

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 31 October 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 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.

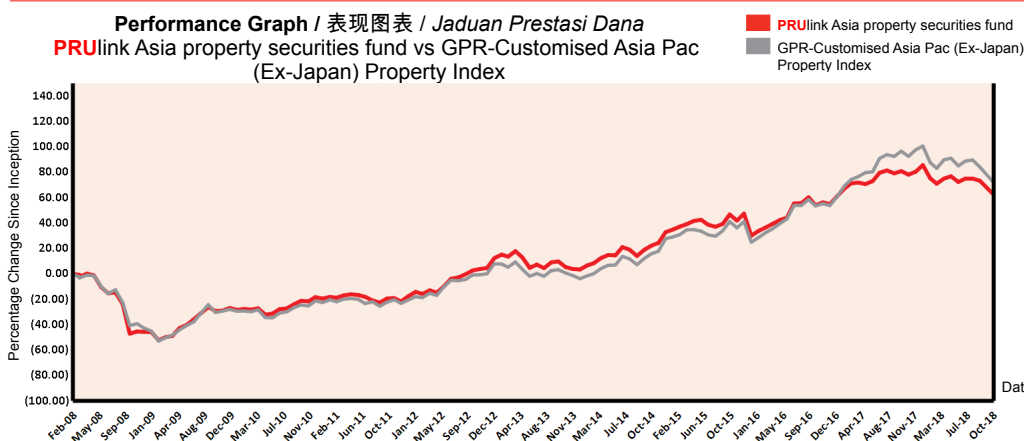
PRUlink Asia property securities fund乃是一项活跃的管理基金，其目标为赚取最高的收益与长期回报。为达致此目标，本基金投资于上市的不动产投资信托 (REITs) 和产业相关证券，这些公司在日本、澳洲和纽西兰成立或上市，或者其主要的活动在当地进行。本基金亦可能投资于存托凭证，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单，并通过其他将会推介的 PRUlink global funds 以及瀚亚投资或随时确定的任何基金经理管理之下的子基金以作出投资。有关子基金亦可能投资于存托凭证 (ADRs) 与全球存托凭证 (GDRs)，可转换至普通股的债券证券，优先股与凭单。

PRUlink Asia property securities fund merupakan dana 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	RM34,995,759.62
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	RM1.62393

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

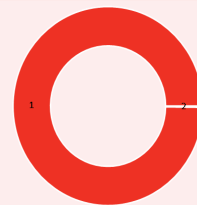
	1 month	3 months	6 months	1 year	3 years	5 years	Since Inception
Price Movement / 价差 / Pergerakan Harga	-6.31%	-7.23%	-7.25%	-10.26%	10.61%	47.80%	62.39%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	-6.58%	-8.93%	-9.44%	-12.54%	21.79%	66.36%	71.99%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	0.27%	1.70%	2.19%	2.28%	-11.18%	-18.56%	-9.60%

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

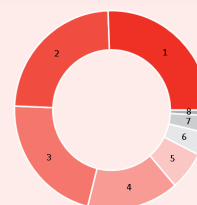
Where the Fund invests

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	99.80
2 Cash, Deposits & Others	0.20



Country Allocation
国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	25.60
2 Hong Kong / 香港	23.80
3 Australia / 澳洲	21.70
4 China / 中国	15.30
5 Thailand / 泰国	6.30
6 Indonesia / 印尼	3.70
7 France / 法国	2.80
8 Cash And Cash Equivalents	0.90

Top 10 Holdings
10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 China Overseas Land & Investment Ltd	5.20
2 Hongkong Land Holdings Ltd	5.20
3 Scentre Group	5.20
4 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.70
5 CK Asset Holdings Ltd	4.30
6 Vicinity Centres Ltd	3.70
7 China Resources Land Ltd	3.60
8 Mirvac Group Units	3.30
9 China Vanke Ltd H	3.10
10 Unibail-Rodamco-westfield Cdi Nv	2.80

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 31 October 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2018 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Asian markets fell in October, with the MSCI AC Asia Pacific ex Japan index slumping by over 10%. Drivers for the sell-off included rising trade tensions between the US and China, weaker economic data from China, and a spike in US yields with the subsequent appreciation of the US dollar.

Third-quarter earnings also proved to be a key negative driver, especially with companies missing on analysts' estimates being punished by the market. Among major countries, Korea underperformed to lose more than 14% – its worst monthly sell-off in ten years – as GDP and industrial performance data disappointed.

Investor sentiment on China was dampened by soft macro data and rising volatility from global equity markets. With Taiwan also underperforming on worries surrounding the technology supply chain, it was left to South-East Asia to outperform. The Philippines was among the best performers in October, reversing the previous month's underperformance, while the peso was also boosted by overseas remittance inflows.

In property-related news, Singapore residential-property investment sales fell in the third quarter after the latest round of housing curbs put the brakes on en-bloc redevelopment deals.

亚洲市场于10月份下滑，MSCI亚太除日本指数挫低超过10%。抛售压力的推动因素包括中美贸易战情势恶化，中国的经济数据更为疲弱，以及美国收益率飙升，随后美元升值。

第三季度收益也成为了主要的负面驱动因素，特别是那些表现逊色于分析师预测的企业受到市场的“严惩”。主要国家当中，韩国表现逊色，损失超过14% - 为10年来的最糟糕月度抛售- 因为国内生产总值和工业表现数据令人失望。

在中国的投资情绪受到疲软的宏观数据和全球股市的波动加剧打击。在顾虑环绕科技供应链的冲击下，台湾也表现落后；东南亚股市是唯一表现超越大市的区域。10月份，菲律宾是该区域表现最佳的市场，扭转之前一个月的疲弱走势；同时，比索也受到海外汇款流入的提振。

至于房地产相关消息，新加坡宣布新一轮的房地产降温措施，抑制整体重建交易；该国住宅物业投资销售在第三季度下滑。

Pasaran Asia jatuh pada Oktober, dengan indeks MSCI AC Asia Pasifik ex Japan merosot 10%. Pemacu kepada jualan mendadak termasuk peningkatan ketegangan perdagangan antara AS dan China, data ekonomi yang lebih lemah dari China, dan kenaikan hasil AS ekoran kenaikan dolar Amerika Syarikat.

Perolehan suku ketiga juga terbukti menjadi pemacu negatif yang utama, khususnya syarikat yang hilang daripada radar anggaran penganalisis yang diketepikan oleh pasaran. Di antara negara-negara utama, Korea berprestasi buruk lalu kehilangan lebih daripada 14% - mengalami jualan mendadak terburuk dalam tempoh sepuluh tahun - kerana data KDNK dan prestasi perindustrian yang mengecewakan.

Sentimen pelabur di China dikurangkan oleh data makro yang rendah dan tahap ketaktentuan yang meningkat di pasaran ekuiti global. Prestasi Taiwan juga hambar ekoran kebimbangan terhadap rantaian bekalan teknologi, tinggal Asia Tenggara sahaja berprestasi baik. Filipina merupakan pasaran berprestasi terbaik di rantau ini selepas data inflasi negara tersebut akhirnya menunjukkan tanda-tanda kestabilan dan nilai mata wang yang meningkat. Pertambahan aliran masuk kiriman wang turut menyokong prestasi.

Meninjau perkembangan berkaitan hartanah, jualan pelaburan hartanah kediaman Singapura jatuh pada suku ketiga selepas pelaksanaan membataskan perumahan terkini dihentikan berikutan perjanjian pembangunan semula yang berlaku serentak.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

In Singapore, the Fund remains invested in high-dividend names with lower relative valuations and a quality bias. 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，此基金继续投资估值相对更低及优质的高息股。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。有鉴于此，房地产投资信托的融资倾向于依赖长期利率，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, Dana masih melabur dalam nama berdividen tinggi dengan nilai relatif rendah dan cenderung kepada kualiti. Sektor ini mendapat manfaat daripada penurunan kos pembiayaan, peningkatan tempoh pembiayaan dan pendapatan yang stabil secara menyeluruh. Prospek kenaikan lanjut kadar oleh Rizab Persekutuan AS menekan sektor ini, tetapi pengurus portfolio kami berpendapat bahawa kitaran risiko kadar AS pada 2018 dan separuh pertama 2019 adalah sederhana. Oleh yang demikian, pendanaan REIT cenderung untuk bergantung kepada kadar faedah jangka panjang yang lebih stabil walaupun berlaku kenaikan kadar faedah jangka pendek baru-baru ini.

Gambaran sektor harta tanah Australia kelihatan mencabar dengan peningkatan penawaran sedia n untuk memberi tekanan kepada keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit yang lemah dan persaingan perniagaan atas talian memberi rangsangan kepada REIT runcit. Pengurus portfolio terus mencari peluang menggunakan kaedah pemilihan saham bottom-up, yang memihak kepada syarikat dengan aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti dan kunci kira-kira yang padu. Pengurus portfolio melihat peluang di pasaran ini setelah kesan ketibaan Amazon di Australia tidak ketara seperti yang diharapkan.

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 31 October 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2018 melainkan jika dinyatakan

Pengurus portfolio melihat peluang di Hong Kong dengan pengembaian pembeli mewah dari tanah besar China. Beliau percaya bahawa sektor runcit yang terperosok pada akhir 2016, dengan landskap masih mencabar, namun menunjukkan tanda-tanda peningkatan. Memandangkan naratif pemulihan pertumbuhan global yang berterusan, beliau cenderung kepada hartanah hotel, pejabat dan kediaman mewah kerana sewaan hartanah tersebut lebih sensitif terhadap peningkatan KDNK. Portfolio tersebut mempunyai kebanyakan nama yang lebih murah dengan ciri berkualiti dalam pasaran ini.

Struktur pembangunan 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 -6.31% for the month, outperforming the benchmark return of -6.58% by 0.27%. Year-to-date, the fund returned -10.01%, outperforming the benchmark return of -13.00% by 2.99%.

The non-exposure in China Evergrande Group and Country Garden Holdings, as well as the overweight position in Shopping Centres Australasia Property Group, contributed to relative performance in October.

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-6.31%，超越基准0.27%，基准的回酬为-6.58%。年度至今，它录得-10.01%回酬，较-13.00%的基准高出2.99%。

未持有中国恒大集团（China Evergrande Group）和碧桂园（Country Garden Holdings），以及增持购物中心Australasia Property Group的部署，为10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 mengembalikan pulangan -6.31% untuk bulan ini, mengatasi pulangan penanda aras -6.58% sebanyak 0.27%. Setakat tahun ini, Dana mengembalikan -10.01%, mengatasi pulangan penanda aras -13.00% sebanyak 2.99%.

Ketiadaan pendedahan dalam Evergrande Group dan Country Garden Holdings di China, serta posisi pegangan berlebihan dalam Shopping Centres Australasia Property Group, menyumbang kepada prestasi relatif pada Oktober.

Pengurus portfolio terus mengawasi penilaian relatif dan berusaha untuk memegang lebih banyak saham yang lebih murah. Penilaian REIT, terutamanya di Singapura menarik, dengan spread purata antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun di banding baik dengan hasil purata bon kerajaan berjangka panjang dan REIT global. Pergerakan harga besar yang merentasi sub-segmen dan negara mencipta peluang bagi pengurus portfolio untuk membeli REIT bernilai menarik.

PRUlink Asia property securities fund

All data is as of 31 October 2018 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2018年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 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.

