



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 לדווח, כי ביום 16 בנובמבר 2020, בשעות הערב, התקבל אצל דירקטורים 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”).

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו במכתבו 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, כהגדרת המונח בדוח הקודם ובעיצומו של משא ומתן של מר מוס בקשר עם תנאי פרישתו (משא ומתן שהחברה אינה כל צד בו שכן מר מוס מקבל את שכרו מחברות אחרות שאינן חלק מהחברה והינן חלק מקבוצת Pillar כמפורט בדוחות החברה). דירקטוריון החברה ציין כי מכתבו של בא כוחו של מר מוס, נחזה להיות אמצעי לחץ פסול בקשר עם המשא ומתן כאמור לעיל ולא ראוי לכרוך את החברה להליך שאינה צד לו.

עוד ציינו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי הטענות שהועלו במכתבו של בא כוחו 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 בטענות אלה ולכן דירקטוריון החברה דוחה את האמור במכתבו של בא כוחו של מר מוס מכל וכל.

עוד החליט דירקטוריון החברה, בערב יום 17 בנובמבר 2020, לקבל את הודעתו של מר מוס לפיה תופסק העסקתו באופן מיידי, אם לא תענינה דרישותיו, אשר כאמור לעיל נדחו לגופן וזאת לפני תום תקופת החפיפה שעתידה הייתה להסתיים 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 ההחזקה שלה במניות בתאגיד המוחזק על ידה, כך שחלק מהנהנים ב-The May Trust לרבות הוא עצמו, יחזיקו במניות בתאגיד האמור ולא רק באמצעות The May Trust. מר בראד פיליפס עדכן, כי The May Trust תודיע לחברה אם וככל שהשינוי יבוצע והחברה תדווח על כך בהתאם. עוד הודיע מר בראד פיליפס, כי נכון למועד זה ובתקופה שקדמה למועד זה וממועד תשקיף ההנפקה הראשונה ולפני כן, הוא לא היה נושא משרה בחברה ולא בחברות המחזיקות בחברה ולא כיהן בכל תפקיד אקזקוטיבי.

לפרטים בדבר ישיבת 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 דוח מיידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-096289, אשר המידע על פיו מובא דוח זה בדרך של הפניה (לעיל ולהלן: “הדוח הקודם”).

בכבוד רב,

Southern Properties Capital Ltd.

על ידי: מר לואיס ג'וזף קורנה, יועץ משפטי, מזכיר החברה ויו”ר הדירקטוריון

¹ מר בראד פיליפס אחד מששת הנהנים בנאמנות The May Trust, משמש כיועץ לנציג הנאמנים בנאמנות זו. יצוין כי הנאמנים בנאמנות הינם בעלי השליטה בחברה וב-TCI בשרשרת סופי. לפרטים נוספים בקשר עם The May Trust, ראו בסעיף 3.3 לפרק 3 בתשקיף מדף 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 פרייליך	אורי הלל	מיכאל ברנע
Simon Jaffa	Sigal Joory	Jacki Silbermann	ג'קי זילברמן	סיגל ג'ורי	סיימון ג'פה
Zohar Lande	Nir Ziman	Shir Rozenzweig	שיר רוזנצוויג	ניר זימן	זוהר לנדע
Dr. Zvi Gabbay	Hanna Daher	Rotem Orbach	רותם אורבך	חנא דאהר	ד"ר צבי גבאי
Eldar Adato	Andrey Yanai	Eitan Sivan	איתן סיון	אנדרי ינאי	אלדר אדטו
David Barnett	Alon Wolner	Shenhav Cherhi	שנהב צ'רכי	אלון וולנר	דיוויד ברנט
Yuval Lazi	Lee Alter Kizis	Liron Dahan	לירון דהן	לי אלטר קיציס	יובל לזי
Maya Ziser Ben-Tal	Neta Hershkovitz	Lauren Shtaiman	לורן שטיימן	נטע הרשקוביץ	מאיה זיסר בן-טל
Hagit Ross	Michael Dubin	Sigal Even Zur	סיגל אבן צור	מיכאל דובין	חגית רוס
Ilan Blumenfeld	Amichay Tessler	Dor Marinovsky	דור מרינובסקי	עמיחי טסלר	אילן בלומנפלד
Hagit Ben Moshe	Michal Koren	Tomer Barak Mizrahi	תומר ברק מזרחי	מיכל קורן	חגית בן משה
Netta Bromberg	Moshe Minster	Gal Ben David	גל בן דוד	משה מינסטר	נטע ברומברג
Shai Avnieli	Jacques Gershoni	Dor Freyman	דור פריימן	יעקב גרשוני	שי אבניאלי
Terry Almozlini-Amon	Shachar Rothschild	Tzofiya Shenfeld	צופיה שינפלד	שחר רוטשילד	טרי אלמוליני-אמון
Liat Keisary (Yahalomi)	Yatir Madar	-----	-----	יתיר מדר	ליאת 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 לוינגר	הדר ישראלי
Harel Perlmutter	Alon Anava	Joshua Kleinman, of counsel	יהושע קלינמן, יועץ	אלון ענאוה	הראל פרלמוטר
Daphna Breiman Klein	Daniel Arbov			דניאל ארבוב	דפנה ברימן קליין
Roy Engel	Eran Elharar			ערן אלהרר	רוי אנגל
Eran Winner	Nir Abraham			ניר אברהם	ערן וינר
Anat Even Chen	Daniel Kleinman			דניאל קלינמן	ענת אבן חן
Eyal Nachshon	Ido Freund			עדו פרוינד	אייל נחשון
Gal Livshits	Fadi Atallah			פאדי עטאללה	גל ליפשיץ
Daniel Lorber	Daniel Shlomovitz			דניאל שלומוביץ	דניאל לורבר
Itay Gura	Hila Shechter			הילה שכטר	איתי גורה
Moran Bickel	Shahar Poller Atzil			שחר פולר אצייל	מורן ביקל
Ron Shuhatovich	Avishag Salomon			אבישג סלומון	רון שוחטוביץ
Meital Rachim Bachar	Liat Feinberg Yanay			ליאת פיינברג ינאי	מיטל רחמים בכר
Adi Shoham	Chen Nadir			חן נדיר	עדי שהם
Samuel Henri Samuel	Eliad Israel			אליעד ישראל	סמואל הנרי סמואל
Karin Kashi	Dana Filber			דנה פילבר	קארין קשי
Sagi Gross	Assaf Glazner			אסף גלזנר	סגיא גרוס
Mayer Winkler	Shay Bello			שי בלו	מאיר 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