

# PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 August 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年8月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Ogos 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

RM53,645,288.00

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

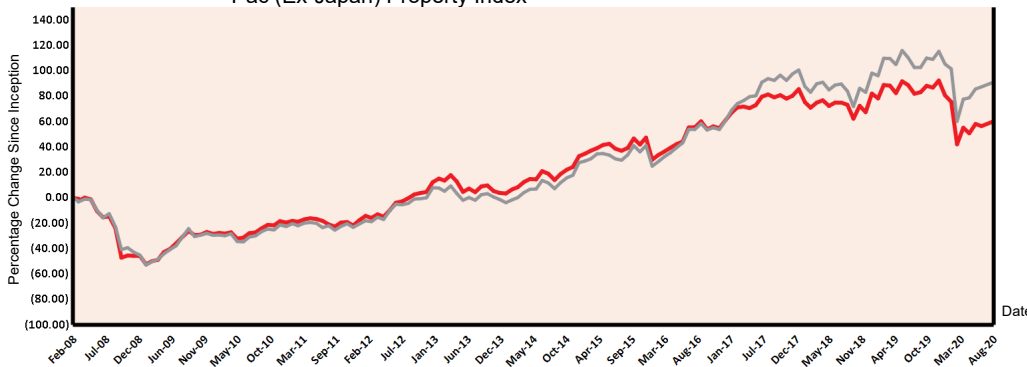
1.50%

Current NAV / 目前的净资产值 / NAB Terkini

RM1.60372

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

Performance Graph / 表现图表 / Jaduan Prestasi Dana  
PRULink Asia Property Securities Fund vs GPR-Customised Asia Pac (Ex-Japan) Property Index



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

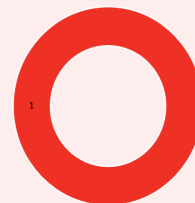
	1 month	3 months	6 months	1 year	3 years	5 years	Since Inception
Price Movement / 价差 / Pergerakan Harga	2.41%	6.27%	-8.70%	-11.93%	-11.64%	16.91%	60.37%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	1.99%	6.89%	-5.17%	-5.66%	-1.40%	47.37%	91.21%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	0.42%	-0.62%	-3.53%	-6.27%	-10.24%	-30.46%	-30.84%

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

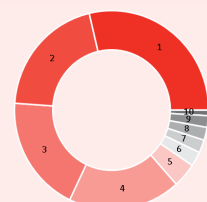
## Where the Fund invests

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	101.40
2 Cash, Deposits & Others	-1.40



Country Allocation  
国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	28.70
2 Hong Kong / 香港	20.20
3 China / 中国	19.00
4 Australia / 澳洲	18.70
5 Indonesia / 印尼	4.00
6 Malaysia / 马来西亚	2.40
7 Cash And Cash Equivalents	2.10
8 Philippines / 菲律宾	2.10
9 Thailand / 泰国	1.90
10 Others / 其他	0.90

Top 10 Holdings  
10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.50
2 Goodman Group Pty Ltd	4.20
3 China Resources Land Ltd	4.00
4 GPT Group	3.60
5 Sunac China Holdings Ltd	3.50
6 Capitaland Ltd	3.40
7 Dexus Property Group	3.20
8 Link Real Estate Investment Trust	3.20
9 Ciputra Development Tbk PT	2.80
10 Logan Group Co Ltd	2.70

All data is as of 31 August 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年8月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Ogos 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 August, with the MSCI AC World Index posting its fifth straight month of gains. Investor sentiment was supported by positive economic data and the potential for a viable Covid-19 vaccine in the coming months, as well as a better-than-expected second-quarter earnings season. On the monetary policy front, the US Federal Reserve announced a shift to average inflation targeting, confirming that policy will remain supportive. Over the month, emerging markets lagged developed markets.

In Asia, the MSCI AC Asia Pacific ex Japan Index added 3.6%, led by Hong Kong and China. Positive economic data, especially from China, continued to support sentiment. In China, the official composite PMI for China rose to 54.5 in August, buoyed by the services PMI which touched its highest level since the start of Covid-19 pandemic. Against this, Taiwan ended lower as the market took a breather following a strong year-to-date performance.

Indian equities performed in line with the broader Asian market, although gains were trimmed by concerns over renewed tensions along the India-China border. Southeast Asian markets generally underperformed, with Malaysia and Thailand ending in negative territory.

In property-related news, Singapore's new home sales continued to rise for a third straight month amid a worsening economic outlook. Meanwhile, in Hong Kong, the banking regulator said it would relax commercial property mortgage rules in a move to boost liquidity in the market.

全球股票市场于8月份扬升，MSCI AC世界指数连续第五个月取得涨幅。投资情绪受到以下因素支撑：积极的经济数据，可行的Covid-19疫苗或有望在未来数月面世，以及第二季度收益报告优于预期。货币政策方面，美国联邦储备局宣布调整货币政策框架至平均通胀目标制，确认政策将保持支持性。月内，新兴市场走势落后先进市场。

在亚洲，MSCI AC亚太除日本指数走高3.6%，由香港和中国领涨。正面的经济数据，特别是来自中国的数据持续支撑情绪。在中国，官方综合采购经理人指数于8月份上涨至54.5，多谢服务业采购经理人指数触及自新冠肺炎疫情爆发以来之新高水平的提振。相比之下，台湾走低；该市场继年度至今表现强劲后喘息。

尽管中印边界紧张局势重燃的冲击削弱了涨势，印度股市的表现追随整个亚洲市场的上涨步伐走高。东南亚市场普遍走势逊色，其中马来西亚和泰国以下跌姿态结束交易。

房地产相关新闻方面，在经济前景恶化的情况下，新加坡新屋销售连续第三个月增长。与此同时，在香港，银行业监管机构表示将放宽对商业地产的按揭规定，以提振市场流动性。

*Pasaran ekuiti global meningkat pada bulan Ogos, dengan Indeks MSCI AC World mencatat kenaikan bagi bulan kelima berturut-turut. Sentimen pelabur disokong oleh data ekonomi positif dan potensi ketersediaan vaksin Covid-19 menjelang beberapa bulan mendatang, serta pelaporan pendapatan suku kedua yang lebih baik daripada jangkaan. Di bahagian dasar monetari, Rizab Persekutuan AS mengumumkan peralihan kepada sasaran purata inflasi, yang mengesahkan bahawa dasar akan tetap menyokong. Sepanjang bulan, pasaran memunculkan ketinggalan berbanding pasaran maju.*

*Di Asia, Indeks MSCI AC Asia Pacific ex Japan menokok 3.6%, diteraju oleh Hong Kong dan China. Data ekonomi yang positif terutamanya dari China, terus menyokong sentimen. Di China, komposit PMI rasmi meningkat kepada 54.5 pada bulan Ogos, didorong oleh perkhidmatan PMI yang mencecah tahap tertinggi sejak bermulanya pandemik Covid-19. Sebaliknya, Taiwan mengakhiri bulan dengan catatan lebih rendah apabila pasaran menghela nafas berikutan prestasi tahun ke tahun yang kukuh.*

*Ekuiti India menunjukkan prestasi yang sejajar dengan pasaran Asia yang lebih luas, walaupun keuntungannya dicantas oleh kebimbangan mengenai ketegangan yang meruncing di sepanjang sempadan India-China. Pasaran Asia Tenggara umumnya berprestasi rendah, dengan Malaysia dan Thailand berakhir di wilayah negatif.*

*Dalam berita berkaitan hartanah, penjualan rumah baru di Singapura terus meningkat untuk bulan ketiga berturut-turut, meskipun di tengah-tengah prospek ekonomi yang semakin buruk. Manakala di Hong Kong, pengatur perbankan menyebut akan melonggarkan peraturan gadai janji harta komersial agar kecairan di pasaran bertambah.*

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

The Asian property market has been sold off since Covid-19 escalated in mid-February. It has been one of the worst-performing sectors 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 typically rely on long-term interest rates, which tend to be more stable.

The outlook for the Australian property sector looks challenging with increased supply putting 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.

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。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，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 mendadak sejak peningkatan kes Covid-19 pada pertengahan Februari. Ia merupakan salah satu sektor yang mencatat prestasi terburuk walaupun mempunyai ciri-ciri defensif dan berpotensi mendapat faedah 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 sihat dengan hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global.*

*Di Singapura, sektor ini mendapat keuntungan dari penurunan kos pendanaan, pertambahan jangka masa pendanaan dan pendapatan yang stabil secara meluas – dan yang terkini, rangsangan kerajaan bagi memerangi Covid-19. Kadar faedah global yang rendah bertindak sebagai penala angin kencang bagi sektor ini. Di samping itu, pembiayaan REIT biasanya bergantung pada kadar faedah jangka panjang, yang cenderung lebih stabil.*

*Prospek sektor hartanah Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran lalu menekan keadaan di Sydney dan Melbourne, manakala pertumbuhan penjualan runcit yang lemah dan persaingan atas talian menipuh angin kencang pada segmen runcit. Di Hong Kong, sektor pelancongan dan penjualan runcit merudum berikutan 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 2.41% for the month, outperforming the benchmark's return of 1.99% by 0.42%. Year-to-date, the Fund declined 16.67%, underperforming the benchmark's loss of 11.24% by 5.43%.

All data is as of 31 August 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年8月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Ogos 2020 melainkan jika dinyatakan

Listening. Understanding. Delivering.

The overweight holdings in Mah Sing Group and Ciputra Development, as well as the non-holding in China Evergrande Group, contributed to relative performance in August.

Big price moves across sub-segments and countries present opportunities 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. 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 neighborhood malls.

此基金于检讨月份下交出2.41%回酬，超越基准0.42%，基准的回酬为1.99%。年度至今，基金的回酬是-16.67%，比回酬为-11.24%的基准指标逊色5.43%。

增持马星集团 ( Mah Sing Group ) 和Ciputra Development，以及未持有中国恒大 ( China Evergrande Group ) 的部署为8月份表现作出贡献。

各个细分市场和国家的价格变动提供了投资估值吸引之房地产投资信托和发展商股票的良机。在新加坡，此基金持续投资估值相对更低的优质高息股。至于香港，我们正密切监视局势，同时在上涨潜能和资产素质方面平衡投资组合的风险。我们偏好通过邻里商场来参与香港当地消费的投资。

Dana mengembalikan 2.41% untuk bulan ini, mengatasi pulangan penanda aras 1.99% sebanyak 0.42%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana mengembalikan 16.67%, tidak mengatasi kerugian penanda aras 11.24% sebanyak 5.43%.

Pegangan berlebihan di Mah Sing Group dan Ciputra Development, serta ketiadaan pegangan dalam saham Evergrande Group di China, menyumbang kepada prestasi relatif di bulan Ogos.

Pergerakan harga yang besar merentasi sub-segmen dan negara membuka peluang untuk REIT dan saham pemaju yang bernilai menarik. Di Singapura, Dana tetap dilaburkan dalam saham berdividen tinggi dengan penilaian relatif yang rendah dan bias kualiti. Di Hong Kong, kami memantau situasi dengan teliti dan menyeimbangkan risiko dalam portfolio dengan potensi ke atas dan aset berkualiti. Kami lebih suka bermain dengan pengguna domestik Hong Kong melalui pusat beli-belah kawasan kejiranan.

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, August 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).