

PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 January 2021 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2021年1月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Januari 2021 melainkan jika dinyatakan

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报。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

RM67,384,835.82

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

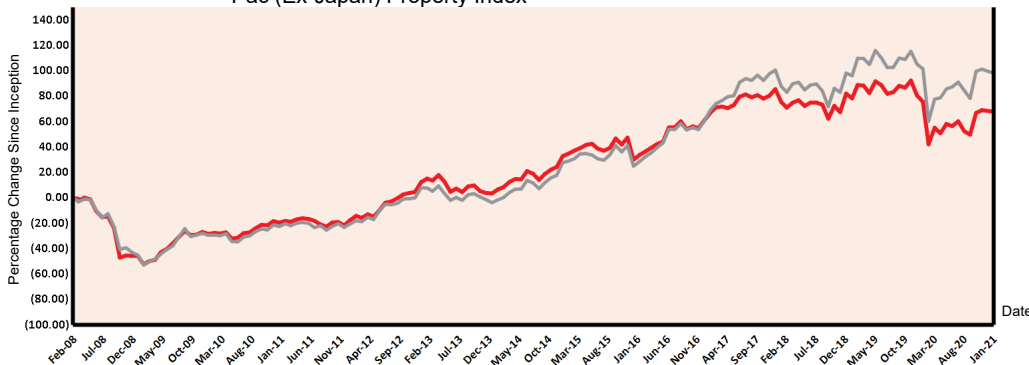
1.50%

Current NAV / 目前的净资产值 / NAB Terkini

RM1.67934

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	-0.71%	12.07%	7.24%	-7.10%	-9.56%	29.08%	67.93%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	-1.60%	11.08%	5.70%	-3.52%	-1.26%	58.50%	98.16%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	0.89%	0.99%	1.54%	-3.58%	-8.30%	-29.42%	-30.23%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 31 January 2021

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

PRUDENTIAL

Listening. Understanding. Delivering.

Where the Fund invests

基金投资所在

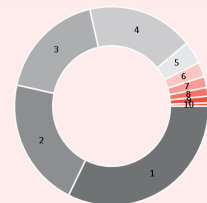
Komposisi Pelaburan Dana



Asset Allocation

资产配置 / Peruntukan Aset

	% NAV
1 Eastspring Investments - Asian Property Securities Fund	101.52
2 Cash, Deposits & Others	-1.52



Country Allocation

国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	32.30
2 China / 中国	21.10
3 Hong Kong / 香港	18.00
4 Australia / 澳洲	17.70
5 India / 印度	3.70
6 Indonesia / 印尼	2.40
7 Cash And Cash Equivalents	1.80
8 Philippines / 菲律宾	1.40
9 Others / 其他	1.10
10 Thailand / 泰国	0.50

Top 10 Holdings

10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 China Resources Land Ltd	3.80
2 Embassy Office Parks REIT	3.70
3 Ascendas Real Estate Investment Trust	3.50
4 Capitaland Integrated Commercial Trust	3.50
5 Sun Hung Kai Properties Ltd	3.50
6 Sunac China Holdings Ltd	3.30
7 Goodman Group	3.20
8 Link Real Estate Investment Trust	3.20
9 Swire Properties Ltd	3.20
10 Capitaland Ltd	3.10

All data is as of 31 January 2021 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2021年1月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Januari 2021 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Global equity markets returned -0.4% in USD terms in January. The broader market sold off during the month, triggered by a combination of renewed growth fears – amid uneven global vaccination progress, new movement restrictions and the spread of more transmissible virus mutations – as well as the ongoing wrangling around a US stimulus package.

Asia Pacific ex-Japan markets returned 3.5% in USD terms in January. MSCI China returned 7.4% in USD terms, strongly outperforming relative to broader EM and Asian equities. MSCI Hong Kong lagged, returning 2.0%, whilst Taiwan returned 6.4% in the month. On the macro front, China's official manufacturing PMI remained expansionary but fell to 51.3 from 51.9 in December, whilst industrial production and retail sales expanded month-on-month.

Indian equities underperformed broader Asian and emerging market peers in January. Its real GDP growth for the current financial year is estimated at -7.7% compared to the growth rate of 4.2% in the prior year. Southeast Asian markets underperformed relative to broader EM and Asian equities with a mildly positive return for Singapore and Thai equities more than offset by the negative returns from Indonesia, Malaysia and the Philippines. A renewed rise in Covid-19 cases across the region and a notable spike in cases in Malaysia dampened sentiment, further compounded by the broader global market sell off towards the end of the month. On the macro front, Singapore saw its official manufacturing PMI rise to 50.7 in January, whilst the manufacturing PMI in Indonesia also improved to 52.2, following two months of expansionary readings.

In property-related news, Singapore's private home sales rose 57.2% in December from the previous month. Despite the ongoing Covid-19 pandemic and recession, 1,217 new private homes were sold in December, the highest since 2012. In comparison, Hong Kong's private home prices fell for three consecutive months, easing 0.4% in December.

全球股市于1月份以美元计的回酬是-0.4%。全球疫苗接种进度不平衡、政府实施新的行动管制令以及传染性更高的病毒突变扩散，加上环绕美国刺激方案的持续争论，重新燃起市场对增长的担忧，拖累大市于月内掀起抛售潮。

1月份，亚太除日本市场以美元计交出3.5%回酬。MSCI中国以美元计的回酬为7.4%，表现远远超越广泛新兴市场及亚洲股市。回酬为2.0%的MSCI香港走势落后，台湾月内的回酬则是6.4%。宏观方面，中国官方制造业采购经理人指数持续扩张，但从12月的51.9下跌到51.3；同时工业生产和零售销售按月增长。

印度股市1月份的走势较广泛亚洲和新兴市场同侪逊色。其当前财政年度的实际国内生产总值增长估计为-7.7%，上一年为4.2%。与新兴市场及亚洲股市相比，东南亚走势落后；其中印尼、马来西亚和菲律宾的负回酬大大抵消了新加坡和泰国股市适度走高带来的利好。区域内的新冠肺炎确诊病例再度死灰复燃，以及马来西亚病例明显增加打击市场情绪；全球市场在朝向检讨月份的月底遭到抛售使情况雪上加霜。宏观方面，新加坡官方制造业采购经理人指数于1月份上涨到50.7；继两个月录得扩张读数后，印尼的制造业采购经理人指数也提高至52.2。

房地产相关新闻方面，新加坡私宅销量于12月按月上涨57.2%。尽管新冠病毒疫情和衰退持续困扰，12月份仍有1,217栋新私宅成功售出，为自2012年以来的最高读数。相比之下，香港私人住宅价格连续三个月滑落，于12月下跌0.4%。

Pasaran ekuiti global memulangkan -0.4% dalam ASD pada bulan Januari. Pasaran yang lebih luas merakamkan sell-off, dipicu oleh gabungan faktor keseimbangan baru – berikutan pengagihan vaksinasi global yang tidak sekata, sekatan pergerakan baru dan penyebaran mutasi virus yang lebih cepat menular - serta perbalahan mengenai pakej rangsangan AS masih berterusan.

Pasaran Asia Pasifik luar Jepun menjana pulangan 3.5% dalam ASD pada bulan Januari. MSCI China pula memulangkan 7.4% dari segi ASD, jauh lebih tinggi berbanding ekuiti EM dan Asia yang lebih luas. MSCI Hong Kong ketinggalan, mengembalikan 2.0%, manakala Taiwan mengembalikan 6.4% pada bulan tersebut. Dari segi makro, PMI pembuatan rasmi China terus berkembang tetapi jatuh kepada 51.3 dari 51.9 di bulan Disember, sementara pengeluaran perindustrian dan jualan runcit mengembang bulan ke bulan.

Ekuiti India tidak mengatasi prestasi pasaran Asia lebih luas dan rakan seangkatan pasaran memunculkan di bulan Januari. Pertumbuhan KDNK sebenar untuk tahun kewangan semasa dianggarkan pada -7.7% berbanding kadar pertumbuhan 4.2% pada tahun sebelumnya. Pasaran Asia Tenggara tidak mengatasi prestasi EM dan Asia lebih luas dengan pulangan ekuiti Singapura dan Thailand yang sedikit positif, cenderung kepada mengimbangi pulangan negatif Indonesia, Malaysia dan Filipina. Kes baru Covid-19 yang meningkat di seluruh rantau ini dan lonjakan kes yang ketara di Malaysia melemahkan sentimen, dan semakin parah ekor pasaran global lebih luas mengalami sell-off memasuki penghujung bulan. Dari segi makro, Singapura mencatat PMI pembuatan rasmi yang meningkat kepada 50.7 pada bulan Januari, sementara PMI pembuatan di Indonesia juga meningkat kepada 52.2, mengekori bacaan pengembangan dua bulan sebelumnya.

Dalam berita yang berkaitan harta, penjualan rumah persendirian di Singapura meningkat 57.2% di bulan Disember berbanding bulan sebelumnya. Walaupun pandemik Covid-19 dan kemelesetan berlarutan, 1,217 rumah persendirian baru dijual pada bulan Disember, yang tertinggi sejak tahun 2012. Sebagai perbandingan, harga rumah persendirian Hong Kong jatuh buat tiga bulan berturut-turut, turun 0.4% pada bulan Disember.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

The Asian property market has sold off since Covid-19 escalated in mid-February 2020 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 typically relies 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 are weighing on the sector. We are monitoring the situation 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2020年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推出的刺激政策下受惠，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推出的刺激措施，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仰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，旅游和零售销售正为相关领域带来沉重压力。我们在观察相关情况，同时将在上升潜力和资产质量方面平衡投资组合的风险。

Pasaran harta Asia mengalami sell-off sejak kes Covid-19 meningkat pada pertengahan Februari 2020 dan telah menjadi salah satu sektor yang mencatat prestasi terburuk di

All data is as of 31 January 2021 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2021年1月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Januari 2021 melainkan jika dinyatakan

pasaran walaupun terdapat ciri-ciri defensif dan berpotensi untuk menerima 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 sihat dengan hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global.

Di Singapura, sektor tersebut meraih manfaat dari penurunan biaya pendanaan, peningkatan jangka masa pendanaan dan pendapatan yang stabil secara umum dan baru-baru ini, rangsangan kerajaan bagi memerangi Covid-19. Kadar faedah global yang rendah bertindak sebagai talaan angin yang bermakna bagi sektor ini. Di samping itu, pembiayaan REIT biasanya bergantung pada kadar faedah jangka panjang, yang cenderung lebih stabil.

Prospek sektor harta Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran yang memberi tekanan pada keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan dalam talian meniadakan perubahan yang besar kepada segmen runcit.

Di Hong Kong, pelancongan dan jualan runcit yang tertekan membebani sektor tersebut. Kami meneliti situasi dan mengimbangkan risiko dalam portfolio dengan potensi peningkatan dan aset berkualiti.

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

The Fund returned -0.71% for the month, outperforming the benchmark return of -1.60% by 0.89%. Year-to-date, the Fund returned -0.71%, outperforming the benchmark return of -1.60% by 0.89%.

The overweight in Country Garden Services Holdings and Jinke Smart Services as well as the lack of exposure to Country Garden Holdings contributed to relative performance over the month.

For REIT, big price moves across sub-segments and countries present opportunities 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 Fund is in favour of companies with assets in good locations, quality management, diversified industry exposure and solid balance sheets. Within Hong Kong, neighbourhood malls are preferred as border re-opening with China will be a strong return driver in the future for both retail and office assets.

此基金于检讨月份下交出-0.71%回报，超越回报为-1.60%的基准0.89%。年度至今，基金的回报是-0.71%，跑赢回报为-1.60%的基准指标0.89%。

加码Country Garden Services Holdings和Jinke Smart Services，以及少持碧桂园（Country Garden Holdings）为相对表现作出贡献。

至于房地产投资信托，各个细分市场 and 国家的庞大价格变动提供了寻求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。至于澳洲，基金继续青睐在卓越地点拥有资产、管理层优异、行业敞口多元化以及资产负债表稳固的公司。在香港，偏好的是邻里商场，因为与中国的边境重新开放将在未来为零售和办公资产带来强劲的回动力。

Dana memberikan pulangan -0.71% untuk bulan ini, mengatasi pulangan penanda aras -1.60% sebanyak 0.89%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana memulangkan -0.71%, mengatasi pulangan penanda aras -1.60% sebanyak 0.89%.

Pegangan berlebihan dalam Country Garden Services Holdings dan Jinke Smart Services serta kekurangan pendedahan kepada Country Garden Holdings menyumbang kepada prestasi relatif dalam tempoh sebulan ini.

Untuk REIT, pergerakan harga besar yang merentasi sub-segmen dan negara memberi peluang untuk mendapatkan saham REIT dan pemaju yang menarik. Di Singapura, Dana tetap dilaburkan dalam nama berdividen tinggi dengan penilaian relatif rendah dan bias kualiti. Di Australia, Dana mengutamakan syarikat yang mempunyai aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti, pendedahan perindustrian yang pelbagai dan kunci kira-kira yang mantap. Di Hong Kong, pusat membeli-belah kejiranan lebih disukai apabila pembukaan semula sempadan dengan China akan menjadi pemacu pulangan yang kuat di masa depan buat aset runcit mahupun pejabat.

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, January 2021, 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。欲进一步了解条规与细则，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。

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.