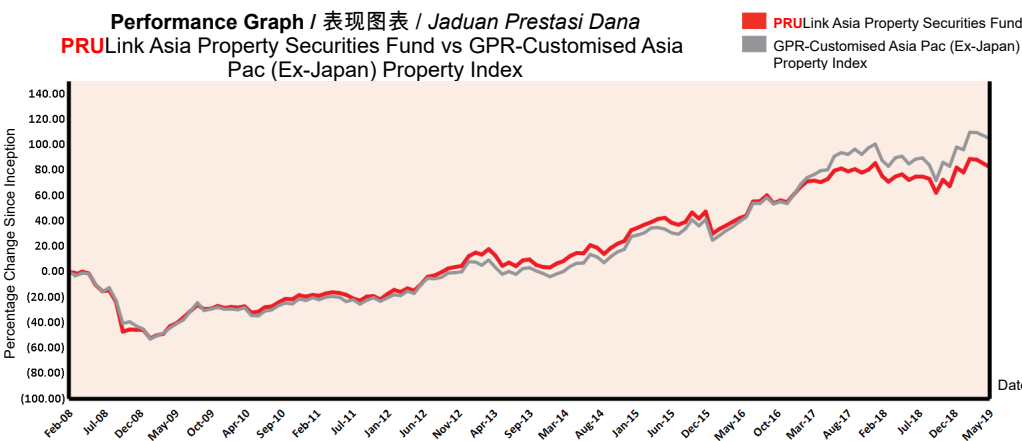
PRULink Asia Property Securities Fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回酬。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITs) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债务证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRULink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

PRULink Asia Property Securities Fund merupakan dana terurus aktif yang bertujuan menyediakan perolehan maksimum dan juga pulangan jangka panjang. Ini boleh dicapai dengan pelaburan dalam Real Estate Investment Trust yang tersenarai (REITs) dan sekuriti syarikat berkaitan hartanah, yang telah ditubuhkan, disenaraikan ataupun mempunyai aktiviti utama di rantau Asia Pasifik yang merangkumi Jepun, Australia dan New Zealand. Dana ini mungkin juga melabur dalam resit depository, sekuriti hutang boleh tukar kepada syer biasa, syer keutamaan dan waran dan melalui mana-mana dana PRULink global yang mungkin ada di masa depan ataupun secara tidak langsung melalui sub dana yang diuruskan oleh Eastspring Investments (Singapore) Limited atau lain-lain pengurus dana yang akan ditetapkan dari masa ke masa. Subdana ini juga mungkin melabur dalam resit depository termasuk Resit Depositori Amerika (ADRs) dan Resit Depositori Global (GDRs), sekuriti hutang boleh tukar kepada saham biasa, saham keutamaan dan waran.

## Fund Details / 基金详情 / Maklumat Terperinci Dana

Investment Manager / 投资经理 / Pengurus Pelaburan	Eastspring Investments Berhad 瀚亚投资有限公司
Inception Date / 基金设立日 / Tarikh Diterbitkan	12/02/2008
Current Fund Size / 目前所管理的基金数额 / Saiz Dana Terkini	RM41,826,545.54
Annual Fund Management Charge / 常年管理费 / Caj Pengurusan Dana Tahunan	1.50%
Current NAV / 目前的净资产值 / NAB Terkini	RM1.82590

## How the Fund has performed / 基金表现 / Prestasi Dana



## Total Price Movement Over the Following Periods / 各期限总价差 / Jumlah Pergerakan Harga Dalam Tempoh Tersebut

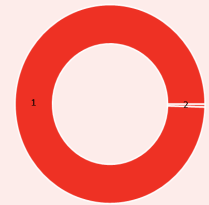
	1 month	3 months	6 months	1 year	3 years	5 years	Since Inception
Price Movement / 价差 / Pergerakan Harga	-3.10%	2.35%	5.83%	3.23%	28.24%	58.89%	82.59%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	-2.25%	4.48%	10.02%	7.30%	46.88%	91.92%	105.05%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	-0.85%	-2.13%	-4.19%	-4.07%	-18.64%	-33.03%	-22.46%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 31 May 2019

For more information on benchmark kindly refer to / 有关基准的更多详情，请参考 / Untuk maklumat lanjut berkenaan penanda aras, sila layari [www.globalpropertyresearch.com](http://www.globalpropertyresearch.com)

## Where the Fund invests

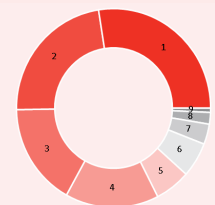
基金投资所在  
Komposisi Pelaburan Dana



## Asset Allocation

资产配置 / Peruntukan Aset

	% NAV
1 Eastspring Investments - Asian Property Securities Fund	99.51
2 Cash, Deposits & Others	0.49



## Country Allocation

国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	27.50
2 Hong Kong / 香港	22.80
3 China / 中国	16.70
4 Australia / 澳洲	15.60
5 Thailand / 泰国	5.90
6 Indonesia / 印尼	5.70
7 France / 法国	3.30
8 Cash And Cash Equivalents	1.90
9 Malaysia / 马来西亚	0.70

## Top 10 Holdings

十大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Scentre Group	5.50
2 China Overseas Land & Investment Ltd	4.90
3 Hongkong Land Holdings Ltd	4.40
4 CK Asset Holdings Ltd	4.20
5 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.10
6 City Developments Ltd	3.30
7 Unibail-Rodamco-westfield Cdi Nv	3.30
8 CIFI Holdings (Group) Ltd	3.00
9 Ciputra Development	2.90
10 China Vanke Ltd H	2.80

All data is as of 31 May 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年5月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2019 melainkan jika dinyatakan

## Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

### Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Global equity markets tumbled in May as trade tensions escalated around the world, with Emerging Markets taking the brunt of the sell-off. Exporters in Asia, especially China and Korea, suffered steep losses. Once again, the US outperformed but it was not immune to the weakness, with the S&P 500 index falling by 6.6%.

Asian equities were weighed by the sharp decline in China, as the increased trade tensions proved a tipping point for many investors who expect further softness in the Chinese economy despite the potential for stimulus programmes from Beijing. Technology stocks were hit particularly hard as the focus of the trade talks switched to tech transfers and intellectual property.

Hong Kong stocks also broadly fell, although property and other defensive stocks did relatively better. In Singapore, the banking sector underperformed on worries over their interest margins. Other Southeast Asian markets fared relatively better, as they are less exposed to the tech sector that is the current focus of the trade talks.

Australia was one of the few equity markets to see a gain after the surprise general election result, with the Conservative Coalition reelected. The Indian market ended the month almost flat, outperforming other Asian markets following positive election results that saw the incumbent prime minister Narendra Modi return with an increased majority for his Bharatiya Janata Party.

In property-related news, private home sales in Singapore fell in April from the previous month on the back of slower launch momentum. Elsewhere, Hong Kong's pre-owned home prices rose at the fastest pace in more than six years in April, but analysts expect the uptrend to taper off as buying interest could be hurt by the escalating trade war.

全球贸易紧张局势恶化，拖累全球股票市场于5月份暴跌，其中新兴市场首当其冲。亚洲，特别是中国和韩国出口商承受庞大亏损。美国再次表现超越，却无法从弱势中幸免；标普500指数滑落了6.6%。

亚洲股市受中国暴跌拖累，因为贸易紧张情势升温证明了一个转折点，使许多投资者预料中国经济将进一步疲弱，尽管北京可能推出刺激措施。由于贸易谈判的焦点转向技术转让和知识产权，科技股受到特别严重的冲击。

虽然产业和其他防御股项相对下表现更佳，香港股市也普遍下跌。在新加坡，银行领域因利息差距顾虑而走势落后。其他东南亚市场走势相对较好，因为它们较少受到贸易谈判的现有焦点--科技行业的影响。

在国家党联盟保守政府重新当选之后，澳大利亚是少数几个在大选结果出人意料后获利的股市之一。印度市场以接近持平的姿态结束当月的交易，走势超越其他亚洲市场；多谢大选结果正面，由现任总理莫迪领导的印度人民党在选举中以更多的多数票胜出。

房地产相关新闻方面，新加坡4月份私人住宅销售较之前一个月下跌，因为推出动力放缓。在香港，二手房价格于4月以超过6年的最迅速姿态走高，但分析师预料相关涨势将降温，因为购兴或受到贸易战升温的打击。

*Pasaran ekuiti global tersungkur pada bulan Mei berikutan ketegangan perdagangan yang semakin meruncing di seluruh dunia dengan Pasaran Memuncil terjejas paling teruk ekoran jualan terjal. Pengeksport di Asia, terutamanya China dan Korea, mengalami kerugian yang ketara. Sekali lagi, AS berprestasi baik tetapi ia tidak kebal daripada kemunduran, dengan indeks S&P 500 jatuh sebanyak 6.6%.*

*Ekuiti Asia terhimpit ekoran kemerosotan yang ketara di China, sekepas peningkatan ketegangan perdagangan memberi isyarat kepada kebanyakan pelabur yang menjangkakan lanjutan kelembapan ekonomi di China walaupun berpotensi untuk meresap program rangsangan dari Beijing. Saham teknologi telah terjejas teruk apabila tumpuan rundingan perdagangan bertukar kepada pemindahan teknologi dan harta intelek.*

*Saham Hong Kong juga jatuh secara meluas, walaupun saham hartanah saham defensif yang lain mencatat prestasi yang agak lebih baik. Di Singapura, sektor perbankan berprestasi hambar berikutan kebimbangan terhadap margin faedah masing-masing. Pasaran Asia Tenggara yang lain mencatat prestasi yang agak lebih baik, kerana pasaran tersebut kurang terdedah kepada sektor teknologi yang merupakan tumpuan semasa rundingan perdagangan.*

*Australia adalah salah satu dari sebilangan pasaran ekuiti yang meraih keuntungan selepas keputusan pilihan raya umum, dengan Gabungan Konservatif di pilih semula. Pasaran India mengakhiri bulan dengan hampir mendatar, mengatasi pasaran Asia yang lain berikutan keputusan pilihanraya yang positif, merakamkan penyandang Perdana menteri Narendra Modi kembali memegang tampuk kepimpinan dengan majoriti Parti Bharatiya Janata meningkat.*

*Dalam berita berkaitan hartanah, jualan rumah persendirian di Singapura jatuh pada bulan April berbanding bulan sebelumnya lantaran momentum pelancaran yang memperlahan. Di tempat lain, harga rumah pra-pemilikan Hong Kong meningkat pada kadar paling cepat dalam tempoh enam tahun pada bulan April, tetapi para penganalisis menjangkakan bahawa trend yang meningkat akan menurun seiring minat belian yang akan terjejas berikutan perang perdagangan yang semakin marak.*

### Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

In Singapore, the Fund remains invested in high-dividend names with lower relative valuations and a quality bias. The sector has benefited from declining funding costs, rising funding durations and broadly stable income. Prospects of further rate hikes by the US Federal Reserve have been mitigated, with the market now expecting the Fed to pause or possibly cut interest rates. In the face of this, REIT funding tends to rely on long-term interest rates, which have been more stable despite recent rises in shorter-term interest rates.

The outlook for the Australian property sector looks challenging with increased supply set to put pressure on conditions in Sydney and Melbourne, while weak retail sales growth and online competition give headwinds to retail REITs. The portfolio manager continues to seek opportunities through bottom-up stock selection, favouring companies with assets in good locations, quality management and solid balance sheets. With the arrival of Amazon in Australia having a more muted effect than expected, the portfolio manager sees opportunities in this market.

The portfolio manager sees opportunities in Hong Kong through the return of luxury buyers from mainland China. She believes the retail sector bottomed in late 2016, with the landscape still challenging, but showing signs of improvement. As the global growth recovery story continues, she favours hotel, office and luxury residential properties as their rents are more sensitive to rising GDP. The portfolio owns mostly cheaper names with quality characteristics in this market.

The structural developments in the Philippines and Indonesia continue to be constructive, with shifts in demography and a higher pace of urbanisation contributing positively.

在新加坡，此基金继续投资估值相对下更低及高素质的高息股。此领域从融资成本降低，融资期限延长和收入广泛稳定的利好下受惠。美联储进一步升息的前景缓解，市场目前预料联储局将暂停或可能降息。在这种情况下，房地产投资信托的融资倾向于仰赖长期利率。尽管短期利率最近走高，长期利率向来更加稳定。

澳洲房地产市场的前景看来具挑战性，供应提高为悉尼和墨尔本的情况带来压力；同时疲弱的零售销售成长和网上竞争为零售房地产投资信托带来不利影响。组合经理继续通过由下而上的股票选择寻求良机，偏好在卓越地点拥有资产，高素质管理和资产负债表稳健的公司。亚马逊登陆澳洲的效应比预期更为缓和，组合经理在这个市场看到良机。

来自中国大陆的奢侈买家重返，让组合经理在香港看到商机。她认为零售领域已于2016年底触底，前景虽依然具挑战性，但显示改善迹象。全球成长持续复苏之际，她倾向于投资酒店、办公室和豪华住宅。因为这些物业的租金更加容易受到国内生产总值走高的左右。组合持有此市场大部分较廉价但优质的股项。

All data is as of 31 May 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年5月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2019 melainkan jika dinyatakan

菲律宾和印尼的结构性发展仍然具有建设性，人口结构的变化和更迅速的城市化作出了积极贡献。

*Di Singapura, Dana masih melabur dalam saham berdividen tinggi dengan nilai relatif rendah dan bias kualiti. Sektor ini telah mendapat manfaat daripada penurunan kos pembiayaan, peningkatan tempoh pembiayaan dan pendapatan yang stabil secara menyeluruh. Prospek kenaikan kadar lanjut oleh Rizab Persekutuan AS menekan sektor tetapi pengurus portfolio kami menjangkakan bahawa kitaran kenaikan kadar 2019 hanyalah sederhana. Oleh yang demikian, pendanaan REIT cenderung bergantung kepada kadar faedah jangka panjang, yang lebih stabil meskipun kadar faedah berjangka lebih pendek meningkat baru-baru ini.*

*Gambaran sektor hartanah di Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran yang ditetapkan sedia memberi tekanan kepada keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan dalam talian memberi peluang kepada REIT runcit. Pengurus portfolio terus mencari peluang melalui pemilihan saham bottom-up, memihak kepada syarikat dengan aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti dan kunci kira-kira yang mantap. Ekoran ketibaan Amazon di Australia yang tidak membekas seperti yang diharapkan, pengurus portfolio melihat peluang tersedia dalam pasaran tersebut.*

*Pengurus portfolio nampak peluang pelaburan di Hong Kong dengan kembalinya pembeli mewah dari tanah besar China. Beliau percaya bahawa sektor runcit yang merudum pada akhir 2016, meskipun landskap masih mencabar, tetapi menunjukkan tanda-tanda pemulihan. Memandangkan naratif pemulihan pertumbuhan global berterusan, beliau menyukai hartanah hotel, pejabat dan kediaman mewah kerana sewa hartanah tersebut lebih sensitif terhadap peningkatan KDNK. Portfolio Dana memegang kebanyakan nama yang lebih murah dengan ciri berkualiti dalam pasaran ini. Struktur perkembangan di Filipina dan Indonesia terus membina, dengan perubahan demografi dan kadar urbanisasi yang lebih tinggi menyumbang secara positif.*

## Fund Review & Strategy / 基金表现评论与投资策略 / Tinjauan dan Strategi Dana

The Fund returned -3.10% for the month, underperforming the benchmark return of -2.25% by -0.85%. Year-to-date, the fund returned 8.96%, underperforming the benchmark return of 11.93% by -2.97%.

The overweight positions in Unibail-Rodamco-Westfield and Ciputra Development, as well as the non-holding in DLF, hurt the performance in May.

The portfolio manager continues to watch relative valuations and strives to overweight cheaper securities. REIT valuations, particularly in Singapore, are attractive, with the average spread between Asian REIT indices and their respective 10-year government bonds comparing favourably with average yields on long-term government bonds and global REITs. The big price moves across sub-segments and countries present opportunities for the portfolio manager to buy attractively-valued REITs.

此基金在检讨月份下的回酬是-3.10%，较基准逊色-0.85%，基准的回酬为-2.25%。年度至今，它录得8.96%回酬，较11.93%的基准落后-2.97%。

增持Unibail-Rodamco-Westfield和Ciputra Development，以及未持有DLF打击5月份的表现。

组合经理继续关注相对估值并致力于增持更廉宜的证券。房地产投资信托的估值吸引，特别是在新加坡；亚洲房地产投资信托指数与其各自的10年期政府债券之间的平均价差，与长期政府债券和全球房地产投资信托的平均收益率相比下较有利。细分市场和国家的大价格移动为投资组合经理带来吸纳估值吸引之房地产投资信托的良机。

*Dana mengembalikan -3.10% untuk bulan ini, tidak mengatasi pulangan penanda aras -2.25% sebanyak -0.85%. Setakat tahun ini, Dana mengembalikan 8.96%, tidak mengatasi pulangan penanda aras 11.93% sebanyak -2.97%.*

*Posisi pegangan berlebihan dalam Unibail-Rodamco-Westfield dan Ciputra Development, serta ketiadaan pegangan dalam DLF, telah menjejaskan prestasi pada bulan Mei.*

*Pengurus portfolio terus mengawasi penilaian relatif dan berusaha untuk memegang sekuriti yang lebih murah secara berlebihan. Penilaian REIT, khususnya di Singapura menarik, dengan spread purata antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun masing-masing bersaing sihat dengan hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global. Pergerakan harga yang besar merentasi sub-segmen dan negara mewujudkan peluang bagi pengurus portfolio untuk membeli REIT yang di nilai menarik.*

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, May 2019, Eastspring Investments Berhad

## Disclaimer

Investments are subject to investment risks including the possible loss of the principal amount invested. The value of the units may fall as well as rise. Past performances of the funds and that of the fund managers are not necessarily indicative of future performance. The price movements indicated are not reflective of the actual return on your investments (which are subject to your premium allocation rate and deduction charges). The actual return on your invested premiums may fluctuate based on the underlying performance of the investment-linked funds. Prudential Investment-linked products are not Shariah-compliant products. This leaflet is for illustrative purposes only. For further details on the terms and conditions, please refer to the policy document. For further details on how you can invest in these funds, please refer to the respective product brochures. In the event of any discrepancy between the information in this fact sheet and the policy document, the information in the policy document shall prevail. In case of discrepancy between the English, Bahasa Malaysia and Mandarin versions of this fact sheet, the English version shall prevail. The fund fact sheet of the Target Fund will be available at [www.eastspring.com/sg](http://www.eastspring.com/sg).

任何投资皆涉及投资风险，包括本金的损失。单位的价值可能会扬升也会走低。基金和基金经理过往的表现不可视为未来表现的指标。上述所示的回酬并不反映您投资的真实回酬(后者取决于您的保费分配率与费用)。您所投资的保费的真实回酬将根据有关投资联结基金的表现而定。保诚投资联结保险产品系列并非符合回教法典的产品。您保费投资的真实回酬可能会低于上述回酬。本册子只供说明之用。欲进一步了解条文与细则，请参考保单文件。如何投资于这些基金的资料则载于产品册子，如果本说明书的资料与保单文件有所出入，将以保单文件者为准。若说明书的英文、马来文和中文版有差异则以英文版为准。有关目标基金的基金说明书，请浏览 [www.eastspring.com/sg](http://www.eastspring.com/sg)。

*Pelaburan adalah tertakluk kepada risiko-risiko pelaburan termasuk kemungkinan kehilangan jumlah wang pokok yang dilabur. Nilai unit mungkin naik ataupun jatuh. Prestasi masa dulu dana-dana atau pengurus-pengurus dana tidak semestinya mencerminkan prestasi masa depan. Pergerakan harga yang ditunjukkan tidak menggambarkan pulangan sebenar pelaburan anda (yang tertakluk kepada kadar peruntukan premium dan caj potongan). Pulangan sebenar ke atas premium yang anda labur mungkin berbeza, bergantung kepada prestasi dana-dana). Produk berkaitan pelaburan Prudential bukan merupakan produk yang mematuhi prinsip-prinsip Syariah. Risalah ini disediakan hanya untuk gambaran semata-mata. Sila rujuk kepada dokumen polisi untuk keterangan lanjut mengenai terma-terma dan syarat-syarat. Untuk keterangan lanjut mengenai bagaimana anda boleh melabur dalam dana-dana ini, sila rujuk kepada risalah-risalah produk yang berkenaan. Jika terdapat perbezaan di antara helaian fakta dan dokumen polisi, maklumat dalam dokumen polisi dianggap muktamad. Jika terdapat perbezaan di antara versi Bahasa Inggeris, Bahasa Malaysia dan Bahasa Cina bagi helaian fakta ini, versi Bahasa Inggeris dianggap muktamad. Lembaran Fakta Dana untuk Dana Sasaran akan tersedia di [www.eastspring.com/sg](http://www.eastspring.com/sg).*