

Southern Properties Capital Ltd.

(”**החברה**”)

18 בנובמבר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : דוח מיידי

החברה מתכבדת לדוח, כי ביום 16 בנובמבר 2020, בשעות הערב, התקבל אצל דירקטוריים בדירקטוריון החברה, מכתב מאת בא כוחו בישראל, של מר דני מוס, נשיא משותף ודירקטור בדירקטוריון החברה – מכתב אשר מצורף לדוח זה (להלן : **”מכתבו של בא כוחו של מר מוס”**).

עדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בכתבו של בא כוחו של מר מוס והביעו פליאה על העיתוי בו נשלח מכתבו של בא כוחו של מר מוס, בסמוך לפני מועד סיום תקופת החפיפה, כהגדלת המונח בדוח הקודם ובעיצומו של משא ומתן של מר מוס בקשר עם תנאי פרישתו (**משא ומתן שהחברה אינה כל צד בו שבעו מר מוס מקבל את שכרו לחברות אחרות שאינו חלק מהחברה והיין חלק מקבוצת Pillar כמפורט בדוחות החברה**). דירקטוריון החברה ציין כי מכתבו של בא כוחו של מר מוס, נזהה להיות אמצעי לחץ פסול בקשר עם המשא ומתן כאמור לעיל ולא ראוי לכראוך את החברה להליך שאינה צד לו.

עוד ציינו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי הטענות שהועלו בכתבו של בא כוח של מר מוס, הועלו זה מכבר על ידי מר מוס בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ואלה העלו ובדקו טענות אלה מול הנהלת החברה, בעלת השליטה הישירה TCI ומול מר בראד פיליפס¹ ולא מצא ממש בענות אלה ולכן דירקטוריון החברה דוחה את האמור בכתבו של בא כוחו של מר מוס מכל וכל.

עוד החלטת דירקטוריון החברה, בערב יום 17 בנובמבר 2020, קיבל את הודעתו של מר מוס לפיה תופסק העסוקתו באופן מיידי, אם לא תעניתה דרישותיו, אשר כאמור לעיל נדחו לגופו וזאת לפני תום תקופת החפיפה שעתידה להיות להסתתיים ביום 30 בנובמבר 2020 כפי שנקבע בישיבת דירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, כמפורט בדוח הקודם.

בתוך כך, מר בראד פיליפס מסר לחברה, כי The May Trust בוחנת את האפשרות לפעול בזמן הקרוב לשינוי מסוים באופן החזקה שלה במניות בתאגיד המוחזק על ידה, כך שחלק מהנהנים ב- The May Trust לרבות הוא עצמו, יחויקו במישרין במניות בתאגיד האמור ולא רק באמצעות The May Trust. מר בראד פיליפס עדכן, כי תודיעו לחברה אם וככל שהשינוי יבוצע והחברה תדוח על כך בהתאם. עוד הודיע מר בראד פיליפס, כי נכון למועד זה ובתקופה שקדמה למועד זה וממועד תשקיף ההנפקה לראשונה ולפניהם, הוא לא יהיה נשא משרה בחברה ולא בחברות המחזיקות בחברה ולא כיון בכל תפקיד אקווקטיבי.

לפרטים בדבר יישיבת דירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, אשר במסגרתה התקבלו החלטות בדבר סיום כהונתו של מר דני מוס כנשיא החברה ואישור תכנית החפיפה (Transition Period) לרבות על הרקע לכך ופרטים רלבנטיים נוספים, ראו בדוח מיידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2020, מס' אסמכתא : -01-2020-096289, אשר המידיע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה (עליל ולהלן : **”הדו"ח הקודם”**).

בכבוד רב,

Southern Properties Capital Ltd.

על ידי : מר לואיס ג'וזף קורנה, יועץ משפט, מזכיר החברה ויועיר הדירקטוריון

¹ מר בראד פיליפס אחד מששת הנהנים בנהנות The May Trust, משמש כיו"ץ לנציג הנהנים בנהנות זו. יצוין כי הנהנים בנהנות הינם בעלי השליטה בחברה וב-TCI בשדרוג סופי. לפרטים נוספים בקשר עם The May Trust, ראו בסעיף 3.3 לפרק 3 בתskill מז"ד של החברה מיום 27 בנובמבר 2019, מס' אסמכתא : 2019-01-116047.

-מכתבו של בא כוחו של מר מוס-

Michael Barnea	Uri Hillel	Tal Freilich	טל פריליך	אורן הלל	micahel barnea
Simon Jaffa	Sigal Joory	Jacki Silbermann	ג'קי זילברמן	סיגל גורי	סימון ג'יפה
Zohar Lande	Nir Ziman	Shir Rozenzweig	שיר רוזנשטייג	ניר זימן	זוהר לנדה
Dr. Zvi Gabbay	Hanna Daher	Rotem Orbach	רותם אורבח	חנן דהאר	ד"ר צבי גבאי
Eldar Adato	Andrey Yanai	Eitan Sivan	איtan סיון	אברהם ינאי	אלדר אdato
David Barnett	Alon Wolner	Shenhav Cherhi	שנהב צרחי	אלון וולנר	דיוויד ברנט
Yuval Lazi	Lee Alter Kizis	Liron Dahan	לירון דהן	לי אלטער קיזיס	יבול לזי
Maya Ziser Ben-Tal	Neta Hershkovitz	Lauren Shtaiman	לוון שטיימן	נטע הרשקוביץ	מיהה זיסר בן-טל
Hagit Ross	Michael Dubin	Sigal Even Zur	סיגל EVEN צור	מייכאל דובין	חגי רוס
Ilan Blumenfeld	Amichay Tessler	Dor Marinovsky	דור מרינובסקי	עמיחי טסלר	אלן בלומנפולד
Hagit Ben Moshe	Michal Koren	Tomer Barak Mizrahi	תומר ברק מזרחי	מייכל קורן	חגי בן משה
Netta Bromberg	Moshe Minster	Gal Ben David	Gal בן דוד	משה מינסטר	טע בומרג
Shai Avneli	Jacques Gershoni	Dor Freyman	דור פרימן	יעקב גרשוני	שי אבנלי
Terry Almozlin-Aron	Shachar Rothschild	Tzofiya Shenfeld	צופיה שנפלד	שרור רוטשילד	טיר אלמווזלין-ארון
Liat Keisary (Yahalom)	Yatir Madar	-----	-----	יתיר מדר	לייאת קיסרי (יהלומי)
Ariella Dreyfuss	Omer Keydar	Ariel Nadler	אריאל נדלר	עומר קידר	אריאלה דרייפוס
Hadar Israeli	Zohar Haim Levinger	Niv Polani, of counsel	ניב פולני, יועץ	זוהר חיים לינגר	הדר ישראלי
Harel Perlmutter	Alon Anava	Joshua Kleinman, of counsel	יושע קלינמן, יועץ	אלון ענוהו	הראל פרלמוטר
Daphna Breiman Klein	Daniel Arbov	-----	-----	דניאל ארביב	דפנה ברימן קלין
Roy Engel	Eran Elharar	-----	-----	ערן אלחרר	רוי אינגאל
Eran Winner	Nir Abraham	-----	-----	ניר אברהם	ערן וינר
Anat Even Chen	Daniel Kleinman	-----	-----	דניאל קלימן	נתת אבן חן
Eyal Nachshon	Ido Freund	-----	-----	עדו פרידנד	אלן נחשון
Gal Livshits	Fadi Atallah	-----	-----	פאדי עטאללה	גל ליבשיט
Daniel Lorber	Daniel Shlomovitz	-----	-----	דניאל שלומוביץ	דניאל לורבר
Itay Gura	Hila Shechter	-----	-----	הילה שchter	איטי גורה
Moran Bickel	Shahar Poller Atzil	-----	-----	שחר פולר אציל	מוון ביכל
Ron Shuhatovich	Avishag Salomon	-----	-----	אבישג סלומון	רון שוחטוביץ
Meital Rachim Bachar	Liat Feinberg Yanay	-----	-----	לייאת פינברג ינאי	מיטל רחימ בכר
Adi Shoham	Chen Nadir	-----	-----	חן נדר	שיidi שהם
Samuel Henri Samuel	Eliad Israel	-----	-----	אליאד ישראל	סමואל הנרי סמואל
Karin Kashi	Dana Filber	-----	-----	דנה פילבר	קרין קשי
Sagi Gross	Assaf Glazner	-----	-----	אסף גלזנר	שגיא גראס
Mayer Winkler	Shay Bello	-----	-----	שי בלו	מאור וינקלר

November 16, 2020

To:

Board of Directors of Southern Properties Capital Ltd. ("SPC")
 Shimonov Law Firm, SPC's consultants and representatives in Israel
Tel Aviv

Via email

Without Prejudice

Dear Sirs,

RE: Daniel J. Moos's Concerns about the Independence of SPC's Management Due to the Continuing Improper Involvement of Brad Phillips

This office represents Mr. Daniel J. Moos, the former CEO of Transcontinental Realty Investors, Inc. ("TCI"), the manager of Victory Abode Apartments LLC, and the CEO, co-president, and chairman of the board of directors of Southern Properties Capital Ltd. ("SPC" or the "Company"; together with TCI, the "Group") since August 16, 2016.

This letter is to advise you of our client's grave concerns vis-à-vis the independence of SPC's management, due to improper involvement of Mr. Brad Phillips ("Phillips"). Mr. Phillips is one of the six beneficiaries of the May Trust (the "Trust") and, throughout the past year, has been allegedly serving as advisor to the Trust's representative in the Group. In this regard, our client instructed us to bring to your attention the following facts and circumstances, with the expectation that you will take immediate action to resolve any misconduct:

1. As you know, Mr. Moos is a highly praised manager whose term of office with SPC, was extended by the Company's Audit Committee and board of directors ("SPC's Board") by three more years only this past March. However, as you were informed at the meeting of SPC's Board on August 17, 2020 (the "Board Meeting"), Phillips stood behind the termination of Mr. Moos's positions in the Group. In addition, as part of the personnel changes in the Group, led by Phillips, it was decided that Mr. Eric Johnson ("Johnson") would serve as successor for Mr. Moos, and take over all of his positions with SPC.
2. However, before initiating the transition between Mr. Moos and Johnson, members of SPC's Board raised concerns regarding the implications of such transition on the Company. This was due to the fact the Israeli capital market is well acquainted with Mr. Moos, who successfully managed to build SPC's good reputation. Hence, SPC's Board requested that, in order to ease the transition, and for a designated period, Mr. Moos would continue his term with the Company as co-president, together with Johnson, and assist and guide Johnson in developing personal relations with the Israeli capital market (the "Transition Period").
3. Unfortunately, during the Transition Period, Mr. Moos witnessed continuing improper involvement on the part of Phillips in the Group's decision-making process. Mr. Moos believes that this involvement contradicts representations made by SPC in its prospectus to the Company's bondholders, and contradicts statements Phillips himself made to SPC's Board at the Board Meeting.
4. Furthermore, Mr. Moos, as the senior manager entrusted with maintaining SPC's relationship with the United States Department of Housing and Urban Development ("HUD"), has deep concerns that Phillips's improper involvement may jeopardize the relationship with HUD and, consequently, risk the bondholders' convertible loans.
5. Moreover, pursuant to Israeli law, the fact that Phillips formally acts as an advisor to the trustees, but behind the scenes actually takes an active role in the Company's management, may be in contradiction to the representations in SPC's prospectus and may create for the Company legal exposure (Criminal Appeal 3506/13 **David Hebi v. the State of Israel**).
6. It should be noted that, during the Transition Period, Mr. Moos has tried to reach written understandings with the Group to, inter alia, address these matters and prevent Phillips's improper involvement in the Group, at least until the end of the Transition Period. However, so far, Phillips has rejected our client's attempts to reach such understandings.
7. Despite the Group's unscrupulous conduct toward Mr. Moos ever since Phillips took over the reins of management, Mr. Moos has continued to act responsibly toward SPC and its bondholders, and was willing to serve as co-president during the Transition Period.
8. However, Mr. Moos is unwilling to cooperate with Phillips's charade, which contradicts representations made by SPC to the Israeli investing public. Therefore, unless SPC's Board takes immediate and vigorous action to clarify these matters and stop Phillips's misconduct – our client will be forced to resign before the end of the Transition Period.

9. In light of the above, we ask SPC's Board to address the critical matters discussed in this letter, as soon as possible, in order to maintain SPC's independence and protect the interests of its bondholders.
10. Our client, who has acted with the utmost integrity and loyalty towards SPC throughout his tenure, is ready to assist SPC's Board in this critical time, until the end of the Transition Period.
11. This letter is not intended to and does not waive any of our client's rights, powers, privileges, remedies, or defenses, now existing or hereafter arising, all of which are expressly reserved.

Yours sincerely,



Zvi Gabbay, Adv.
Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices

cc:

Louis Joseph Corna, Chairman of the Board, Legal Counsel and Secretariat, SPC
Alla Dzyuba, Director and Chief Accounting Officer, SPC
Steven James Moore, Director, SPC
Erik L Johnson, Director and Co-President, SPC
Bradley Jay Kyles, Director, SPC
Joseph Shachak, External Director, SPC
Rotem Pougach Nir, External Director, SPC
Ehud Erez, Independent Director, SPC
Ravit Shtrozer, Internal Auditor, SPC