

PRULink Asia Property Securities Fund

All data is as of 31 October 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2020 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

RM54,821,834.60

Annual Fund Management Charge / 常管理费 / Caj Pengurusan Dana Tahunan

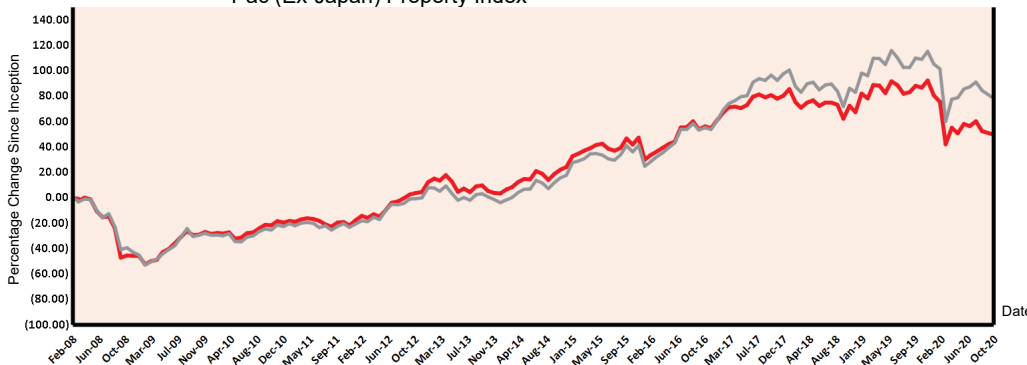
1.50%

Current NAV / 目前的净资产值 / NAB Terkini

RM1.49853

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	-1.78%	-4.30%	-3.52%	-20.41%	-17.19%	2.07%	49.85%
Benchmark / 基准指标 / Penanda Aras	-3.38%	-4.85%	0.36%	-15.10%	-9.29%	26.32%	78.39%
Outperformance / 表现对比 / Perbezaan Prestasi	1.60%	0.55%	-3.88%	-5.31%	-7.90%	-24.25%	-28.54%

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

PRUDENTIAL

Listening. Understanding. Delivering.

Where the Fund invests

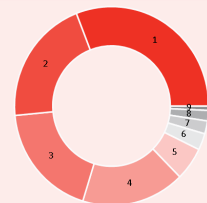
基金投资所在
Komposisi Pelaburan Dana



Asset Allocation

资产配置 / Peruntukan Aset

	% NAV
1 Eastspring Investments - Asian Property Securities Fund	100.33
2 Cash, Deposits & Others	-0.33



Country Allocation

国家分析 / Peruntukan Negara

	% NAV
1 Singapore / 新加坡	30.90
2 Hong Kong / 香港	20.60
3 Australia / 澳洲	18.70
4 China / 中国	17.20
5 Indonesia / 印尼	5.40
6 Cash And Cash Equivalents	2.70
7 Philippines / 菲律宾	2.10
8 Thailand / 泰国	1.70
9 Others / 其他	0.70

Top 10 Holdings

10大持股 / 10 Pegangan Teratas

	%
1 Sun Hung Kai Properties Ltd	4.30
2 Goodman Group Pty Ltd	4.00
3 China Resources Land Ltd	3.60
4 GPT Group	3.60
5 Link Real Estate Investment Trust	3.60
6 New World Development Co Ltd	3.40
7 Capitaland Ltd	3.10
8 Sunac China Holdings Ltd	3.10
9 Ciputra Development Tbk PT	2.90
10 Dexu Property Group	2.90

All data is as of 31 October 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2020 melainkan jika dinyatakan

Monthly Update / 每月简报 / Peningkatan Bulanan

Market Review / 市场回顾 / Tinjauan Bulanan

Global equity markets declined in October amid uncertainties surrounding the US elections, the next US fiscal stimulus package and a resurgence in Covid-19 cases. Nevertheless, Asian and emerging markets ("EM") outperformed during the month.

Asia ex-Japan markets were buoyed by strong macro data in China and returned 2.8%. The Chinese economy grew 4.9% YoY in 3Q, beating the 3.2% YoY growth recorded in the 2Q. Likewise, Hong Kong's 3Q GDP surprised to the upside although domestic expenditure remained weak. This was the first positive QoQ growth following five consecutive quarters of contraction. Elsewhere, in Taiwan, GDP growth was better than expected and advance estimates showed 3Q growth at 3.33% YoY on the back of robust export orders. Industrial production for September also printed strongly.

Indian equities underperformed broader Asian and EM peers as the market corrected during the second half of the month. Among Southeast Asian markets, Indonesia and Philippines were the outperformers. Sentiment in the Indonesian market was supported by the approval of the Omnibus Law that raised reform expectations, while the lifting of lockdown measures in Jakarta also helped. Similarly, Philippines equities benefited from the easing of movement restrictions and re-opening of the economy. Meanwhile, Thailand declared a state of emergency in Bangkok during the month to curb protests in the capital.

In property-related news, Singapore's private home prices rose 0.8% QoQ, while demand surged for both new developer units and resale properties. Meanwhile in Hong Kong, small apartments appear to be bucking a downward trend in the property sector, gaining in price in September.

全球股市于10月份走低，归咎于环绕美国大选、下一个美国财政刺激配套以及新冠病毒疫情反弹的不确定性。尽管如此，亚洲和新兴市场于月内走势良好。

亚洲除日本市场受中国强劲的宏观数据提振，交出2.8%回报。中国第三季度经济按年增长4.9%，超越次季录得的3.2%按年增长。同样，尽管国内支出仍然疲软，香港第三季度国内生产总值稍来惊喜；这是继连续五个季度萎缩后取得的首个正面按季增长。至于台湾，经济增长超预期；同时预先估计显示第三季度成长为按年3.33%，多谢出口订单强劲。此外，9月份工业生产也录得强劲表现。

印度股市走势较亚洲和新兴市场同侪逊色，因为它于月内下半个月调整。东南亚市场当中，印尼和菲律宾表现卓越。印尼通过了提高劳动法改革预期的《创造就业综合法》（Omnibus Law）支撑印尼市场的投资情绪，同时雅加达解除封锁措施也有所助益。类似地，菲律宾股市在行动管制放宽和经济重新开放下得益。与此同时，泰国国内宣布曼谷进入紧急状态，以遏制首都的抗议活动。

房地产相关新闻方面，新加坡私宅价格按季走高0.8%；同时新开发商单位和转售物业的需求激增。与此同时，在香港，小型公寓看来在房地产领域中逆流而上，价格于9月份走高。

Pasaran ekuiti global merosot pada bulan Oktober di tengah-tengah ketidakpastian seputar pilihan raya AS, pakej rangsangan fiskal AS yang berikutnya dan kes Covid-19 yang meningkat semula. Sungguhpun demikian, pasaran Asia dan negara memunculkan ("EM") mengungguli prestasi pada bulan tersebut.

Pasaran Asia luar Jepun didorong oleh data makro yang kuat di China dan memberikan pulangan 2.8%. Ekonomi China tumbuh 4.9% tahun ke tahun (YoY) pada S3, mengalahkan pertumbuhan 3.2% YoY yang dicatatkan pada S2. KDNK S3 Hong Kong juga mengejutkan walaupun perbelanjaan domestik masih lagi hambar. Ia merupakan pertumbuhan QoQ positif yang pertama berikutan penguncupan lima suku berturut-turut sebelum ini. Di tempat lain, di Taiwan, pertumbuhan KDNK lebih baik daripada jangkaan dan anggaran kemaraan menunjukkan pertumbuhan S3 pada 3.33% YoY dipacu pesanan eksport yang kukuh. Pengeluaran perindustrian untuk bulan September juga dicatat kukuh.

Ekuiti India berprestasi rendah berbanding rakan pasaran Asia dan EM yang lebih luas apabila pasaran diperbetulkan pada separuh kedua bulan ini. Di antara pasaran Asia Tenggara yang unggul ialah Indonesia dan Filipina. Sentimen pasaran Indonesia disokong oleh kelulusan Omnibus Law yang memugar jangkaan perubahan, sementara pelonggaran langkah kawalan pergerakan di Jakarta juga membantu. Begitu juga, ekuiti Filipina mendapat manfaat daripada pelonggaran sekatan pergerakan dan pembukaan semula ekonomi. Sementara itu, Thailand mengisytiharkan keadaan darurat di Bangkok selama sebulan bagi mengekang tunjuk perasaan di ibu kota tersebut.

Dalam berita berkaitan hartanah, harga rumah persendirian Singapura meningkat 0.8% QoQ, manakala permintaan ke atas unit baru pemaju dan unit jualan semula hartanah meluap. Sementara itu di Hong Kong, pangasapuri kecil nampaknya mengalami penurunan di sektor harta tanah, dengan kenaikan harga pada bulan September.

Market Outlook / 市场展望 / Gambaran Bulanan

The Asian property market has sold off since Covid-19 escalated in mid-February 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 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. Victoria has been particularly weighed down by Covid-19 related social distancing and lockdown measures. However, conditions appear to be improving, and retail sentiment is rebounding.

Within Hong Kong, depressed tourism and retail sales amid the Covid-19 outbreak are weighing on the sector. We are monitoring the situation closely 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。维多利亚州承受的打击尤其大，归咎于与Covid-19疫情相关实施的社交距离和封锁措施。无论如何，情况似乎正改善，同时零售情绪回升。

至于香港市场，旅游和零售销售在新冠病毒疫情爆发期间表现低迷正为相关领域带来沉重压力。我们在密切观察相关情况，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 hartanah Asia mengalami sell-off sejak kes Covid-19 meningkat pada pertengahan Februari dan telah menjadi salah satu sektor yang mencatat prestasi terburuk di pasaran walaupun terdapat ciri-ciri defensif dan berpotensi untuk mendapat faedah daripada rangsangan bank pusat dan kerajaan. Penilaian REIT menarik pada tahap ini, dengan spread purata antara indeks REIT Asia dan bon kerajaan 10 tahun berbanding secara sihat dengan hasil purata bon kerajaan jangka panjang dan REIT global.

All data is as of 31 October 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2020 melainkan jika dinyatakan

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

Prospek sektor hartanah Australia tampak mencabar dengan peningkatan penawaran yang menekan keadaan di Sydney dan Melbourne, sementara pertumbuhan jualan runcit dan persaingan dalam talian yang lemah meniup perubahan kepada segmen runcit. Victoria khususnya ditekan hebat oleh langkah penjarakan sosial dan sekatan pergerakan berikutan penularan Covid-19. Namun, keadaan nampaknya semakin baik, dan sentimen runcit melonjak. Di Hong Kong, pelancongan dan jualan runcit yang suram di tengah-tengah wabak Covid-19 membebani sektor tersebut. Kami mengawasi situasi dengan teliti dan mengimbang risiko dalam portfolio dengan potensi untuk meningkat dan aset yang berkualiti.

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

The Fund returned -1.78% for the month, outperforming the benchmark return of -3.38% by 1.60%. Year-to-date, the Fund returned -22.14%, underperforming the benchmark return of -17.19% by 4.95%.

During the month, overweight in Mah Sing Group and Ciputra Development, as well as underweight in China Evergrande Group, contributed to relative performance over the month.

In Singapore, the Fund remains invested in high-dividend names with lower relative valuations and a quality bias. In Australia, the portfolio manager continues to seek opportunities through bottom-up stock selection, favouring companies with assets in good locations, quality management, diversified industry exposure and solid balance sheets. Within Hong Kong, we prefer to play the domestic Hong Kong consumer through neighbourhood malls, which offer significant upside at today's valuations.

此基金于检讨月份下交出-1.78%回报，超越回报为-3.38%的基准1.60%。年度至今，基金的回报是-22.14%，比回报为-17.19%的基准指标落后4.95%。

检讨月份下，基金增持马星集团（Mah Sing Group）和Ciputra Development，以及减码中国恒大（China Evergrande Group）的部署为相对表现作出贡献。

在新加坡，此基金持续投资估值相对更低的优质高息股。澳洲方面，投资组合经理继续通过自下而上的选股策略寻求良机，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。至于香港，我们偏好通过邻里商场来参与香港当地消费的投资，此领域在当前的估值水平具有显著的上涨空间。

Dana memberikan pulangan -1.78% untuk bulan ini, mengatasi pulangan penanda aras -3.38% sebanyak 1.60%. Sejak awal tahun hingga kini, Dana memulangkan -22.14%, tidak mengatasi pulangan penanda aras -17.19% sebanyak 4.95%.

Sepanjang bulan tersebut, pegangan berlebihan dalam Mah Sing Group dan Ciputra Development, serta kekurangan pegangan dalam China Evergrande Group, menyumbang kepada prestasi relatif Dana.

Di Singapura, Dana masih dilaburkan dalam nama berdividen tinggi dengan penilaian relatif rendah dan bias kualiti. Di Australia, pengurus portfolio terus mencari peluang melalui pemilihan saham dari bawah ke atas, dengan mengutamakan syarikat yang mempunyai aset di lokasi yang baik, pengurusan berkualiti, pendedahan industri yang pelbagai dan kunci kira-kira yang mantap. Di Hong Kong, kami lebih suka melayan pengguna domestik Hong Kong melalui pusat beli-belah Kawasan kejiranan, yang menawarkan kenaikan ketara menurut penilaian masa kini.

PRULink Asia Property Securities Fund



All data is as of 31 October 2020 unless otherwise stated

除非另有说明，否则以下皆属截至2020年10月31日的数据

Semua data seperti pada 31 Oktober 2020 melainkan jika dinyatakan

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.