

# PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 30 June 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年6月30日的的数据

Semua data seperti pada 30 Jun 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.

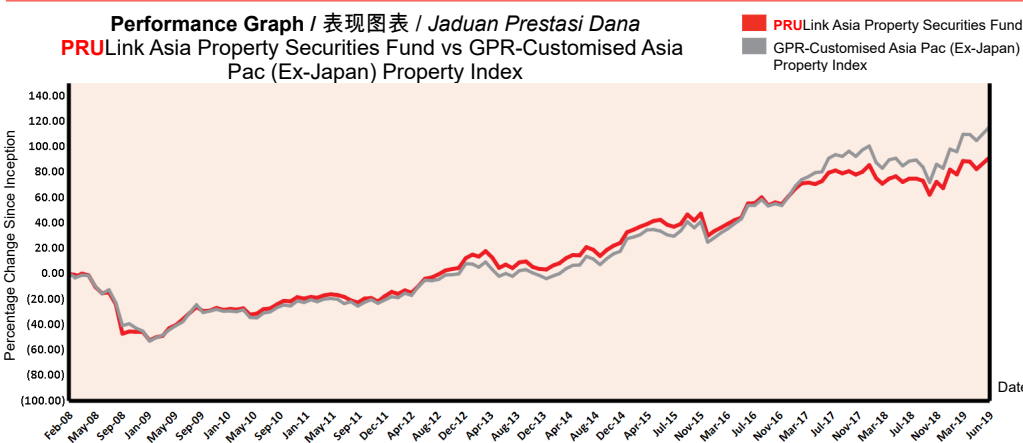
PRULink Asia Property Securities Fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回酬。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITs) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债务证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRULink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

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	RM44,904,877.41
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	RM1.91872

## 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

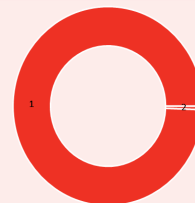
	1 month	3 months	6 months	1 year	3 years	5 years	Since Inception
Price Movement / 价差 / Pergerakan Harga	5.08%	1.56%	14.50%	11.25%	32.92%	67.31%	91.87%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	5.38%	2.93%	17.95%	16.73%	50.75%	101.84%	116.09%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	-0.30%	-1.37%	-3.45%	-5.48%	-17.83%	-34.53%	-24.22%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 30 June 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

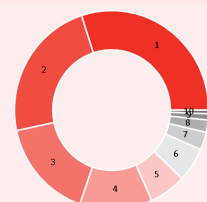
基金投资所在  
Komposisi Pelaburan Dana



## Asset Allocation

资产配置 / Peruntukan Aset

	% NAV
1 Eastspring Investments - Asian Property Securities Fund	99.40
2 Cash, Deposits & Others	0.60



## Country Allocation

国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	30.00
2 Hong Kong / 香港	23.30
3 China / 中国	16.40
4 Australia / 澳洲	12.10
5 Indonesia / 印尼	6.10
6 Thailand / 泰国	5.60
7 France / 法国	2.90
8 Cash And Cash Equivalents	2.00
9 Malaysia / 马来西亚	1.00
10 Others / 其他	0.60

## Top 10 Holdings

十大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Scentre Group	5.40
2 China Overseas Land & Investment Ltd	4.80
3 Hongkong Land Holdings Ltd	4.80
4 Capitaland Ltd	4.40
5 CK Asset Holdings Ltd	4.20
6 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.00
7 City Developments Ltd	3.70
8 Ciputra Development	3.20
9 Bumi Serpong Damai	3.00
10 CIFI Holdings (Group) Ltd	3.00

All data is as of 30 June 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年6月30日的数据

Semua data seperti pada 30 Jun 2019 melainkan jika dinyatakan

## Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

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

Global equity markets recovered in June after the US Federal Reserve signalled it would be prepared to cut interest rates. The White House's pullback from trade tariffs against Mexico proved to be another driver, while signs of easing trade tensions between the US and China also supported sentiment. At the G20 summit in Japan at the month-end, presidents of both countries agreed to resume trade talks.

Asian equities bounced back sharply on the back of easing trade tensions and a weaker dollar. Chinese equities posted strong gains after Beijing relaxed finance rules that would allow municipal governments to issue bonds for infrastructure projects. In Southeast Asia, Singapore, Thailand and Indonesia gained over the month. Bank Indonesia cut lenders' reserve requirement ratios to boost liquidity, while its governor hinted that a rate cut is imminent. Against this, Malaysia and Philippines lagged as weak economic data weighed.

In Hong Kong, hundreds of thousands of people demonstrated against a proposed extradition bill. While the local government announced that it would suspend the bill, protesters demanded the bill to be withdrawn outright. Elsewhere, India's central bank cut its benchmark rate for a third time this year, while shifting to an accommodative policy stance from neutral.

In property-related news, Singapore private home sales rose by almost 30% in May from April, as there were more new launches during the month. On a year-on-year basis, however, sales fell by 15%.

继美国联邦储备局放话表示将准备降息后，全球股票市场于6月份复苏。白宫收回对墨西哥加征贸易关税的决定证明了是另一推动因素，同时美中贸易紧张情势放缓也支撑情绪。两国领导人月底在日本举行的20国集团峰会同意重启贸易谈判。

亚洲股市在贸易紧张情势降温 and 美元走贬下强劲反弹。继北京放宽财务细则以允许地方政府发行债券予基础设施项目后，中国股市写下漂亮涨幅。在东南亚，新加坡，泰国和印尼月内走高。印尼央行下调银行存款准备金率以刺激流动性，同时其总裁表明降息迫在眉睫。相反，马来西亚和菲律宾因经济数据疲弱而走势落后。

在香港，数十万人上街游行，抗议拟议中的引渡协议。虽然当地政府宣布暂停引渡条例修订法案进程，抗议者要求全面撤销该法案。另一边厢，印度央行今年第三次调降基准利率，同时将政策立场从中立转为宽松。

房地产相关新闻方面，新加坡5月份私人住宅销售较之前一个月上涨了接近30%，因为月内有更多新房推介。尽管如此，销售按年下跌15%。

*Pasaran ekuiti global pulih pada bulan Jun selepas Rizab Persekutuan AS mengisytiharkan bahawa ia akan bersedia sedia untuk menurunkan kadar faedah. Rumah Putih yang memansuhkan tarif perdagangan terhadap Mexico terbukti menjadi satu lagi faktor pemacu, manakala tanda-tanda pengenduran ketegangan perdagangan antara AS dan China turut menyokong sentimen. Semasa sidang kemuncak G20 di Jepun pada akhir bulan, presiden kedua-dua negara tersebut bersetuju untuk menyambung kembali rundingan perdagangan.*

*Ekuiti Asia melonjak kembali dengan ketara, susulan pengenduran ketegangan perdagangan dan nilai dolar yang lebih lemah. Ekuiti China mencatatkan kenaikan kukuh selepas Beijing melonggarkan peraturan kewangan yang membolehkan kerajaan perbandaran menerbitkan bon bagi projek infrastruktur.*

*Di Asia Tenggara, Singapura, Thailand dan Indonesia meraih pulangan pada bulan tersebut. Bank Indonesia memotong nisbah keperluan rizab peminjam untuk meningkatkan kecairan, sementara gabernornya mengisytiharkan bahawa potongan kadar tidak dapat dielakkan. Bertentangan situasi ini, Malaysia dan Filipina ketinggalan ekoran di tekan data ekonomi yang lemah.*

*Di Hong Kong, beratus ribu orang berdemonstrasi menentang rang undang-undang ektradisi yang dicadangkan. Walaupun kerajaan tempatan mengumumkan bahawa ia akan menggantung rang undang-undang tersebut, penunjuk perasaan menuntut agar rang undang-undang itu di tolak mentah-mentah. Di tempat lain, bank pusat India memotong kadar penanda arasnya untuk kali ketiga tahun ini, di samping berganjak daripada pendekatan dasar yang neutral kepada akomodatif. Dalam berita berkaitan hartanah, jualan rumah persendirian di Singapura meningkat hampir 30% pada bulan Mei dari April, setelah lebih banyak pelancaran rumah baharu pada bulan itu. Bagaimanapun, berdasarkan tahun ke tahun, jualan turun sebanyak 15%.*

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

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.

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

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。

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。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。

All data is as of 30 June 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年6月30日的数据

Semua data seperti pada 30 Jun 2019 melainkan jika dinyatakan

Listening. Understanding. Delivering.

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。

Penilaian REIT, khususnya di Singapura menarik, dengan penyebaran 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. Di Singapura, Dana masih melabur dalam saham berdividen tinggi dengan nilai relatif yang rendah dan bias kualiti. Sektor ini telah mendapat manfaat daripada penurunan kos pembiayaan, peningkatan tempoh pembiayaan dan pendapatan yang stabil secara meluas. Prospek kenaikan kadar lanjut oleh Rizab Persekutuan AS telah diseimbangkan, dengan pasaran kini mengharapkan Fed untuk berjeda atau mungkin mengurangkan kadar faedah. Dalam menghadapi keadaan ini, pendanaan REIT cenderung bergantung pada kadar faedah jangka panjang yang lebih stabil walaupun kadar faedah jangka pendek meningkat baru-baru.

Gambaran sektor hartanah di Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran tersedia memberi tekanan kepada keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan atas talian memberi peluang kepada REIT runcit. Ekoran ketibaan Amazon di Australia yang tidak membekas sebagaimana yang diharapkan, pengurus portfolio melihat peluang tersedia di pasaran ini.

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, namun 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 5.08% for the month, underperforming the benchmark return of 5.38% by -0.30%. Year-to-date, the fund returned 14.50%, underperforming the benchmark return of 17.95% by -3.45%.

The underperformance was due to overweight positions in Unibail-Rodamco-Westfield, as well as the non-exposure in Goodman Group and Sunac China.

The portfolio manager continues to watch relative valuations and strives to overweight cheaper securities

此基金在检讨月份下的回酬是5.08%，较基准逊色-0.30%，基准的回酬为5.38%。年度至今，它录得14.50%回酬，较回酬为17.95%的基准落后-3.45%。

表现落后是因为增持Unibail-Rodamco-Westfield，以及未持有嘉民集团（Goodman Group）和融创中国控股有限公司（Sunac China）。

组合经理继续关注相对估值并致力于增持更廉宜的证券。

Dana menghasilkan pulangan 5.08% untuk bulan ini, tidak mengatasi pulangan penanda aras 5.38% sebanyak -0.30%. Setakat tahun ini, Dana menghasilkan 14.50%, tidak mengatasi pulangan penanda aras 17.95% sebanyak -3.45%.

Prestasi hambar tersebut disebabkan oleh pegangan berlebihan dalam Unibail-Rodamco-Westfield, serta pendedahan dalam Goodman Group dan Sunac China. Pengurus portfolio terus mengawasi penilaian relatif dan berusaha untuk memegang saham yang lebih murah secara berlebihan.

# PRULink Asia Property Securities Fund



Listening. Understanding. Delivering.

All data is as of 30 June 2019 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2019年6月30日的数据

*Semua data seperti pada 30 Jun 2019 melainkan jika dinyatakan*

## 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。上述所示的回报并不反映您投资的真实回报(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报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报可能会低于上述回报。本册子只供说明之用。欲进一步了解条款与细则，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).*