

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 30 September 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年9月30日的数据

Semua data seperti pada 30 September 2018 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.

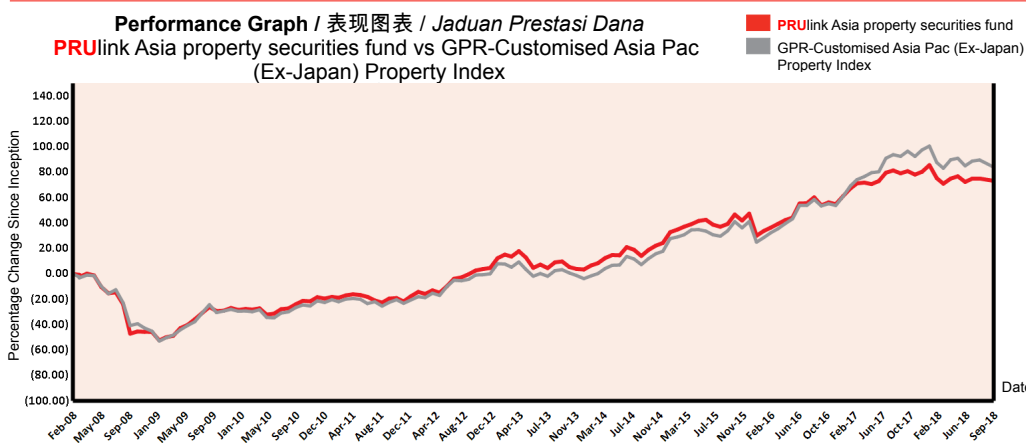
PRUlink Asia property securities fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回报。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITS) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRUlink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

PRUlink Asia property securities fund merupakan dana terus 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	RM37,308,651.03
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	RM1.73336

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

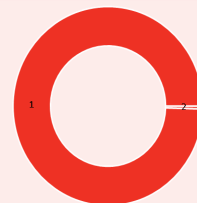
	1 month	3 months	6 months	1 year	3 years	5 years	Since Inception
Price Movement / 价差 / Pergerakan Harga	-1.02%	0.51%	1.32%	-3.28%	24.37%	58.77%	73.34%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	-2.97%	-0.54%	0.49%	-4.40%	37.43%	79.36%	84.11%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	1.95%	1.05%	0.83%	1.12%	-13.06%	-20.59%	-10.77%

Source / 资料来源 / Sumber: Lipper for Investment Management and Bloomberg, 30 September 2018

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

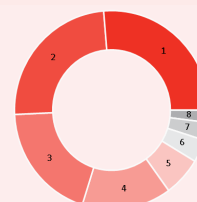
Where the Fund invests

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	99.51
2 Cash, Deposits & Others	0.49



Country Allocation
国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	26.30
2 Hong Kong / 香港	24.40
3 Australia / 澳洲	19.40
4 China / 中国	14.90
5 Thailand / 泰国	6.40
6 Indonesia / 印尼	3.70
7 France / 法国	2.90
8 Cash And Cash Equivalents	2.00

Top 10 Holdings
10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Hongkong Land Holdings Ltd	5.40
2 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.90
3 China Overseas Land & Investment Ltd	4.80
4 CK Asset Holdings Ltd	4.60
5 Scentre Group	4.20
6 Mirvac Group Units	3.50
7 China Resources Land Ltd	3.40
8 Vicinity Centres Ltd	3.40
9 China Vanke Ltd H	3.00
10 Capitaland	2.90

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 30 September 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年9月30日的数据

Semua data seperti pada 30 September 2018 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Asian equities ended lower in September, with the MSCI AC Asia Pacific ex Japan index falling by 1.4%. Among major markets, Chinese equities fell as tariff worries added to softer growth concerns. However, losses were capped by a strong rally in the second half after Beijing promised to stimulate domestic consumption to partially offset the negative effects of US tariffs.

Indian stocks fell as financials, especially Non-Banking Financial Companies (NBFCs), came under pressure on contagion fears after lender IL&FS defaulted on its debt payments. Rising rates and tighter domestic liquidity caused by advance-tax payments added further pressure on NBFCs. Higher oil prices and a widening trade deficit also weighed on the market.

In South-east Asia, Thailand was the best-performing market in Asia after the government approved key laws that now point to an election in the first half of 2019. Singapore also gained as the local dollar turned higher but the other ASEAN markets were weak. Indonesia's top share index fell despite a 0.25% rise in interest rates, while the Philippines lagged amid lingering worries over inflation and as investors assessed damages from Typhoon Mangkhut.

In property-related news, resale prices of private, non-landed homes in Singapore dipped in August, snapping a 12-month climb to record highs. This came after the latest property cooling measures, which included higher additional buyer's stamp duty rates and tighter loan-to-value limits, took effect in July. Elsewhere, Hong Kong house prices also posted their first decline in 29 months in August amid rising interest rates.

亚洲股市于9月份以跌幅收收，MSCI亚太除日本指数下跌了1.4%。在主要市场当中，中国股市下跌，原因是关税担忧加上疲弱的成长顾虑。尽管如此，继北京承诺刺激国内消费以部分减缓美国关税带来的负面影响后，中国股市在检讨月份的下半个月强劲走高，限制了市场的跌势。

印度非银行金融巨头 - 基础设施租赁和金融服务有限公司 (IL&FS) 违约倒债掀起蔓延担忧，印度金融股，特别是非银行金融公司 (NBFCs) 面对卖压，拖累印度股市下跌。升息和预缴税造成国内流动资金吃紧进一步打压非银行金融公司。此外，油价走高以及贸易赤字扩大也打击市场走势。

在东南亚，继泰国政府批准了关键法律，指向该国将于2019年上半年举行选举后，泰国成为了亚洲区域表现最佳的市场。新加坡股市也在当地货币走高下取得涨势，但其他东盟市场表现疲弱。尽管调高基准利率25个基点，印尼顶尖股票指数下跌；菲律宾则走势落后，因为通货膨胀顾虑挥之不去，以及投资者评估由“山竹”台风带来的破坏。

至于房地产相关消息，继新加坡政府实施于7月份生效的房地产市场降温措施，包括调高额外买方印花税以及收紧贷款与价值比率（贷款价值比，简称）之后；新加坡私人和非有地产业的转售价格于8月份下跌，结束了12个月攀涨至历史新高的涨势。另一边厢，由于利率上涨，香港房屋价格也于8月份录得29个月以来的首次下跌。

Ekuiti Asia di tutup rendah pada September, dengan indeks MSCI AC Asia Pacific ex Japan jatuh 1.4%. Antara pasaran utama, ekuiti China jatuh ekoran kebimbangan tarif yang meningkat semakin menumpuk kekhawatiran kepada pertumbuhan yang memperlambatkan. Walau bagaimanapun, kerugian telah di tampan oleh rali yang kukuh pada akhir separuh bulan selepas Beijing berikrar untuk merangsang penggunaan domestik bagi mengimbangi sebahagian kesan negatif berikutan tarif Amerika Syarikat.

Saham India jatuh kerana sektor kewangan, terutamanya Syarikat Kewangan Bukan Perbankan (NBFCs), menerima tekanan daripada kebimbangan yang menular selepas pemberi pinjaman IL & FS gagal melunaskan pembayaran hutang. Kenaikan kadar dan kecairan domestik yang semakin likat disebabkan oleh bayaran pendahuluan cukai memberatkan lagi tekanan ke atas NBFC. Peningkatan harga minyak dan pelebaran defisit perdagangan turut membebani pasaran.

Di Asia Tenggara, Thailand merupakan pasaran berprestasi paling baik di Asia selepas kerajaan meluluskan undang-undang utama yang kini menunjuk kepada pilihan raya menjelang separuh tahun pertama 2019. Singapura juga meraih keuntungan apabila dolar tempatan meningkat tetapi pasaran ASEAN lain lemah. Indeks saham teratas Indonesia jatuh walaupun kadar faedah dinaikkan sebanyak 0.25%, manakala prestasi Filipina ketinggalan kerana dihurungi kebimbangan inflasi serta pelabur menilai kerosakan akibat Taufan Mangkhut.

Dalam tinjauan berkaitan hartanah, harga jualan balik rumah persendirian dan kediaman tidak bertanah di Singapura merosot pada Ogos, menghentikan rekod 12 bulan mencatat paras tinggi.

la berlaku selepas pelaksanaan langkah-langkah penyjukan hartanah terkini, termasuk kadar duti setem pembelian tambahan dan had pinjaman kepada nilai yang lebih ketat, berkuatkuasa pada Julai. Di tempat lain, harga rumah Hong Kong juga mencatat penurunan pertama dalam 29 bulan pada Ogos di tengah-tengah peningkatan kadar faedah.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

In Singapore, the sector has benefited from declining funding costs, rising funding durations and broadly stable income. Prospects of further rate hikes by the US Federal Reserve are weighing on the sector, but our portfolio managers expect only a modest US rate risk cycle in 2018 and first-half 2019. In the face of this, REIT funding tends to rely on long-term interest rates, which have been more stable despite recent rises in shorter-term interest rates.

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 retail REITs. The portfolio manager continues to seek opportunities through bottom-up stock selection, favouring companies with assets in good locations, quality management and solid balance sheets. With the arrival of Amazon in Australia having a more muted effect than expected, the portfolio manager sees opportunities in this market.

The portfolio manager sees opportunities in Hong Kong through the return of luxury buyers from mainland China. She believes the retail sector bottomed in late 2016, with the landscape still challenging, but showing signs of improvement. As the global growth recovery story continues, she favours hotel, office and luxury residential properties as their rents are more sensitive to rising GDP. The portfolio owns mostly cheaper names with quality characteristics in this market.

The structural developments in the Philippines and Indonesia continue to be constructive, with shifts in demography and a higher pace of urbanisation contributing positively.

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。美国联邦储备局进一步升息的前景打压此领域，但我们的组合经理预料，2018年和2019年上半年美国的利率风险周期将是适度的。鉴于于此，房地产投资信托的融资倾向于仰赖长期利率，尽管短期利率最近走高，长期利率向来更加稳定。

澳洲房地产市场的前景看来具挑战性，供应提高为悉尼和墨尔本带来压力；同时疲弱的零售销售成长和网上竞争为零售房地产投资信托带来不利影响。组合经理继续通过由下而上的股票选择寻求良机，偏好卓越地点拥有资产，高素质管理和资产负债表稳健的公司。亚马逊登陆澳洲的效应比预期更为缓和，组合经理在这个市场看到良机。

来自中国大陆的奢侈买家重返，让组合经理在香港看到商机。她认为零售领域已于2016年底触底，前景虽依然具挑战性，但显示改善迹象。全球成长持续复苏之际，她倾向于投资酒店、办公室和豪华住宅，因为这些物业的租金更加容易受到国内生产总值走高的左右。组合持有此市场大部分较便宜但优质的股项。

菲律宾和印尼的结构性发展仍然具有建设性，人口结构的变化和更迅速的城市化作出了积极贡献。

Di Singapura, sektor hartanah mendapat manfaat daripada penurunan kos pembiayaan, peningkatan tempoh pembiayaan dan pendapatan yang stabil secara menyeluruh.

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 30 September 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年9月30日的数据

Semua data seperti pada 30 September 2018 melainkan jika dinyatakan

Prospek Rizab Persekutuan AS menaikkan kadar seterusnya telah membebani sektor ini, tetapi pengurus portfolio kami berharap bahawa kitaran risiko kadar AS pada 2018 dan separuh pertama 2019 hanya sederhana. Oleh yang demikian, pendanaan REIT cenderung bergantung kepada kadar faedah jangka panjang, yang lebih stabil walaupun kenaikan baru-baru ini berlaku ke atas kadar faedah jangka pendek.

Gambaran sektor hartanah Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran memberi tekanan kepada keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan perniagaan atas talian memberi cabaran kepada REIT runcit. Pengurus portfolio terus mencari peluang melalui pemilihan saham berciri bottom-up, cenderung kepada kepada syarikat yang memiliki aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti dan kunci kira-kira yang mantap. Kesan ketibaan Amazon di Australia tidak begitu terasa maka pengurus portfolio melihat peluang di pasaran ini.

Pengurus portfolio mengesan peluang di Hong Kong dengan kemunculan semula pembeli mewah dari tanah besar China. Beliau percaya bahawa sektor runcit yang terhenyak pada akhir 2016, dengan landskap yang masih mencabar tetapi menunjukkan tanda-tanda peningkatan. Memandangkan pertumbuhan global masih berterusan, beliau cenderung kepada hartanah pejabat dan kediaman mewah, kerana sewa hartanah tersebut lebih sensitif terhadap peningkatan KDNK. Portfolio Dana mempunyai kebanyakan nama yang bernilai lebih murah dengan ciri-ciri berkualiti dalam pasaran tersebut.

Pengembangan berstruktur di Filipina dan Indonesia terus konstruktif, dengan perubahan demografi dan kadar urbanisasi yang lebih tinggi menyumbang secara positif.

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

The Fund returned -1.02% for the month, outperforming the benchmark return of -2.97% by 1.95%. Year-to-date, the fund returned -3.94%, outperforming the benchmark return of -6.87% by 2.93%.

The non-exposure in DLF Holdings, China Evergrande Group and Country Garden Holdings contributed to relative performance in September.

The portfolio manager continues to watch relative valuations and strives to overweight cheaper securities. REIT valuations, particularly in Singapore, are attractive, with the average spread between Asian REIT indices and their respective 10-year government bonds comparing favourably with average yields on long-term government bonds and global REITs. The big price moves across sub-segments and countries present opportunities for the portfolio manager to buy attractively-valued REITs.

此基金在检讨月份下的回酬是-1.02%，超越基准1.95%，基准的回酬为-2.97%。年度至今，它录得-3.94%回酬，较-6.87%的基准高出2.93%。未持有DLF Holdings，中国恒大集团（China Evergrande Group）和碧桂园（Country Garden Holdings）为9月份的相对表现带来贡献。

组合经理继续关注相对估值并致力于增持更廉宜的证券。房地产投资信托的估值吸引，特别是在新加坡；亚洲房地产投资信托指数与其各自的10年期政府债券之间的平均价差，与长期政府债券和全球房地产投资信托的平均收益率相比下较有利。细分市场和国家的大价格移动为投资组合经理带来吸纳估值吸引之房地产投资信托的良机。

Dana mencatat pulangan -1.02% untuk bulan ini, mengatasi pulangan penanda aras -2.97% sebanyak 1.95%. Setakat tahun ini, Dana memberi pulangan -3.94%, mengatasi pulangan penanda aras -6.87% sebanyak 2.93%.

Ketiadaan pendedahan dalam DLF Holdings, China Evergrande Group dan Country Garden Holdings menyumbang kepada prestasi relatif pada September. Pengurus portfolio terus mengawasi penilaian relatif dan berusaha untuk memberatkan pegangan dalam sekuriti yang lebih murah.

Penilaian REIT, terutamanya di Singapura, menarik, dengan spread purata antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun masing-masing berbanding hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global adalah menggalakkan. Pergerakan harga besar yang merentasi sub-segmen dan negara membolehkan peluang untuk pengurus portfolio membeli REIT bernilai menarik.

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 30 September 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年9月30日的数据

Semua data seperti pada 30 September 2018 melainkan jika dinyatakan

Disclaimer

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. All PRUlink dana are invested in Shariah-approved securities and/or Islamic private debt securities. 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。所有 PRUlink dana 皆是投资予回教法典(Syariah)核准的证卷和/或回教私立债务证卷。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). Semua PRUlink dana dilaburkan dalam sekuriti yang diluluskan oleh Syariah dan/atau sekuriti hutang swasta Islam. 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.



PRUDENTIAL

Always Listening. Always Understanding.