

PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 July 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年7月31日的的数据

Semua data seperti pada 31 Julai 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券证券，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

RM50,238,496.16

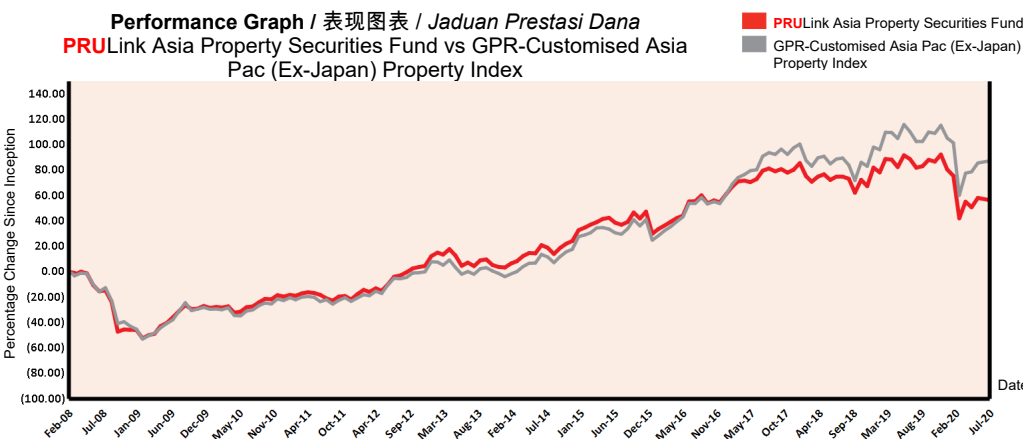
Annual Fund Management Charge / 常年管理费 / Caj Pengurusan Dana Tahunan

1.50%

Current NAV / 目前的净资产值 / NAB Terkini

RM1.56593

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	-1.05%	0.82%	-13.37%	-17.09%	-12.87%	12.81%	56.59%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	0.89%	5.48%	-8.73%	-10.91%	-1.89%	43.28%	87.48%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	-1.94%	-4.66%	-4.64%	-6.18%	-10.98%	-30.47%	-30.89%

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

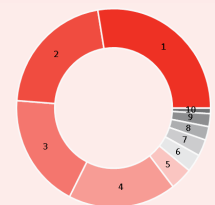
Where the Fund invests

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	101.47
2 Cash, Deposits & Others	-1.47



Country Allocation
国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	27.60
2 Hong Kong / 香港	21.20
3 China / 中国	18.70
4 Australia / 澳洲	18.00
5 Cash And Cash Equivalents	3.70
6 Indonesia / 印尼	2.90
7 Thailand / 泰国	2.70
8 Malaysia / 马来西亚	2.20
9 Philippines / 菲律宾	2.10
10 Others / 其他	0.90

Top 10 Holdings
十大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Goodman Group Pty Ltd	4.00
2 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.00
3 GPT Group	3.80
4 Capitaland Ltd	3.50
5 China Overseas Land & Investment Ltd	3.50
6 Link Real Estate Investment Trust	3.40
7 CIFI Holdings Group Co Ltd	3.10
8 CK Asset Holdings Ltd	2.90
9 Times China Holdings Ltd	2.90
10 City Developments Ltd	2.80

All data is as of 31 July 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年7月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Julai 2020 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Global equity markets extended gains in July, driven by bigger-than-expected policy support and positive economic data as more countries eased lockdown measures. However, gains were trimmed towards the end of the month as a spike in new coronavirus cases globally and geopolitical tensions stoked fears.

In Asia, Hong Kong and Taiwan led gains, with the latter driven by strength in the technology sector. Chinese shares also ended higher as production and demand data showed economic recovery, although concerns remained over second-wave infections and border tensions with India. South Korean markets also rose, with healthcare names outperforming once again amid a global resurgence of Covid-19. Among Southeast Asian markets, Indonesia and the Philippines rose on expectations for stronger fiscal support.

In property-related news, Singapore's sales of new private homes rebounded in May from April, even as Singapore was in the second month of Covid-19 circuit breaker. Meanwhile, in Hong Kong, analysts said developers are expected to price their new projects at lower levels as they rush to capture a revival in buying interest after the easing of coronavirus measures.

全球股票市场于7月份延续涨势，多谢大于预期的政策支持以及经济数据随着更多国家解封而显得正面。尽管如此，涨幅在朝月底时收窄，因为全球新冠病毒病例激增，以及地缘政治紧张局势引发恐惧。

在亚洲，香港和台湾领涨，后者由科技领域的涨势推动。尽管市场持续顾虑第二波疫情爆发以及与印度的边界冲突，中国股市走高，归功于生产和需求数据显示经济复苏。韩国也上涨，因为医疗保健股在全球新冠病毒反弹下再次跑赢大市。至于东南亚市场，印尼和菲律宾在更强劲的财政支撑预期下上扬。

房地产相关新闻方面，尽管新加坡已迈入其新冠病毒“断路器”措施的第三个月，该国5月份新私人房屋销售从4月反弹。与此同时，在香港，分析师表示，随着新冠病毒措施放宽，开发商为争相撷取购兴复苏的商机，预计将以较低的价格对其新项目进行定价。

Pasaran ekuiti global memanjatkan keuntungannya pada bulan Julai, didorong oleh sokongan dasar yang lebih besar daripada jangkaan dan data ekonomi yang positif setelah lebih banyak negara melonggarkan sekatan pergerakan. Namun, keuntungan dicantas menjelang akhir bulan berikutan lonjakan kes baru koronavirus di seluruh dunia serta ketegangan geopolitik mengapiakan ketakutan.

Di Asia, Hong Kong dan Taiwan mencatat kenaikan. Kenaikan Taiwan didorong oleh kemantapan sektor teknologi. Saham China juga ditutup lebih tinggi ekoran data pengeluaran dan permintaan menunjukkan pemulihan ekonomi, walaupun kebimbangan terhadap gelombang jangkitan kedua dan ketegangan sempadan dengan India masih berlegar. Pasaran Korea Selatan juga meningkat, dengan saham penjagaan kesihatan mengungguli pencapaian sekali lagi berikutan peningkatan kes Covid-19 di peringkat global. Dalam kalangan pasaran Asia Tenggara, Indonesia dan Filipina meningkat bersandarkan harapan kepada sokongan fiskal yang lebih padu.

Dalam berita berkaitan hartanah, penjualan rumah baru persendirian di Singapura pulih pada bulan Mei berbanding April, walaupun Singapura berada dalam bulan kedua pemutus litar Covid-19. Sementara itu di Hong Kong, penganalisis mengatakan bahawa pemaju dijangkakan menentuhargakan projek baru pada tahap yang lebih rendah apabila masing-masing bergegas untuk merebut kebangkitan minat belian setelah langkah-langkah pembendungan koronavirus dilonggarkan.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

The Asian property market has sold off since Covid-19 escalated in mid-February and has been one of the worst-performing sectors in the market despite defensive characteristics and potential to benefit from central bank and government stimulus. 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 – and more recently, government stimulus to fight Covid-19. Low global interest rates act as a meaningful tailwind to the sector. In addition, REIT funding tends to rely on long-term interest rates, which tend to be more stable.

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 the retail segment.

Within Hong Kong, depressed tourism and retail sales amid the Covid-19 outbreak are weighing on the sector.

尽管具备防御特征并料从中央银行和政府的刺激政策下受惠，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，使它成为市场上表现最差的领域之一。房地产投资信托的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 – 最近的利好则是政府刺激措施，以对抗新冠病毒疫情。全球利息低企成为该行业深具意义的助长因素。此外，房地产投资信托的融资倾向于倚赖往往更加稳定的长期利率。

澳洲房地产领域的前景看来具挑战性，因为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领域带来不利影响。

至于香港市场，旅游和零售销售在Covid-19爆发期间表现低迷正为相关领域带来沉重压力。

Pasaran hartanah Asia terjual sejak kes Covid-19 meningkat pada pertengahan Februari dan telah menjadi salah satu sektor dengan prestasi terburuk di pasaran walaupun terdapat ciri-ciri defensif dan berpotensi untuk mendapat manfaat daripada rangsangan bank pusat dan kerajaan. Penilaian REIT menarik pada tahap ini, dengan purata spread antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun berbanding secara wajar 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 – serta yang lebih terkini ialah rangsangan kerajaan bagi memerangi Covid-19. Kadar faedah global yang rendah bertindak sebagai penala angin bagi sektor ini. Di samping itu, pembiayaan REIT cenderung bergantung pada kadar faedah jangka panjang, yang juga cenderung lebih stabil.

Prospek sektor hartanah Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran yang akan memberi tekanan kepada keadaan di Sydney dan Melbourne, manakala pertumbuhan jualan runcit dan persaingan atas talian yang lemah meniup angin kencang kepada segmen peruncitan. Di Hong Kong, pelancongan dan jualan runcit yang suram di tengah-tengah wabak Covid-19 membebani sektor tersebut.

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

The Fund returned -1.05% in July, underperforming the benchmark return of 0.89% by 1.94%. Year-to-date, the Fund returned -18.64%, underperforming the benchmark return of -12.97% by 5.67%.

The underweight position in Goodman Group, overweight in Robinsons Land and the non-holding in China Evergrande Group, weighed on the fund performance.

All data is as of 31 July 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年7月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Julai 2020 melainkan jika dinyatakan

Listening. Understanding. Delivering.

Big price moves across sub-segments and countries present opportunities for the portfolio manager to search for 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 portfolio manager continues to seek opportunities through bottom-up stock selection, favouring companies with assets in good locations, quality management, diversified industry exposure and solid balance sheets. Within Hong Kong, we are monitoring the situation closely and balancing risk in the portfolio with upside potential and quality of assets. We prefer to play the domestic Hong Kong consumer through neighbourhood malls.

此基金于7月份交出-1.05%回酬，较基准逊色1.94%，基准的回酬为0.89%。年度至今，基金的回酬是-18.64%，比回酬为-12.97%的基准指标落后5.67%。

减持Goodman Group，加码Robinsons Land和未持有中国恒大（China Evergrande Group）的部署打击表现。

各个细分市场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，投资组合经理继续通过由下而上的股票选择寻找良机，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。在香港，我们正密切监视局势，同时在上漲潛能和資產素質方面平衡投資組合的風險。我們偏好通過鄰里商場來參與香港當地消費的投資。

Dana mencatat pulangan -1.05% pada bulan Julai, tidak mengatasi pulangan penanda aras 0.89% sebanyak 1.94%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana memulangkan -18.64%, tidak mengatasi pulangan penanda aras -12.97% sebanyak 5.67%.

Kekurangan pegangan di Goodman Group, pegangan berlebihan di Robinsons Land dan ketiadaan pegangan di China Evergrande Group, menekan prestasi Dana. Pergerakan harga yang besar merentasi segmen dan negara memberi peluang kepada pengurus portfolio untuk mendapatkan saham REIT dan pemaju yang menarik. Di Singapura, Dana tetap dilaburkan dalam saham berdividen tinggi dengan penilaian relatif yang rendah dan bias kualiti.

Di Australia, pengurus portfolio terus memburu peluang pelaburan melalui pemilihan saham dari bawah ke atas, dengan keutamaan kepada syarikat mempunyai aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti, pendedahan kepada pelbagai industri dan kunci kira-kira yang mantap.

Di Hong Kong, kami memantau situasi dengan teliti dan menyeimbangkan risiko dalam portfolio dengan potensi peningkatan dan aset berkualiti. Kami lebih gemar bermain dengan pengguna domestik Hong Kong melalui pusat beli-belah di kawasan kejiranan.

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, July 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.

任何投資皆涉及投資風險，包括本金的損失。單位價值可能會揚升也會走低。基金和基金經理過往的表現不可視為未來表現的指標。上述所示的回酬並不反映您投資的真實回酬（後者取決於您的保費分配率與費用）。您所投資的保費的真實回酬將根據有關投資連結基金的表現而定。保誠投資連結保險產品系列並非符合回教法典的產品。您保費投資的真實回酬可能會低於上述回酬。本冊子只供說明之用。欲進一步了解條規與細則，請參考保單文件。如何投資於這些基金的資料則載於產品冊子，如果本說明書的資料與保單文件有所出入，將以保單文件者為準。若說明書的英文、馬來文和中文版有差異則以英文版為準。有關目標基金的基金說明書，請瀏覽 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.