

# PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 May 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年5月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2020 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.

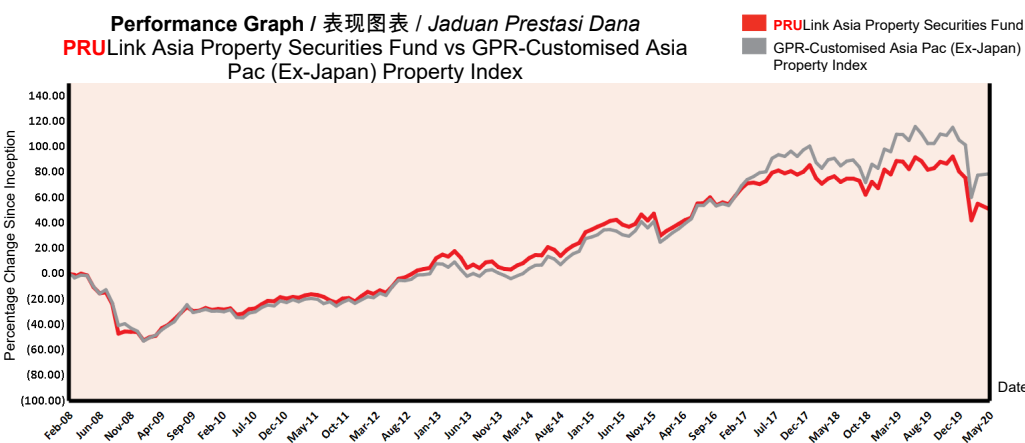
PRULink Asia Property Securities Fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回酬。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITs) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债务证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRULink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

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	RM45,694,966.10
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	RM1.50906

## 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	-2.84%	-14.09%	-19.24%	-17.35%	-11.62%	6.46%	50.91%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	0.64%	-11.28%	-14.46%	-12.76%	-0.47%	32.56%	78.88%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	-3.48%	-2.81%	-4.78%	-4.59%	-11.15%	-26.10%	-27.97%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 31 May 2020

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

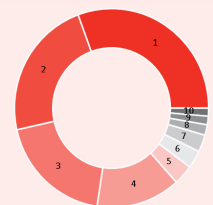
基金投资所在  
Komposisi Pelaburan Dana



## Asset Allocation

资产配置 / Peruntukan Aset

	% NAV
1 Eastspring Investments - Asian Property Securities Fund	100.71
2 Cash, Deposits & Others	-0.71



## Country Allocation

国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	30.60
2 Hong Kong / 香港	22.90
3 China / 中国	19.10
4 Australia / 澳洲	14.00
5 Cash And Cash Equivalents	3.30
6 Indonesia / 印尼	2.90
7 Thailand / 泰国	2.80
8 Malaysia / 马来西亚	1.70
9 Philippines / 菲律宾	1.40
10 France / 法国	1.30

## Top 10 Holdings

10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.30
2 Capitaland Ltd	4.00
3 China Overseas Land & Investment Ltd	3.90
4 Link Real Estate Investment Trust	3.60
5 CIFI Holdings (Group) Ltd	3.40
6 CK Asset Holdings Ltd	3.20
7 GPT Group Stapled Units	3.20
8 Capitaland Commercial Trust	3.00
9 China Resources Land Ltd	2.90
10 City Developments Ltd	2.90

All data is as of 31 May 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年5月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2020 melainkan jika dinyatakan

## Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

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

Global equity markets rose in May as economic stimulus programmes and a gradual re-opening of economies worldwide provided support. However, gains were capped by rising tensions between the US and China as well as concerns over the new security law in Hong Kong.

Developed markets once again outperformed emerging markets for the month, led by gains in the US and European markets. In the US, the technology sector continued to drive returns as investors shrugged off dismal economic data showing unemployment rate at a historic high.

Asian markets were mixed. Australia outperformed as its currency gained and investors shrugged off rising trade tensions with China. Most Southeast Asian countries except Singapore outperformed the broader Asia ex Japan index, with sentiment in Thailand and Malaysia supported by interest rate cuts. Meanwhile, financials dragged Indian markets lower as its stimulus package did not address a restructuring of bad loans. Among North Asian markets, Hong Kong lagged on fears of a capital flight from the city after Beijing said it would impose a new security law. South Korea recorded modest gains as its central bank trimmed interest rates, while Taiwan fell amid significant foreign outflows.

In property-related news, Singapore's sales of new private homes in April plunged 58% MoM as a result of circuit breaker restrictions. Meanwhile, home transactions in Hong Kong rose by nearly 7% in April as domestic demand remained healthy.

全球股票市场于5月份扬升，归功于经济刺激措施以及逐步重新开放的全球经济提供支撑。尽管如此，美中两国的紧张关系升温以及市场顾虑在香港实施的新安全法限制了涨幅。

先进市场再次于检讨月份下表现超越新兴市场，并由美国和欧洲股市领涨。在美国，科技领域继续主导回酬，因投资者漠视疲弱的经济数据；数据显示，失业率正处于历史高点。

亚洲股市走势起落参半。澳洲表现超越，归功于其货币升值，以及投资者无视与中国的贸易紧张情势升温。除了新加坡，大部分东南亚国家跑赢更广泛的亚洲除日本指数；其中泰国和马来西亚的情绪受到降息支撑。与此同时，金融股拖累印度股市走低，因为其经济刺激计划并未解决呆账的重组问题。北亚市场当中，北京表示将在香港实施新的安全法后引发资金外逃担忧，拖累香港表现落后。韩国央行降息，激励该国市场录得温和涨幅；而由于大量外国资金流出，台湾股市下跌。

房地产相关新闻方面，在“断路器”措施限制下，新加坡4月份新私人房屋销售按月挫58%。同时，香港房屋交易于4月份上涨了近7%，因为国内需求保持健康。

*Pasaran ekuiti global meningkat pada bulan Mei susulan program rangsangan ekonomi dan pembukaan semula ekonomi di seluruh dunia secara beransur-ansur memberikan sokongan. Namun, keuntungan dibatasi oleh meningkatnya ketegangan antara AS dan China serta kebimbangan berkenaan undang-undang keselamatan baru di Hong Kong.*

*Pasaran maju sekali lagi mengatasi pasaran memunculkan untuk bulan ini, diterajui oleh laba di pasaran AS dan Eropah. Di AS, sektor teknologi terus memacu pulangan ketika para pelabur mengeneipkan data ekonomi suram yang menunjukkan kadar pengangguran pada tahap tinggi bersejarah.*

*Pasaran Asia bercampur-campur. Australia mengungguli prestasi setelah mata wangnya menokok dan pelabur mengeneipkan ketegangan perdagangan yang meningkat dengan China. Sebilangan besar negara Asia Tenggara kecuali Singapura mengatasi indeks Asia luar Jepun yang lebih luas, dengan sentimen di Thailand dan Malaysia disokong oleh pengurangan kadar faedah. Sementara itu, kewangan menyeret pasaran India ke paras yang lebih rendah kerana pakej rangsangannya tidak menangani penyusunan semula pinjaman ingkar. Dalam kalangan pasaran Asia Utara, Hong Kong keciiran kerana bimbang pelepasan modal dari bandaraya tersebut setelah Beijing menyebut akan mengenakan undang-undang keselamatan baru. Korea Selatan mencatat keuntungan yang sederhana apabila bank pusatnya mengurangkan kadar faedah, sementara Taiwan jatuh berikutan aliran keluar asing yang ketara.*

*Dalam berita berkaitan harta tanah, penjualan rumah persendirian baru di Singapura pada bulan April menjunam 58% bulan ke bulan (MoM) akibat sekatan pemutus litar. Sementara itu, urusan niaga rumah di Hong Kong meningkat hampir 7% pada bulan April kerana permintaan dalam negeri tetap sihat.*

### Market Outlook / 市场前景 / Gambaran Bulanan

The Asian property market has been sold off since Covid-19 escalated in mid-February, becoming one of the worst-performing sectors. Hence, REIT valuations are attractive at these levels, with the average spread between Asian REIT indices and their 10-year government bonds comparing favourably with average yields on long-term government bonds and global REITs.

In Singapore, the sector has benefited from declining funding costs, rising funding durations and broadly stable income. Global central bank's interest rate cuts may also act as a tailwind to the sector.

The outlook for the Australian property sector looks challenging with increased supply in Sydney and Melbourne, while weak retail sales growth and online competition give headwinds to the retail segment.

Within Hong Kong, depressed tourism and retail sales amid the Covid-19 outbreak are weighing on the sector. We are monitoring the situation closely and balancing risk in the portfolio with upside potential and quality of assets.

亚洲房地产市场自COVID-19疫情于2月中旬升级以来遭到抛售，使它成为表现最差的领域。有鉴于此，房地产投资信托估值在这些水平显得吸引，其中亚洲REIT指数与其10年期政府债券之间的平均利差与长期政府债券和全球REIT的平均收益率相比具有优势。

在新加坡，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。全球央行的降息举动也可能成为该行业的助长因素。

澳洲房地产市场的前景看来具挑战性，因为悉尼和墨尔本供应提高；同时疲弱的零售销售成长和网上竞争为零售房地产领域带来不利影响。

在香港市场内，旅游和零售销售在Covid-19爆发期间表现低迷对相关领域带来沉重压力。我们正密切监视局势，并放眼在资产组合的风险与上升潜力和资产素质之间取得平衡。

*Pasaran hartanah Asia yang terjual amat murah sejak Covid-19 semakin bertambah pada pertengahan Februari, lalu menjadi salah satu sektor dengan prestasi terburuk. Oleh itu, penilaian REIT adalah menarik pada tahap ini, dengan purata spread antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun berbanding secara sihat dengan hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global.*

*Di Singapura, sektor ini mendapat manfaat dari penurunan kos pendanaan, peningkatan jangka masa pendanaan dan pendapatan yang stabil secara meluas. Pengurangan kadar faedah bank pusat global juga boleh bertindak sebagai pendorong kepada sektor ini.*

*Prospek sektor hartanah Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan atas talian meniuip perubahan besar kepada segmen runcit.*

*Di Hong Kong, pelancongan dan penjualan runcit yang tertekan berikutan wabak Covid-19 membebani sektor ini. Kami mengawasi situasi dengan teliti dan menyeimbangkan*

All data is as of 31 May 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年5月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Mei 2020 melainkan jika dinyatakan

risiko dalam portfolio dengan potensi dan kualiti aset ke atas.

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

The Fund returned -2.84% for the month, underperforming the benchmark return of 0.64% by 3.48%. Year-to-date, the Fund returned -21.59%, underperforming the benchmark return of -16.96% by 4.63%.

The relatively lower exposures to Goodman Group and Stockland, as well as the overweight to Link REIT were the key detractors for the month.

For REIT, big price moves across sub-segments and countries present opportunities to accumulate attractively valued REITs and developer stocks. In Singapore, the Fund remains invested in high-dividend names with lower relative valuations and a quality bias. In Australia, the Fund is in favour of companies with assets in good locations, quality management, diversified industry exposure and solid balance sheets.

此基金在检讨月份下的回酬是-2.84%，较基准逊色3.48%，基准的回酬为0.64%。年度至今，基金的回酬是-21.59%，比回酬为-16.96%的基准指标落后4.63%。

此基金在嘉民集团 (Goodman Group) 和Stockland相对较低的投资，以及加码Link REIT是检讨月份下的主要拖累因素。

房地产投资信托方面，各个细分市场和国家的庞大价格变动为投资组合经理提供了寻找估值吸引之房地产投资信托和发展商股票的投资良机。在新加坡，此基金持续投资估值相对更低的优质高息股。至于澳洲，此基金偏好在优越地点拥有资产，管理层出色，领域投资多元化和资产负债表稳固的公司。

Dana mengembalikan -2.84% untuk bulan ini, tidak mengatasi pulangan penanda aras 0.64% sebanyak 3.48%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana mengembalikan -21.59%, tidak mengatasi pulangan penanda aras -16.96% sebanyak 4.63%.

Pendedahan kepada Goodman Group dan Stockland yang rendah secara relatif, serta pegangan berlebihan dalam Link REIT adalah penjejas utama prestasi pada bulan ini.

Untuk REIT, pergerakan harga merentas sub-segmen yang besar dan negara menyediakan peluang untuk mengumpulkan REIT dan saham pemaju yang menarik. Di Singapura, Dana tetap dilaburkan dalam saham berdividen tinggi dengan penilaian rendah secara relatif dan bias kualiti. Di Australia, Dana cenderung kepada syarikat yang mempunyai aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti, pendedahan kepada industri yang pelbagai dan kunci kira-kira yang utuh.

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, May 2020, Eastspring Investments Berhad

## Disclaimer

All data is as of last valuation date of the month.

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).