

# PAVILION

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(Established in Malaysia under the first Amended and Restated Deed dated 18 February 2019 entered into between MTrustee Berhad (198701004362 (163032-V)) and Pavilion REIT Management Sdn Bhd (201101011359 (939490-H))

### NOTICE OF ANNUAL GENERAL MEETING

**NOTICE IS HEREBY GIVEN** that the Eighth Annual General Meeting of Pavilion Real Estate Investment Trust ("Pavilion REIT") will be held at Pavilion Ballroom, Level 7, Pavilion Hotel Kuala Lumpur, 170 Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur, Malaysia on Thursday, 26 March 2020 at 10.00 a.m. to transact the following businesses:-

#### ORDINARY BUSINESS

1. To lay the Audited Financial Statements of Pavilion REIT for the year ended 31 December 2019 together with the Trustee's Report to the Unitholders issued by MTrustee Berhad, as trustee of Pavilion REIT and the Report and Statement by the Manager issued by Pavilion REIT Management Sdn Bhd, as the manager of Pavilion REIT and the Auditors' Report thereon. **(Please refer Explanatory Note I)**

#### SPECIAL BUSINESS

To consider and, if thought fit, to pass with or without any modification, the following Resolution:

2. **PROPOSED AUTHORITY TO ALLOT AND ISSUE NEW UNITS OF UP TO 20% OF THE TOTAL NUMBER OF ISSUED UNITS (PROPOSED AUTHORITY)** **Ordinary Resolution**

"THAT pursuant to the Main Market Listing Requirements of Bursa Malaysia Securities Berhad and the approval of the relevant regulatory authorities, where such approval is required, authority be and is hereby given to Directors of Pavilion REIT Management Sdn Bhd ("the Manager") to allot and issue new units in Pavilion REIT ("New Units") from time to time to such persons and for such purposes as the Directors of the Manager may in its absolute discretion deem fit and in the best interest of Pavilion REIT, provided that the aggregate number of New Units issued pursuant to this resolution, when aggregated with the number of units in Pavilion REIT issued during the preceding 12 months, must not exceed 20% of the total number of units issued of Pavilion REIT for the time being comprising of 3,043,332,805 Units;

AND THAT the Proposed Authority shall be effective and continue to be in force from the date of receipt of all relevant authorities' approval or the date the Unitholders pass this resolution, whichever may be the later, until:

- (a) the conclusion of the next annual general meeting ("AGM") of the Unitholders, at which time it shall lapse, unless by a resolution passed at the meeting, the authority is renewed; or
- (b) the expiration of the period within which the next AGM of the Unitholders is required by law to be held; or
- (c) the Proposed Authority is revoked or varied by the Unitholders in a Unitholders' meeting;

whichever occurs first ("Validity Period");

AND THAT the New Units to be issued pursuant to the Proposed Authority shall, upon allotment and issuance, rank *pari passu* in all respects with the existing Units except that the New Units will not be entitled to any distributable income, right, benefit, entitlement and/or any other distributions that may be declared before the date of allotment and issuance of such New Units;

AND THAT authority be and is hereby given to the Directors of the Manager and the Trustee, acting for and on behalf of Pavilion REIT, to give effect to the aforesaid Proposed Authority with full powers to assent to any condition, variation, modification and/or amendment in any manner as the Manager and the Trustee may deem fit and in the best interest of Pavilion REIT and/or as may be imposed by the relevant authorities, and to deal with all matters relating thereto;

AND FURTHER THAT authority be and is hereby given to the Directors of the Manager and the Trustee, acting for and on behalf of Pavilion REIT, to take all such steps and do all acts, deeds and things in any manner (including the execution of such documents as may be required) as they may deem necessary or expedient to implement, finalise, complete and give full effect to the Proposed Authority."

#### BY ORDER OF THE BOARD

Pavilion REIT Management Sdn Bhd [201101011359 (939490-H)]  
(as the Manager of Pavilion Real Estate Investment Trust)

Lim Mei Yoong (SSM PC No. 201908003397) (LS0002201)  
Company Secretary

Kuala Lumpur  
28 February 2020

#### Notes :

1. A unitholder who is entitled to attend at the meeting is entitled to appoint not more than 2 proxies to attend instead of him. A proxy need not be a unitholder. Where a unitholder appoints 2 proxies, the appointments shall be invalid unless he specifies the proportions of his holding (expressed as a percentage of the whole) to be represented by each proxy.
2. Where a unitholder is a corporation, its duly authorised representative shall be entitled to attend at the meeting and shall be entitled to appoint another person (whether a unitholder or not) as its proxy to attend.
3. Where a unitholder is an authorised nominee as defined under the Securities Industry (Central Depositories) Act 1991, it may appoint not more than 2 proxies in respect of each securities account it holds in units standing to the credit of the said securities account. Where a unitholder appoints 2 proxies, the appointments shall be invalid unless it specifies the proportions of its holdings (expressed as a percentage of the whole) to be represented by each proxy.
4. The instrument appointing a proxy shall be in writing under the hand of the appointor or of its attorney duly authorised in writing or if such appointor is a corporation either under its common seal or under the hand of an officer or attorney so authorised.
5. The instrument appointing proxy shall be deposited at the Registered Office of the Manager at 6-2, Level 6, East Wing, Menara Goldstone (Holiday Inn Express), No. 84, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur not later than 24 March 2020 at 10.00 a.m. being 48 hours before the time appointed for holding the Meeting or any adjournment thereof.
6. Only unitholders registered in the Record of Depositors as at 19 March 2020 shall be entitled to attend and speak at the meeting or appoint proxy(ies) to attend on his behalf.
7. Pursuant to Paragraph 8.29A(1) of the Main Market Listing Requirements of Bursa Malaysia Securities Berhad, the Proposed Ordinary Resolution set out in the Notice of Annual General Meeting will be put to vote by way of poll.

#### Explanatory Notes on:

##### (I) Ordinary Business

The Audited Financial Statements are laid before the unitholders for discussion only pursuant to the provision of the Guidelines on Listed Real Estate Investment Trusts ("Listed REITs Guidelines"). The Audited Financial Statements do not require formal approval of the unitholders. Hence, this matter will not be put forward for voting.

##### (II) Special Business

The Proposed Ordinary Resolution, if passed, would enable the Directors of the Manager to allot and issue New Units from time to time provided that the aggregate number of the New Units to be issued during the Validity Period, when aggregated with the number of units issued during the preceding 12 months must not exceed 20% of the total number of units issued of Pavilion REIT for the time being comprising of 3,043,332,805 Units.

The Proposed Authority will allow the Manager the flexibility to allot and issue New Units to raise funds to finance future investments, acquisitions and/or capital expenditure to enhance the value of Pavilion REIT and/or to refinance existing debt as well as for working capital purposes, subject to the relevant laws and regulations. With the Proposed Authority, delays and further costs involved in convening separate general meetings to approve such issue of New Units to raise funds can be avoided.

The Manager may, subject to relevant laws and regulations, use the net proceeds from the issuance of New Units under the Proposed Authority as its absolute discretion for other purposes as permitted for under the Listed REITs Guidelines.

Any allotment and issuance of New Units pursuant to the Proposed Authority will be subject to the relevant approvals of Securities Commission Malaysia and Bursa Malaysia Securities Berhad.

# PAVILION

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(Ditubuhkan di Malaysia di bawah Pindaan dan Penyataan Semula Surat Iktan pertama bertarikh 18 Februari 2019 yang dimeterai di antara MTrustee Berhad (198701004362 (163032-V)) dan Pavilion REIT Management Sdn Bhd (201101011359 (939490-H))

### NOTIS MESYUARAT AGUNG TAHUNAN

**NOTIS ADALAH DENGAN INI DIMAKLUMKAN** bahawa Mesyuarat Agung Tahunan ke-Lapan Pavilion Real Estate Investment Trust ("Pavilion REIT") akan diadakan di Pavilion Ballroom, Aras 7, Pavilion Hotel Kuala Lumpur, 170 Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur, Malaysia pada hari Khamis, 26 Mac 2020 pada jam 10.00 pagi untuk menguruskan urusan-urusan yang berikut:-

#### URUSAN BIASA

- Untuk membentangkan Penyata Kewangan Beraudit Pavilion REIT bagi tahun berakhir 31 Disember 2019 bersama-sama dengan Laporan Pemegang Amanah kepada Pemegang-pemegang Unit yang diterbitkan oleh MTrustee Berhad, yang bertindak sebagai pemegang amanah Pavilion REIT serta Laporan dan Penyata oleh Pengurus yang dikeluarkan oleh pihak Pavilion REIT Management Sdn Bhd, sebagai pengurus Pavilion REIT dan juga Laporan Juruaudit.

(Silalah rujuk kepada Nota Penjelasan I)

#### URUSAN KHAS

Untuk pertimbangan dan sekiranya difikirkan sesuai untuk diluluskan dengan atau tanpa apa-apa pengubahsuaian, Resolusi berikut:

- CADANGAN KUASA UNTUK MEMPERUNTUKKAN DAN MENERBITKAN UNIT-UNIT BARU SEHINGGA 20% DARIPADA JUMLAH BILANGAN UNIT YANG TELAH DITERBITKAN (CADANGAN KUASA)** **Resolusi Biasa**

"BAHAWA selaras dengan Syarat-syarat Penyenaraian Pasaran Utama Bursa Malaysia Securities Berhad dan kelulusan pihak berkuasa berperaturan berkenaan, di mana kelulusan tersebut adalah diperlukan, kuasa adalah dengan ini diberi kepada para Pengarah Pavilion REIT Management Sdn Bhd ("Pengurus") untuk memperuntukkan dan menerbitkan unit-unit baru dalam Pavilion REIT ("Unit-unit Baru") dari masa ke semasa kepada orang-orang tertentu dan bagi tujuan tertentu sebagaimana para Pengarah Pengurus mungkin mengikut budi bicara mutlak yang dianggap perlu demi kepentingan terbaik Pavilion REIT, dengan syarat bahawa agregat bilangan Unit-unit Baru yang diterbitkan selaras dengan resolusi ini, apabila diagregatkan dengan bilangan unit dalam Pavilion REIT yang diterbitkan di dalam tempoh 12 bulan sebelumnya, tidak boleh melebihi 20% daripada jumlah bilangan unit Pavilion REIT yang diterbitkan buat ketika ini terdiri daripada 3,043,332,805 unit;

DAN BAHAWA Cadangan Kuasa akan berkuatkuasa dan terus berkuatkuasa dari tarikh penerimaan kesemua kelulusan pihak berkuasa berkenaan atau tarikh Pemegang-pemegang Unit meluluskan resolusi ini, yang mana terkemudian, sehingga:

- penutupan mesyuarat agung tahunan ("AGM") Pemegang-pemegang Unit yang berikutnya, pada waktu mana ia akan luput, melainkan melalui resolusi yang diluluskan pada mesyuarat tersebut, kuasa diperbaharui; atau
- penamatan tempoh dalam mana-mana AGM Pemegang-pemegang Unit yang berikutnya serta dikehendaki untuk diadakan dibawah kuasa undang-undang, atau
- Cadangan Kuasa adalah dibatalkan atau diubah oleh Pemegang-pemegang Unit di dalam mesyuarat Pemegang-pemegang Unit;

yang mana berlaku terlebih dahulu ("Tempoh Sah");

DAN BAHAWA Unit-unit Baru yang akan diterbitkan selaras dengan Cadangan Kuasa diatas peruntukan dan terbitan, bertaraf *pari passu* dalam semua hubungan dengan Unit sedia ada kecuali bahawa Unit-unit Baru tidak akan berhak ke-atas apa jua pengagihan pendapatan, hak, faedah, kelayakan yang boleh diagihkan dan/atau mana-mana pengagihan lain yang mungkin disyitarkan sebelum tarikh peruntukan dan terbitan Unit-unit Baru tersebut;

DAN BAHAWA kuasa adalah dengan ini diberi kepada para Pengarah Pengurus dan Pemegang Amanah, untuk bertindak bagi pihak Pavilion REIT, untuk memberi kebenaran kepada Cadangan Kuasa yang dinyatakan di atas dengan kuasa penuh untuk memberi persetujuan kepada apa-apa syarat, perbezaan, pengubahsuaian dan/atau pindaan dalam apa-apa cara sebagaimana Pengurus dan Pemegang Amanah mungkin anggap sesuai dan demi kepentingan terbaik Pavilion REIT dan/atau sebagaimana mungkin dikenakan oleh pihak berkuasa berkenaan, dan untuk berurusan dengan semua perkara yang berkaitan dengannya;

DAN SELANJUTNYA BAHAWA kuasa adalah dengan ini diberi kepada para Pengarah Pengurus dan Pemegang Amanah, bertindak bagi pihak Pavilion REIT untuk mengambil langkah-langkah tertentu dan mengambil tindakan ke atas perkara-perkara berkaitan (termasuk pemeteraian dokumen-dokumen tertentu yang diperlukan) sebagaimana yang di anggap perlu atau suai manfaat untuk dilaksanakan, dimuktamadkan, disempurnakan dan memberi kesan penuh kepada Cadangan Kuasa."

#### DI ATAS PERINTAH LEMBAGA PENGARAH

Pavilion REIT Management Sdn Bhd [201101011359 (939490-H)]

(sebagai Pengurus Pavilion Real Estate Investment Trust)

Lim Mei Yoong (SSM PC No. 201908003397) (LS0002201)

Setiausaha Syarikat

Kuala Lumpur

28 Februari 2020

#### Nota-nota :

- Pemegang unit yang berhak untuk menghadiri mesyuarat adalah berhak untuk melantik tidak melebihi daripada 2 orang proksi untuk hadir bagi pihak beliau. Proksi tidak perlu menjadi pemegang unit. Di mana pemegang unit melantik 2 orang proksi, pelantikan adalah tidak sah melainkan beliau menyatakan kadar pemegangannya (dinyatakan sebagai peratusan daripada keseluruhan) untuk diwakili oleh setiap proksi.
- Di mana pemegang unit adalah syarikat, wakilnya yang diberi kuasa sewajarnya akan berhak untuk menghadiri mesyuarat dan akan berhak untuk melantik orang lain (samada pemegang unit atau tidak) sebagai proksinya untuk hadir.
- Di mana pemegang unit adalah penama diberi kuasa sebagaimana ditakrifkan di bawah Akta Industri Sekuriti (Depositori Pusat) 1991, ia boleh melantik tidak melebihi daripada 2 orang proksi berhubung dengan setiap akaun sekuriti yang ia pegang dalam unit-unit yang berada dalam kredit akaun sekuriti tersebut. Di mana pemegang unit melantik 2 orang proksi, pelantikan adalah tidak sah melainkan beliau menyatakan kadar pemegangannya (dinyatakan sebagai peratusan daripada keseluruhan) untuk diwakili oleh setiap proksi.
- Surat cara yang melantik proksi hendaklah secara bertulis ditandatangani oleh pelantik atau wakilnya yang diberi kuasa sewajarnya secara bertulis, atau sekiranya pelantik adalah syarikat, sama ada di bawah meterai rasmi atau ditandatangani oleh pegawai atau wakil diberi kuasa sedemikian.
- Surat cara pelantikan proksi hendaklah diserahkan ke Pejabat Berdaftar Pengurus di 6-2, Aras 6, East Wing, Menara Goldstone (Holiday Inn Express), No. 84, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur tidak lewat daripada 24 Mac 2020 pada jam 10.00 pagi, 48 jam sebelum masa ditetapkan bagi mengadakan Mesyuarat atau pada mana-mana penangguhannya.
- Hanya pemegang unit yang didaftarkan dalam Rekod Pendeposit pada 19 Mac 2020 akan berhak untuk hadir dan bercakap pada mesyuarat atau melantik proksi untuk hadir bagi pihak beliau.
- Selaras dengan Perenggan 8.29(A1) Syarat-syarat Penyenaraian Pasaran Utama Bursa Malaysia Securities Berhad, Cadangan Resolusi Biasa yang dinyatakan dalam Notis Mesyuarat Agung Tahunan yang akan dikemukakan untuk diundi secara pol.

#### Nota-nota Penjelasan :

##### (i) Urusan Biasa

Penyata Kewangan Beraudit adalah dibentangkan di hadapan pemegang-pemegang unit untuk perbincangan sahaja selaras dengan peruntukan Garis Panduan mengenai Amanah Pelaburan Harta Tanah Tersenarai ("Garis Panduan REIT Tersenarai"). Penyata Kewangan Beraudit tidak memerlukan kelulusan rasmi pemegang-pemegang unit. Dengan itu, perkara ini tidak akan dimemukakan untuk pengundian.

##### (ii) Urusan Khas

Cadangan Resolusi Biasa, sekiranya diluluskan, akan membolehkan para Pengarah Pengurus untuk memperuntukkan dan menerbitkan Unit-unit Baru dari masa ke semasa dengan syarat bahawa bilangan agregat Unit-unit Baru yang akan diterbitkan semasa Tempoh Sah, apabila diagregatkan dengan bilangan unit yang diterbitkan dalam tempoh 12 bulan sebelumnya tidak boleh melebihi 20% daripada jumlah bilangan unit Pavilion REIT yang diterbitkan buat ketika ini yang terdiri daripada 3,043,332,805 unit.

Cadangan Kuasa akan memberikan Pengurus keflexsibilitian untuk memperuntukkan dan menerbitkan Unit-unit Baru untuk mengumpul dana bagi membiayai pelaburan masa hadapan, pengambilalihan dan/atau perbelanjaan modal untuk meningkatkan nilai Pavilion REIT dan/atau untuk membiayai semula hutang sedia ada serta untuk tujuan modal kerja, tertakluk kepada undang-undang dan peraturan-peraturan berkenaan. Dengan Cadangan Kuasa, kelewatan dan kos selanjutnya yang akan terlibat dalam mengadakan mesyuarat agung secara berasingan untuk meluluskan terbitan Unit-unit Baru untuk mengumpul dana dapat dielakkan.

Pengurus boleh, tertakluk kepada undang-undang dan peraturan-peraturan berkenaan, menggunakan perolehan bersih daripada terbitan Unit-unit Baru di bawah Cadangan Kuasa mengikut budi bicara mutlak bagi tujuan lain sebagaimana dibenarkan di bawah Garis Panduan REIT yang tersenarai.

Apa-apa peruntukan dan terbitan Unit-unit Baru selaras dengan Cadangan Kuasa adalah tertakluk kepada kelulusan oleh pihak Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Bursa Malaysia Securities Berhad.