

PRULink Asia Property Securities Fund



Listening. Understanding. Delivering.

All data is as of 31 March 2022 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2022年3月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Mac 2022 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.

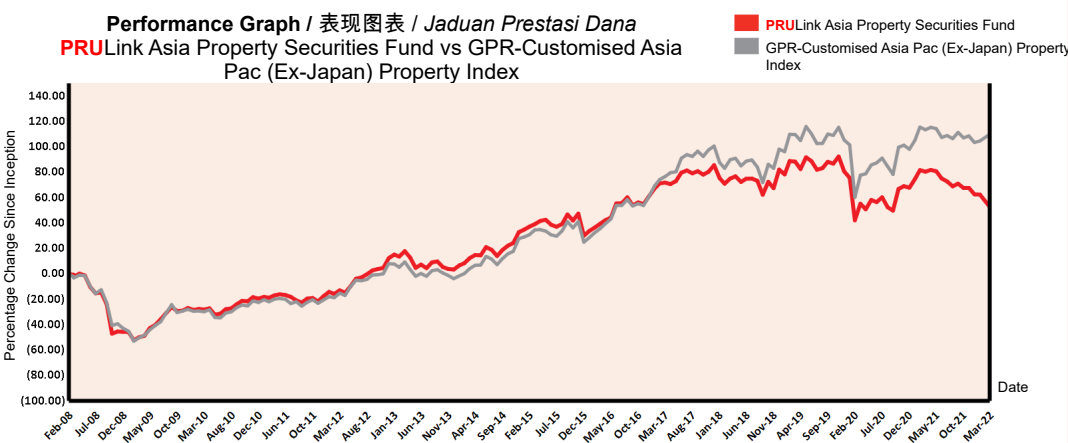
PRULink Asia Property Securities Fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回酬。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITS) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债务证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRULink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

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	RM74,975,110.00
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	RM1.52897

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	-5.91%	-8.88%	-9.53%	-15.87%	-19.07%	-10.75%	52.90%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	2.54%	0.62%	1.64%	-2.64%	0.00%	20.44%	109.94%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	-8.45%	-9.50%	-11.17%	-13.23%	-19.07%	-31.19%	-57.04%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 31 March 2022

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

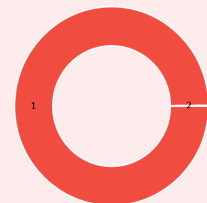
Where the Fund invests

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	100.51
2 Cash, Deposits & Others	-0.51



Country Allocation
国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Cash And Cash Equivalents	99.90
2 Singapore / 新加坡	0.10

Top 10 Holdings
10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Prime US REIT	0.10

All data is as of 31 March 2022 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2022年3月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Mac 2022 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Global equity markets rose in March but ended the first quarter of 2022 as the worst quarter since the COVID-19 pandemic. The ongoing Russia-Ukraine conflict and inflationary pressures as well as the ramp up of interest rates by major central banks continued to weigh on sentiment. Developed Market equities recovered some of their losses towards the end of March and posted positive returns, whereas Emerging Market equities underperformed in this tough environment. Sector wise, commodity- and energy-dominated markets rallied during the month, largely driven by the surging oil prices.

Asia Pacific ex Japan markets returned -0.9% in USD terms in March. China and Hong Kong equities returned -8.0% and -0.5% in USD terms respectively over the same period. China saw a surge in COVID-19 cases that led to stricter mobility restrictions and lockdown measures. As a result, its manufacturing PMI fell from 50.2 in February to 49.5 in March. This first contraction in two years highlighted the urgency for more policy intervention to stabilise China's economy. Hong Kong's economy is also set to contract in 1Q22, breaking its four-quarter run of recovery.

ASEAN markets were among the outperformers in March, significantly outperforming Emerging Markets Asia, with gains led by Indonesia and Singapore markets. The Indonesia market benefitted from rising commodity prices as a net exporter while Singapore took bold steps in reopening domestically and globally. Philippines underperformed, weighed down by persistent foreign outflows and cautious sentiment offsetting the positive developments. Elsewhere, India returned 3.6% in the month of March. Indian markets began to make some recovery from early this month, following the declines seen amid rising oil and geopolitical tensions.

In property-related news, the overall price index for Singapore private homes edged up 0.4% in the 1Q2022, slower from the 5% jump in 4Q2021 after the government rolled out property curbs in December. Hong Kong's private home prices dropped at a faster pace in February to their lowest since January 2021, official data showed, as the new COVID-19 wave weighed on demand. Prices declined 2.08 per cent in March, the biggest drop since November 2018, compared to a revised fall of 0.89 per cent in January.

全球股市于3月份走高，但就2022年首季而言，却是自新冠肺炎疫情以来表现最糟糕的季度。持续演进的俄乌冲突和通胀压力，以及主要央行加息等因素继续打压市场情绪。发达市场股市于3月底收复部分失地并录得正回报；新兴市场股市则在此严峻环境下走势逊色。领域方面，在油价飙升推动下，由商品和能源主导的市场于月内上涨。

亚太除日本市场3月份以美元计下跌-0.9%。中国和香港股市同期以美元计分别走低-8.0%和-0.5%。中国新冠肺炎疫情死灰复燃，当局被迫采取更严厉的行动限制和封锁等防疫措施。结果，其制造业采购经理人指数从2月份的50.2下跌至3月份的49.5。读数两年来首次萎缩凸显了政府需要采取更多政策干预来稳定中国经济的紧迫性。香港经济也料于2022年第一季度萎缩，打破连续四个季度的复苏势头。

东盟市场3月份表现优异，由印尼和新加坡领涨，显著跑赢新兴市场亚洲。印尼作为净出口国在商品价格走高下受益；新加坡则采取果断措施全面重新开放国内外边境。在外资持续外流和投资情绪谨慎拖累下，菲律宾表现逊色，抵消了积极发展带来的效益。另一方面，印度3月份交出3.6%回酬。继石油价格走高和地缘政治紧张局势升温导致印度市场下跌后，其走势于月初开始复苏。

房地产相关新闻方面，继政府于12月份推出房地产限制措施后，新加坡私人住宅的整体价格指数于2022年第一季度微升0.4%；低于2021年第四季度的5%涨幅。至于香港，官方数据显示，香港私宅价格2月份以更快的速度下跌，录得自2021年1月份以来的最低水平，归咎于新一波疫情爆发打击需求。价格于3月份下跌2.08%，为自2018年11月以来的最大跌幅；比较1月份修正后数据为下跌0.89%。

Pasaran ekuiti global meningkat pada Mac namun menamatkan suku pertama 2022 sebagai suku tahun terburuk sejak pandemik COVID-19. Konflik Rusia-Ukraine yang berterusan dan tekanan inflasi serta peningkatan kadar faedah oleh bank pusat utama terus menghimpit sentimen. Ekuiti Pasaran Maju menebus semula sebahagian kerugiannya pada akhir bulan Mac lalu mencatatkan pulangan positif, manakala ekuiti Pasaran Memuncul berprestasi rendah dalam persekitaran yang sukar ini. Meninjau pasaran dari segi sektor, pasaran komoditi dan pasaran yang didominasi tenaga meningkat pada bulan ini, sebahagian besarnya didorong oleh lonjakan harga minyak.

Pasaran Asia Pasifik luar Jepun memulangkan -0.9% dalam terma USD pada bulan Mac. Ekuiti China dan Hong Kong masing-masing mencatat pulangan -8.0% dan -0.5% dalam terma USD dalam tempoh yang sama. China merekodkan lonjakan kes COVID-19 yang menggesa kepada sekatan pergerakan yang lebih ketat dan penutupan sempadan. Akibatnya, PMI pembuatannya jatuh daripada 50.2 pada Februari kepada 49.5 pada Mac. Penguncupan pertama dalam tempoh dua tahun ini menyierahkan keperluan kepada lebih banyak campur tangan dasar bagi menstabilkan ekonomi China. Ekonomi Hong Kong juga dijangka menguncup pada 1Q22, mematahkan jangkaan pemulihan empat suku berturutan.

Pasaran ASEAN adalah antara yang mencatat prestasi cemerlang pada Mac, mengatasi prestasi Pasaran Memuncul Asia secara ketara, dengan keuntungan diterajui oleh pasaran Indonesia dan Singapura. Pasaran Indonesia yang merupakan pengeksport bersih mendapat manfaat daripada kenaikan harga komoditi manakala Singapura mengambil langkah berani dengan membuka semula ekonomi domestik dan global. Filipina berprestasi rendah, dibebani oleh aliran keluar asing yang berterusan dan sentimen berhati-hati menimbang perkembangan positif. Di tempat lain, India mencatat pulangan 3.6% pada bulan Mac. Pasaran India mula membuat sedikit pemulihan mulai awal bulan ini, setelah mengalami kemerosotan susulan harga minyak yang meningkat dan ketegangan geopolitik.

Dalam berita berkaitan hartanah, indeks harga keseluruhan rumah persendirian di Singapura naik 0.4% pada 1Q2022, lebih perlahan daripada lonjakan 5% pada 4Q2021 selepas kerajaan melancarkan sekatan hartanah pada bulan Disember. Harga rumah persendirian Hong Kong turun pada kadar yang lebih pantas di bulan Februari ke paras terendah sejak Januari 2021, ditunjukkan data rasmi ketika gelombang baru COVID-19 mempengaruhi permintaan. Harga susut 2.08 peratus pada Mac, penurunan terbesar sejak November 2018, berbanding kejatuhan 0.89 peratus yang disemak semula pada Januari.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

Asian property share prices have lagged the market, as rising US interest rates and the global inflation uptick are becoming headlines and as Asian investors continue to weigh the ongoing weakness in the Chinese property sector. We believe 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. Price moves across sub-segments and countries present opportunities to search for attractively-valued property securities in the region.

Logistics/business parks remain the most resilient area with increased usage propositions (vaccine storage, e-commerce, supply chain management, agriculture, etc.) along with STEM-related business park activity. We are watchful that REIT managers do not overpay for these facilities, especially datacentres. Conversely, the hotel sub-segment continues to face challenges, and we await further vaccine distribution and travel opening with select countries to take a more optimistic view. The recently expanded Vaccinated Travel Framework is a welcome development and continues to signal that Singapore is making significant steps in its move to "living with COVID", but the return of business travelers paying weekday rates is a key milestone to watch.

In Australia, retail REITs continue to recover and share prices reflect good value from here, but the longer-term outlook for office remains clouded by the long-term impact of Work-From-Home ("WFH") arrangements.

Within Hong Kong, tourism remains depressed as the city deals with its fifth wave of the COVID-19 virus, but retail sales have recovered from March 2020 lows. Given social distancing restrictions in the near term, we continue to prefer the domestic Hong Kong consumer through neighbourhood malls offering every day essential goods, which offer significant upside at today's valuations.

Border normalisation in China will be a strong return driver in the future, in our view, although the recent rise in virus cases in both China and Hong Kong, combined with tightened border controls and reimposed movement restrictions, has further delayed the reopening. We look to the travel resumption between China and Macau as a barometer

All data is as of 31 March 2022 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2022年3月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Mac 2022 melainkan jika dinyatakan

for more targeted and flexible border opening to come later this year.

美国利率看涨和全球通胀走高成为市场焦点，加上亚洲投资者继续权衡中国房地产行业持续疲软带来的影响，亚洲房地产股价表现较大幅逊色。我们认为，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。各个细分市场和国家的价格变动提供了在区域内寻求估值吸引之有价财产证券的良机。

物流/商业园是最具弹性的范围，其疫苗存储、电子商务、供应链管理和农业等使用主张增加，并且与STEM相关的商业园活动也越来越多。我们留意到，房地产投资信托现在不会为这些设施，尤其是数据中心作出超额投资。相反，酒店细分市场继续面对挑战，在采取更加乐观的看法前，我们等待观察进一步的疫苗分发以及特定国家的旅游开放。新加坡接种疫苗旅行路线扩大是受欢迎的发展，并继续表明该国在“与COVID共存”的努力上迈出了重大的一步。尽管如此，支付工作日费率的商务旅客回流是一个值得关注的重要里程碑。

在澳洲，零售房地产投资信托基金持续复苏，同时股价从这个水平反映出良好的价值；但居家办公（“WFH”）安排的长期影响仍然笼罩办公室领域的长期前景。

在香港，由于爆发第五波新冠肺炎疫情，旅游业持续表现低迷，但零售销售已从2020年3月的低点复苏。鉴于短期内实施的社交距离限制，我们继续青睐香港当地消费领域，并投资涉及日常必需品业务的邻里购物中心；这个板块在当前的估值提供了显著的上漲空间。

尽管中国和香港的病毒病例近期走高以及边境管制收紧和重新实施行动限制进一步推迟了重新开放，我们认为，中国的边境正常化将成为未来强大的回报驱动力。我们将中国与澳门之间的旅游恢复视为今年晚些时候更有针对性和灵活的边境开放晴雨表。

Harga saham hartanah Asia ketinggalan di pasaran berikutan kenaikan kadar faedah AS dan peningkatan inflasi global menjadi tajuk utama manakala pelabur Asia terus menimbang kelemahan berterusan sektor hartanah China. Kami percaya bahawa 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. Pergerakan harga merentas sub-segmen dan negara memberikan peluang untuk mencari sekuriti hartanah bernilai menarik di rantau ini.

Logistik/taman perniagaan kekal sebagai kawasan yang paling mampan dengan cadangan penggunaan yang meningkat (penyimpanan vaksin, e-dagang, pengurusan rantaian bekalan, pertanian, dll.) bersekali dengan aktiviti taman perniagaan berkaitan STEM. Kami berwaspada bahawa pengurus REIT tidak terlebih bayar fasiliti ini, terutamanya pusat data. Sebaliknya, subsegmen hotel terus mendepani tantangan, dan kami menunggu pengedaran vaksin selanjutnya di samping pembukaan perjalanan yang melibatkan negara terpilih agar dapat memandang dengan lebih optimistik. Rangka Kerja Perjalanan Vaksinasi yang diperluaskan baru-baru ini adalah perkembangan yang dialu-alukan dan terus memberi isyarat bahawa Singapura sedang mengorak langkah penting dengan pendekatannya "hidup bersama COVID", tetapi kepulangan pengembara perniagaan yang membayar kadar hari bekerja merupakan peristiwa penting untuk diberikan perhatian.

Di Australia, REIT runcit terus pulih dan harga saham mencerminkan nilai yang baik dari sini, namun prospek jangka Panjang ruang pejabat masih lagi kabur ekoran impak jangka panjang pengaturanan Bekerja Di Rumah ("WFH").

Di Hong Kong, pelancongan masih suram apabila bandaraya tersebut menangani gelombang kelima virus COVID-19, manakala jualan runcit telah pulih daripada paras terendah Mac 2020. Memandangkan sekatan penjarakan sosial dalam tempoh terdekat, kami terus memilih pengguna domestik Hong Kong melalui pusat beli-belah kejiranan yang membekalkan barangan keperluan harian. Ia menawarkan peningkatan yang ketara menurut penilaian semasa.

Normalisasi sempadan di China akan menjadi pemacu pulangan yang kukuh pada masa hadapan menurut pandangan kami walaupun kes virus melonjak di China dan Hong Kong baru-baru ini, di samping kawalan sempadan yang diperketatkan dan sekatan pergerakan yang dikenakan semula semakin melambatkan pembukaan semula ekonomi. Kami melihat penyambungan semula perjalanan antara China dan Macau sebagai kayu ukur bagi pembukaan sempadan yang lebih disasarkan dan fleksibel akan mengambil tempat lebih kemudian pada tahun ini.

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

The Fund returned -5.91% for the month, underperforming the benchmark return of 2.54% by 8.45%. Year-to-date, the Fund returned -8.88%, underperforming the benchmark return of 0.62% by 9.50%.

The Fund is in the process of being liquidated.

此基金于检讨月份下录得-5.91%回酬，较回酬为2.54%的基准逊色8.45%。年度至今，基金的回酬是-8.88%，跑输回酬为0.62%的基准指标9.50%。

此基金正处于清算阶段。

Dana menyampaikan pulangan -5.91% di bulan tinjauan, tidak mengatasi pulangan penanda aras 2.54% sebanyak 8.45%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana memulangkan -8.88%, tidak mengatasi pulangan penanda aras 0.62% sebanyak 9.50%.

Dana sedang melalui proses pembubaran.

Source / 资料来源 / Sumber: Fund Commentary, March 2022, 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。单位的价值可能会上扬也会走低。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。

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.

PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 March 2022 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2022年3月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Mac 2022 melainkan jika dinyatakan



Listening. Understanding. Delivering.