

En la Corte distrita de Los Estados Unidos  
Para el distrito del norte de Georgia  
División de Atlanta

Comisión de Seguridades y Intercambios(SEC),  El Querellante,  Vs.  PINNACLE DEVELOPMENT PARTNERS, LLC, y GENE A. O'NEAL  Demandados.	Acción civil NO. 06 CV 2431
--	-----------------------------

**Primer Informe Provisional del Receptor**

(This document was originally drafted in English by Counsel to the Receiver and filed with the United States District Court on October 30, 2006. This version was translated to Spanish by an employee of the Receiver and is believed to be an accurate translation from the English version approved by counsel and filed with the court. This translated version has not been reviewed by Receiver's Counsel or filed with the Court. It is provided as a reference for the Spanish investors and if there is any conflict or dispute, the English version is the official version of the report. The Receiver requests any investor that believes there is an error in the translation of the report to report to the Spanish Investor Hotline at (404) 926-0058.

S. Gregory Hays ("Receptor"), el Receptor designado por la corte para Pinnacle Development Partners, LLC ("Pinnacle"), archive su primer informe provisional mostrando la corte como sigue.

**INTRODUCCION**

1. Los ofrecimientos que forman el sujeto de esta acción implicaron la venta de intereses de inversionistas de propiedades a individuales que contestaron a una campaña publicitaria patrocinada y promovida por Pinnacle. En suma, aparece que las inversionistas fueron tentadas a invertir en estas sociedades por promesas de regresos altos en poco tiempo junto con el regreso de su inversion original principal.

2. El 11 de Octubre 2006, El Comisión de Seguridades y Intercambios o Securities and Exchange Commission ("SEC") archivó esta acción, buscando la

relevación prescriptita temporaria, preeliminaría, y permanente junto con la entrega de los activos y otras sanciones monetarias. En la misma fecha, Pinnacle y el Demandado O'Neal nos dieron consentimiento a la entrada una orden preeliminaría, activos congelados, un receptor designado y ordenado relevación ancilar. ("La Orden Custodia". De conformidad con los términos de la Orden Custodia, la corte escogió a S. Gregory Hays como Receptor para Pinnacle y define él "Estado Receptor" como "Demandado Pinnacle y sus activos, incluyendo todos los activos de la sociedad o otras entidades controladas por Pinnacle." Entre otras cosas la corte autorizó y dirigió al Receptor:

- a. Tomar custodia, control, y posesión de todos los expedientes, activos, y otra propiedad del Estado Receptor;
- b. Manejar los activos del Estado Receptor, Incluyendo la autoridad de convertir los activos;
- c. Realizar una contabilidad del recibo, disposición, y el uso de los ingresos; y
- d. Investigar cualquier asunto que el Receptor piensa que es apropiado en conexión con el Estado Receptor.

2. La Corte también dirigió al receptor "archivar con la Corte y dar a los inversionistas en unos 45 días después de[October 11, 2006], un informe preeliminaría declarando la identidad, localización, y el valor de los activos y ingresos Custódiales y cualquier responsabilidad involucrada.

3. De conformidad con los términos del Orden Custodia, El Receptor usa los siguientes profesionales:

- Hays Financial Consulting, LLC, de Atlanta, Georgia, para servir como contables, examinadores forenses, y consultantes finánciales al Receptor.
- Troutman Sanders LLP de Atlanta, Georgia, para servir como consejo al Receptor.

Como Resultado, el Receptor con un grupo de 15 profesionales, incluyendo abogados, Contables Públicos Certificados, Examinadores de Fraude Certificados, un Examinador Certificado de Computadoras trabajando con él en la

administración del Custodia y conduciendo la investigación. (El Receptor y estos profesionales están referidos como “el Equipo Receptor”) Desde el 11 de Octubre, El Equipo Receptor ha trabajado día y noche para identificar y tomar control del dinero, propiedades y otros activos y ingresos; Identificar las inversionistas y desarrollar un plan de comunicación; Y, obtener archivos, computadoras y otra información relevante a la administración custodia.

4. Desde Septiembre de 2006, la operación de negocios de Pinnacle y el archivo subsiguiente de este caso ha recibido mucha atención de los medios locales y nacionales. En adición, el Receptor determinó que habían “blog” sitios de web muy activos dedicados a Pinnacle. El resultado es que hay una cantidad de información diseminada por medios de comunicación accesibles al público. Mientras que mucha de la información es correcta, mucha de la información publicada (especialmente en los “blog” sitios) no es correcta o falta mucha información relevante. En un esfuerzo para informar a la Corte, inversionistas, y otros partidos interesados, el Receptor decidió archivar su Primer Informe Provisional antes del plazo de los 45 días designado en El Orden Custodia.

5. Este Primer Informe Provisional tiene el papel de mostrar la información preeliminar que tiene que ver con los activos y las responsabilidades del Estado Receptor. Es un resumen de las actividades del Receptor, y otra información que tiene que ver con el ofrecimiento de la inversión. Sin Embargo, la investigación del receptor está en una etapa inicial. Este informe contiene un gravamen preeliminar y se base de la información conocida del Receptor y los profesionales que trabajan con él. Cuando descubrimos nueva información sea posible que la siguiente información no es completamente correcta. La información financiera puede ser cambiada a consecuencia de nuevos descubrimientos. El Equipo Receptor está trabajando diligentemente para asegurarse que la información es correcta; sin embargo, no es posible tener toda la información en estas circunstancias hasta que terminemos la investigación. Así como progresa la investigación, el Receptor va a informar a las inversionistas de la nueva información que es relevante al caso en su sitio de web.

#### **Resumen de las Actividades del Receptor**

6. El SEC contactó al Receptor antes de la acción fue iniciada. En un esfuerzo de obtener control del Estado Receptor, si fuera contraído, El receptor conservó a su firma y Troutman Sanders LLP.

7. Con la entrada del Orden Custodia el 11 de Octubre 2006, el Receptor tomó control inmediatamente de las operaciones de la empresa Pinnacle. A la toma de posesión, Pinnacle tuvo 54 empleados en su nomina de pago. El Receptor y los

otros miembros del Equipo Receptor reunieron con todos los empleados disponibles de Pinnacle en la tarde del 11 de Octubre 2006. Casi todos los empleados fueron terminados en esta fecha. El Receptor temporalmente conservó a unas contables y unos empleados de seguridad también el gerente de las propiedades para asistir en la administración de las propiedades. Desde el archivo de este documento tres de los empleados de Pinnacle se quedan en la nomina de pago.

8. El Equipo Receptor ha tomado control de los libros y archivos, también de las computadoras, que estuvieron en las oficinas de Pinnacle en Atlanta, Georgia. Estamos usando y organizando estos materiales en nuestra investigación. Usamos la preservación de datos y técnicas de recuperación para asegurarse que la evidencia en los datos electrónicos es mantenida. Hemos empezado las actividades forenses en un esfuerzo de recuperar la información de varias computadoras que nos puede ayudar en el caso.

9. En la fecha que el Receptor tomó control de las operaciones de Pinnacle, los archivos de la compañía, especialmente los paquetes de las propiedades, no eran organizados de ninguna manera. Por Ejemplo, los expedientes originales firmados, formas de seguros, y los documentos originales de la garantía fueron dispersados en varias áreas de la oficina. Estamos en el proceso de recoger todos los documentos importantes, organizando y revisando. Sin Embargo, desde el archivo de este informe, el Receptor no podía determinar el dueño de cada propiedad en el Estado Receptor. Estamos investigando meticulosamente y haciendo mucho progreso, debemos acabar con este parte de la investigación en unas pocas semanas. (Ve la sección de Propiedades Actuales, debajo, para más información de las propiedades actuales.)

10. También los archivos de contabilidad no son “completos.” Parece que la compañía ha mantenido bien los archivos de los fondos recibidos y pagados. Sin embargo muchas de las transacciones fueron archivadas por mano en hojas de balance electrónicas y otras programas de computadora. Pinnacle compró una programa de computadora de contabilidad y archivos en el verano de 2006, y los empleados del departamento de contabilidad estuvo en el proceso de cambiar al nueva programa. Pero nunca cambió completamente al nueva programa. Parece que los cheques y transferencias de 2005 y 2006 ya están en la programa, pero los empleados no han entrado las reconciliaciones del banco. La organización de los archivos de las finanzas y la contabilidad es importante para la administración del Estado Receptor, particularmente con respeto de la responsabilidad del Receptor de informar a la Corte del recibo, disposición, y el uso de los ingresos de las

inversionistas. Por consiguiente, es la prioridad del Receptor. Debemos acabar con este parte de la investigación en unas pocas semanas.

11. Como parte de su estrategia de comunicación inversionista, el Receptor mantiene un web sitio– [www.haysconsulting.net](http://www.haysconsulting.net). Inmediatamente después del 13 de Octubre un web sitio de Pinnacle fue creado, y la información con respecto de este caso, incluyendo noticias de la Corte, está en esta pagina. Así como sigue el caso, la información va a ser revisado. Como parte de este web sitio, las inversionistas pueden mandar emails al Receptor con respecto del caso de Pinnacle. El Receptor también estableció una “hot line” donde las inversionistas pueden hablar con un miembro del Equipo Receptor. A consecuencia del tiempo y el dinero que es necesario comunicar con las inversionistas en esta manera, el Receptor quiere que las inversionistas usen el sitio de web para ser informadas sobre el caso de Pinnacle. El Receptor escribió en los “blog” sitios para recomendar que saquen la información de nuestro web sitio para que reciban información correcta. El Receptor mandara una forma de demanda y una copia de este informe.

12. Con la entrada del Orden Custodia, la corte congela los activos y los ingresos de los demandados. El Receptor comunicó esta acción con el banco de Pinnacle, Wachovia Bank, N.A. Como resultado, aproximadamente \$14.2 millón fue recuperado, todos de estos ingresos ahora están en el Estado Receptor excepto de un certificado de \$750,000 de deposito, que se queda para colateral para una carta de crédito. Este \$750,000, plus interés acumulado, va a ser parte del Estado Receptor en la fecha madura. Los otros ingresos fueron mantenidos en las cuentas de cheques y ganaron interés nominal. El Receptor ha abierto nuevas cuentas con SunTrust Bank y J.P. Morgan Chase Bank, que ganan interés con tarifas competitivas. Nuestras calculaciones dicen que las cuentas van ganar aproximadamente \$60,000 cada mes de ingresos, esto nos va a dar nuevo rédito y nos va a ayudar con mucha del coste de la administración del caso.

13. El Receptor también identificó otros miembros del Pinnacle que posiblemente están en posesión de los activos y ingresos que son sujetos de congelar. Por consiguiente, el Receptor ha servido y va a continuar sirviendo y congelar los activos y ingresos de los terceros partidos.

14. El Receptor y su consejo hicieron entrevistas con empleados particulares en un esfuerzo de entender como conducen la empresa de Pinnacle, incluyendo los ofrecimientos del sujeto. El consejo del Receptor está en el proceso de servir citaciones a los terceros partidos buscando la producción de documentos

y/o el testimonio de la deposición que no va a dar información adicional para la investigación.

15. Para facilitar una distribución que es exacta y justa, el Receptor ha desarrollado una forma de demanda para las inversionistas y los que no han invertido. Estas formas están en el sitio de web del Receptor. En adición, el Receptor mandara la forma de demanda, junto con otra información preeliminaría, a todas las inversionistas en el futuro. Las formas para la gente que no ha invertido van a ser mandado a todos los vendedores y los acreedores también. El plazo de December 31, 2006, ya está establecido para el regreso de todos los documentos para el Receptor. Al recibo, las demandas van a ser reconciliadas por un miembro del Equipo Receptor.

16. Hay conflictos potenciales de impuestos que afectan a todas las inversionistas. Mientras que el Receptor no puede dar consejo de los los impuestos a las inversionistas individuales, tiene profesionales de los impuestos que analizan los conflictos de los impuestos y asistan al Receptor en su gravamen durante el caso.

17. Al principio, es difícil estimar el tiempo que el Receptor va a gastar en la investigación y la contabilidad de Pinnacle. Mientras que el trabajo sigue, el Equipo Receptor sigue en sus esfuerzos de recuperar y realizar el valor de los activos para el beneficio del Estado Receptor.

## **EL OFRECEMIENTO DEL SUJETO Y LAS OPERACIONES DE**

### **PINNACLE**

18. Ya no es posible dar una descripción completa del ofrecimiento del sujeto ni de las operaciones de Pinnacle. El resumen que tenemos en esta sección tiene el papel de hacer una sinopsis de la información disponible. El génesis del ofrecimiento del sujeto ahora está embrollado. Sin embargo, parece que el ofrecimiento ha sido activo desde Julio de 2005.

19. Pinnacle anunció oportunidades de inversiones en aproximadamente 47 publicaciones, incluyendo *Newsweek*, *The Wall Street Journal* y *The New York Times*. Mientras que parecen que los términos de pago han cambiado desde el principio, la inversion básica debó pagar un regreso de 25% en un periodo de 60 días después de la inversion junto con el regreso de la inversion principal. Las inversionistas han comprado los intereses en sociedades han formado por Pinnacle

con el propósito de comprar propiedades apenados, restaurarlos, y venderlos para el beneficio de las inversionistas. De la información de las inversionistas Pinnacle compró 50% de cada propiedad y las inversionistas el otro 50% por ciento.

20. En adición de publicidades tradicionales, Pinnacle ha pagado un honorario de \$500 a las inversionistas que reaferraron a nuevas inversionistas. Ahora es muy vago el numero de inversionistas Pinnacle ha pagado y en cuantas cantidades.

21. De la información disponible es claro que Pinnacle compró propiedades apenados con mucho del dinero recibido de las inversionistas.

22. La información disponible de la contabilidad indica que Pinnacle no contribuyó el 50% del precio de las propiedades con respecto del acuerdo con las inversionistas. En vez de esto, parece que Pinnacle hizo estas compras con el dinero de solamente las inversionistas.

23. En los principios del ofrecimiento, las propiedades compradas por Pinnacle eran casas de familias únicas. Los archivos preeliminarías nos indican que tres de estas propiedades fueron restauradas.

24. Mientras que Pinnacle ganaron cantidades de dinero inmensas, empezó a comprar edificios y departamentos enteros, también tierra desarrollada. Desde el 13 de Octubre, parece que Pinnacle y sus inversionistas tuvieron aproximadamente 21 propiedades separadas.

25. De los archivos recuperados de las oficinas de Pinnacle, parece que más de 50 acuerdos fueron formados por Pinnacle, con el nombre de Pinnacle como el gerente en cada uno. También parece que Pinnacle vendió los intereses a otras inversionistas. Mientras que Pinnacle compró muchas propiedades en el nombre de otros partidos, muchas inversionistas designadas a propiedades particulares no tuvieron nada que ver con estas propiedades. Estos acuerdos están referidos por Pinnalce como "TBA (i.e., To Be Announced) partnerships."

26. Parece que hay aproximadamente 2800 cuentas de inversionistas para aproximadamente 2000 inversionistas de 48 estados y también del Distrito de Columbia, Puerto Rico, México, Colombia y, posiblemente, Australia.

27. El Receptor ha determinado con el respeto de varias propiedades que inversionistas nuevas compraron propiedades de otras inversionistas para un precio

muy alto. No es claro si el título de la propiedad ha cambiado durante estas transacciones. Esta información va a ser comprobada en las semanas que vienen.

28. Hasta hoy, el Receptor no ha descubierto que Pinnacle vendió cualquier propiedad a un tercer partido como dijo en el acuerdo. Sin estos tipos de ventas ningún benéfico podía ganar dinero de actividades de Pinnacle ni las inversionistas.

29. Parece que Pinnacle pagó el regreso de 25% del acuerdo; sin embargo había varias maneras de recibir los pagos y el regreso de la inversión principal. Muchas inversionistas escogieron reinvertir los regresos y su inversión principal. Otras actualmente recibieron pagos en efectivo de parte o todo de los regresos y su inversión principal.

30. Pinnacle usó el dinero de las inversionistas nuevas para pagar a las inversionistas más viejas.

31. Como describió a las inversionistas, el modelo de la empresa de Pinnacle generalmente tuvo el papel de comprar propiedades apenadas, restaurarlas, y venderlas para un precio alto con un beneficio de 25% en unos 60 días después de la inversión principal. El gravamen del Receptor es que el modelo de la empresa de Pinnacle nunca tuvo un chance de tener éxito para las siguientes razones:

- a. Un regreso de 25% es prácticamente inconcebible en unos 60 días con respecto de cada propiedad. Especialmente porque las propiedades prospectivas son apenadas o generalmente propiedades del banco. Si había tanta equidad o potencial del beneficio en cada de estas propiedades, ¿porque el banco las vendió para un precio tan bajo? Por lo tanto, será muy difícil sino imposible, localizar y comprar la cantidad de casas que es necesario para repagar las inversiones de las inversionistas.
- b. Además, Pinnacle no siguió su “modelo de negocio” y no limitó sus compras a propiedades apenadas o edificios que necesitan renovación. Explicamos con más detalle en la sección de Propiedades Actuales debajo, aproximadamente 56% de las tenencias de Pinnacle incluye tierra desarrollada, que normalmente gasta más tiempo y no realizan un benéfico en unos 60 días. También, Pinnacle compró muchas de las propiedades al valor del mercado, más bien que un descuento.

- c. En términos económicos simplistas, debajo del modelo de negocio de Pinnacle, cada propiedad tiene que crecer su valor por lo menos 25% en unos 60 días para hacer los regresos a las inversionistas que básicamente es imposible. Realmente, el aprecio actual tiene que ser mucho más de 25% en unos 60 días para pagar para la restauración o el desarrollo de la propiedad, las comisiones, costes de abogados, y otros costes relacionados de la propiedad.
- d. Debajo del modelo de negocio de Pinnacle, la compañía debió usar 50% de su propio dinero para fundar las transacciones y usar 50% del dinero de las inversionistas para pagar lo que falta. De esta manera la compañía no-debió tener ninguna deuda. Este tipo de financiamiento de equidad no es sólo muy raro sino es muy costoso.
- e. Típicamente, en un proyecto del desarrollo de tierra la compañía tiene que prestar dinero de alguna institución financiera o banco. Este tipo de transacción institucionalizada es típica y hay varias fuentes disponibles para obtenerlas. Por otra parte, es barata, especialmente después de los impuestos. Por ejemplo, en 2006, un revelador calificado puede sacar “un préstamo” con interés anual de 8% a 12% -- menos de 1% / mes o menos. Este tipo de deuda nos hace posible reducir la cantidad de ingresos imponibles de impuestos. Sin embargo, en vez de usar la estructura tradicional de deuda para financiar los proyectos, Pinnacle decidió usar 100% capital de equidad.
- f. Por la definición, capital de equidad es más expansiva que la deuda, y el coste de equidad de Pinnacle es más costoso de una estructura racional. El regreso ofrecido de 25% en unos 60 días forma parte del “coste de capital” cada mes que es más que 12.5%, una tarifa desorbitada y tremenda cuando se compara con el coste de una deuda tradicional y falta los beneficios de reducir los impuestos por Pinnacle.
- g. Este coste tremendo de capital creó a niveles más expansivos cuando Pinnacle empezó a comprar departamentos, otros edificios, y tierra desarrollada. Obviamente, estas propiedades no podían ser restauradas y vendidas en unos pocos 60 días. Habitantes de

propiedades particulares tuvieron que mudarse del edificio. Pinnacle tuvo que crear los planes del proyecto, obtener los permisos necesarios, y con respecto de unas de las propiedades solicitudes de rezoning eran necesarias. Estos procesos gastan tiempo y Pinnacle no tuvo mucho éxito con cumpliendo estas acciones. (Ve, sección de Propiedades Actuales debajo.) Es evidente de la situación, no era posible pagar más de 12.5% de mes en estas circunstancias y tener proyectos del desarrollo de tierra exitosas.

En Suma, el análisis del Receptor y los otros miembros del Equipo Receptor es que la caída de la compañía de Pinnacle fue inevitable.

### **INFORMACIÓN FINANCIERA** **CON RESPETO DEL OFRECIMIENTO Y EL USO DE LOS INGRESOS**

32. El gravamen preeliminaría de los archivos de contabilidad y financiero de Pinnacle nos indica que Pinnacle tomó aproximadamente \$62 millón de dólares de las inversiones de las inversionistas. La cantidad total de las inversiones y las reinversiones todavía es desconocida. Sin embargo, es importante dar énfasis al análisis del Receptor y la decisión va a ser basada en la cantidad del dinero que Pinnacle recibió de las inversionistas y distribuyó a las inversionistas afortunadas.

33. Los archivos con respecto de las inversionistas individuales están en buena condición y mantenidas bien. Pero no podemos confirmarlos antes del recibo de todas las formas de demanda. El dinero mandado a Pinnacle no fue separado de cada inversionista individualmente. Mientras que había cuentas del banco, Pinnacle no usó las cuentas en la operación de negocios. Con pocas excepciones, todo el dinero se quedó en las cuentas primarias de la operación de Pinnacle.

34. Parece que Pinnacle pagó a sus inversionistas hasta el fin de Septiembre 2006, cuando pararon los pagos.

35. Parece que Pinnacle y su consejo anterior, ha comunicado con varios reguladores de seguros en 2006. Sin embargo, el evento que empezó la interrupción significativa fue un artículo publicado en *The Wall Street Journal* el 21 de Septiembre 2006, que se refiere a un informe que se llama Fraud Discovery Institute (Instituto del Descubrimiento de Fraude.) Después de la publicación del

artículo Pinnacle no podía ganar dinero fácilmente. Parece que la compañía empezó a contactar los abogados para discutir la posibilidad de bancarrota y últimamente, hablaron con el SEC que resultó en este Orden Custodia.

36. Calculado del “dinero recibido/dinero pagado”, parece que la diferencia entre la cantidad que recibo Pinnacle y la cantidad que tienen que pagar a las inversionistas es aproximadamente \$42 millón.

37. Desde la fecha de este Primer Informe Provisional, el Receptor ha determinado que el dinero recibido de Pinnacle tuvo el uso de:

- \$22 millón – Pagos de regresos, incluyendo “beneficios fantasmas y honorarios de remisiones a las primeras inversionistas.
- \$13.2 millón – Compras de propiedades actuales que incluye entre \$650,000 y \$1 millón de comisiones de real estate (\$9.9 millón de estas compras ocurrieron menos de noventa días antes del Orden Custodia)
- \$4 millón – costo de operar estimado (e.g., renta, sueldos, etc.)
- \$2.5 millón – cantidad usada personalmente por Gene O’Neal (sujeto de cambios)
- \$2 millón – cantidad por publicidades
- \$250,000 – Vehículo and compras de propiedades personales

Así como arriba, \$14.2 millón fue congelado en las cuentas de Pinnacle y ahora está en el control del Receptor. Como siguen las investigaciones de la contabilidad de Pinnacle, las cantidades recibidas y el uso de los ingresos puede cambiar y las diferencias entre la cantidad recibida y la cantidad pagada también van a cambiar

38. Con respeto a las cantidades pagadas a Gene O’Neal, Estimamos de los archivos de contabilidad de Pinnacle preparados manualmente. Unas de estas cantidades posiblemente incluyen el reembolso de costos de Pinnacle. Inversamente, el Receptor puede determinar que había otros desembolsos al Sr. O’Neal o en su favor que no están incluidos en esta cantidad. Como el resto de la

información en este informe toda la información financiera consiste de figuras preeliminarías.

39. Parece que uno o mas de las propiedades de real estate están tituladas en el nombre de Sr. O'Neal (en vez Pinnacle o otra sociedad), también por lo menos unas dos hipotecas asociadas con las propiedades. Por consejo, Sr. O'Neal decidió transportar estas propiedades al Estado Receptor. También para ayudar con los costes de administración y mantenimiento Sr. O'Neal decidió contribuir una Maserati comprada en Marzo 2006 para \$117,000, que se titula en el nombre de Sr. O'Neal. Sr. O'Neal va a continuar cooperar durante la administración del Estado Receptor.

### **EL ESTADO RECEPTOR**

40. El Estado Receptor consiste de dinero (efectivo), propiedades actuales, vehículos, y otra propiedad personal. En adición de las inversionistas, Pinnacle tuvo otros acreedores incluyendo los propietarios, vendedores del equipo y otros acreedores de comercio. Con la excepción de las dos hipotecas en el nombre de Sr. O'Neal, el Equipo Receptor no conoce otros acreedores seguros. Un resumen de los activos y las responsabilidades de Pinnacle está añadida con este informe. Sin embargo, es importante dar énfasis que los valores en este informe están basadas en el precio de compra de Pinnacle. Como ya hemos explicado en el informe es posible que nunca sabemos exactamente los valores de todos los elementos del Estado Receptor. Por otra parte, va a haber costos substanciales con la venta o el desarrollo de las propiedades.

41. La propiedad actual incluye las propiedades que están en el nombre de Gene O'Neal. Es importante entender los valores actuales están basadas del precio de compra de Pinnacle. Sin embargo, en la revisión de las propiedades y las valoraciones, el Receptor cree que los valores realizados de la venta de algunas propiedades son menos que Pinnacle han pagado para la propiedad originalmente. En adición, es importante entender los costos que van a incurrir el Estado Receptor.

42. En adición de la jefatura de Pinnacle en Atlanta había otras oficinas dispersadas en los Estados Unidos en anticipación de nuevas inversionistas, una nueva programa del desarrollo de Pinnacle. El Receptor está comunicando con los propietarios para terminar los varios arriendos y recuperar los depósitos. Sin embargo, el propietario de la jefatura de Atlanta no quiere discutir una resolución de los conflictos del arriendo y insiste en el cumplimiento del arriendo.

43. La mayoría de la propiedad personal que es parte del Estado Receptor consiste de vehículos, equipo del negocio, y muebles. Parte de estas propiedades está rentado o es sujeto de prestamos inseguros. El Receptor está trabajando de vender todos los activos del Estado Receptor para asegurarse un regreso para las inversionistas.

44. El Receptor ha determinado que al mismo tiempo del Orden Custodia, Pinnacle consideraba unas transacciones para gastar la mayoría del efectivo. Por ejemplo:

- Pinnacle estuvo en el proceso de finalizar nuevos arriendos en espacio de oficina de Primer Clase en Atlanta con la obligación de \$660,000/mes o \$3.3 en un periodo de cinco años. Una carta de crédito de \$750,000, seguro en efectivo. El Receptor está en el proceso de cancelar la carta de crédito y recuperar el \$750,000 plus interés.
- “Earnest money” (deposito) en total de \$100,000 Pinnacle ha pagado en conexión con otros contratos de propiedades. Estos contratos fueron terminados y el dinero forma parte del Estado Receptor.
- Pinnacle consideraba la compra de ser miembro de un jet corporativo. Pero no había deposito ni “earnest money” pero el Receptor continua investigando la transacción para confirmarlo.

Obviamente, la finalización de estas transacciones iba a resultar en una cantidad menor en el Estado Receptor.

### **PROPIEDADES ACTUALES**

45. Parece que hay 21 propiedades de real estate en el Estado Receptor, sujetas de verificación. Estas propiedades fueron compradas por un total de \$13.2 millón. Todas las propiedades están localizadas en metropolitana Atlanta. Las propiedades incluyen viviendas de single y multi-familial y tierra desarrollada. Basado del precio de las compras de Pinnacle el valor relativo es como sigue:

Familia Singular	\$376,400	3%
Multi-Familia	\$5,420,000	41%

Tierra Desarrollada	<u>\$7,417,000</u>	56%
---------------------	--------------------	-----

<b>Total</b>	<b>\$13,213,400</b>	
--------------	---------------------	--

La mayoría de las propiedades necesitan renovación y/o desarrollo si vamos a venderlas para un valor mayor que el precio de compra.

46. Como ya hemos indicado arriba, aparte del efectivo en mano, las propiedades forman la mayoría del Estado Receptor y tienen valor suficiente.

47. Con pocas excepciones, todas las viviendas están vacías. Desde la compra de los departamentos y viviendas de multi-familias, Pinnacle tuvo el plan de quitarse los habitantes de las viviendas y convertirlas a condominios.

48. Pinnacle estuvo en el proceso de obtener los permisos y las variaciones de zoning con respecto de unas propiedades al mismo tiempo del Orden Custodia. Por lo menos una de las peticiones fue negados para la conversión de departamentos a condominios.

49. De acuerdo con la XV sección del Orden Custodia, el Receptor está evaluando y considerando la posibilidad de la restauración de cualquier parte del Estado Receptor. Mientras que no hemos cumplido ninguna decisión ultima, es evidente que necesitamos una cantidad de dinero substancial para restaurarlas y hay riesgo substancial en este tipo de esfuerzo. Ahora si hay un plan del proyecto de la propiedad, explicamos el plan a los que potencialmente quieren comprarlas. El Receptor ha reunido con varios agentes de real estate, los que hacen las valoraciones y los que desarrollan la tierra y tienen experiencia en la conversión de departamentos en un esfuerzo de determinar la senda mejor para las propiedades del Estado Receptor. El Receptor no va a empezar ninguna acción del desarrollo sin la permisión de la corte.

50. Un resumen breve de las propiedades del Estado Receptor es lo que sigue. Ahora no tenemos ningún conflicto con cualquier de las propiedades del Estado Receptor o si hay lo identificamos aquí debajo.

#### Casas de Familias Singulares

1051 Regis Rd. Pinnacle compró esta propiedad en Octubre de 2005 por \$84,900. Es una casa de familia singular que está en metropolitana Atlanta (Fulton County. Renovaciones para la propiedad no están cumplidas pero sólo nos

falta poco antes de la venta de la propiedad. El Equipo Receptor está en el proceso de determinar si el arriendo está cumplido en este caso.

2637 Ben Hill Ave. Esta propiedad fue comprada en Octubre de 2005 por \$87,500. Está en el área de Camp Creek/East Point muy cerca del aeropuerto de Atlanta. Es una casa de familia singular. Las renovaciones están cumplidas y estamos listos de venderla. El Receptor cree que el título de la casa está en el nombre de Eugene O'Neal. Si es verdad, Sr. O'Neal está de acuerdo con la venta de la propiedad al Estado Receptor.

1967 Brian Way. Esta propiedad fue comprada en Octubre de 2005 por \$105,000. La propiedad se sitúa en la esquina de Lawrenceville Hwy and N. Druid Hills Rd., En el nordeste de Atlanta (DeKalb County). Es un condómino que fue restaurado y está listo para venderlo.

5927 Rockbridge Rd. Pinnacle compró esta propiedad en Octubre de 2005 por unos \$99,000. Consiste de 1.4 acres y una casa de familia singular que esta vacía en este momento en el lado este de metropolitana Atlanta (DeKalb County). Pinnacle no hizo ninguna restauración a esta propiedad desde la compra. Pero Pinnacle trató de venderla por el precio de \$133,000 solamente trece días después de la compra. Nunca vendió la casa, y la casa ha estado abierta por casi un año.

### Viviendas de Multi-Familias

3440 Boulder Park Dr. Pinnacle compró esta propiedad en Junio de 2006 por \$3,500,000. Es la más costosa y, y de muchas manera la mas problemática. Se sitúa en Adamsville, en el suroeste de Atlanta (Fulton County). Consiste de unos seis edificios de departamentos sobre 13.5 acres. Antes de la compra de la propiedad fue usada por viviendas de "Sección 8" de bajo ingreso. Al mismo tiempo de la compra, Pinnacle se quitó los habitantes de los edificios. Dos habitantes, que no pagan renta, se quedaron en la propiedad y las acciones de evicciones empezaron. La mayoría de los departamentos están protegidos para prevenir la entrada de los vagabundos. Pinnacle tuvo el plan de renovarlos y convertirlos a unos condominios. Los archivos de Pinnacle nos indica que el coste de la renovación de cada uno es \$30,000. Pinnacle no ha hecho nada a esta propiedad desde la compra en Junio. La propiedad tiene muchas citaciones de violaciones del código en total de \$15,000. El crimen es un problema muy grave

en la propiedad, a consecuencia Pinnacle tuvo que tener seguridad de 24-hour. Todavía hay dos habitantes que viven en el edificio sin utilidades. También hay vagabundos que tratan de quedar en la propiedad. Por consiguiente, el Receptor construyó una cerca alrededor de la propiedad entera. De la información disponible el Receptor es difícil realizar el precio de compra con la venta de esta propiedad. Mientras que una valoración sugiera que la propiedad vale un \$3.6 millón, la valoración asume que la propiedad está en una condición rentable con un periodo de publicidades de 12-18 meses para la venta de los condominios. El Receptor está discutiendo con varios partidos para decidir el mejor plan de acción.

8-16 Clifton St. La propiedad fue comprada en Diciembre de 2005 por \$600,000. Consiste de ocho departamentos sobre 0.2 acres en el área de Edgewood en el este de Atlanta. Pinnacle planeó renovarlos y convertirlos a condominios. Después de la compra, Pinnacle ha quitado los habitantes de la vivienda. No ha hecho nada a la propiedad desde la compra en Diciembre. El Receptor piensa que los departamentos están en buena condición de rentarlos. Está es una de las propiedades que el título está en el nombre de Gene O'Neal. El está de acuerdo que la propiedad es parte del Estado Receptor. Hay dos hipotecas en la propiedad en total de \$418,000, que Sr. O'Neal pagó antes del Orden Custodia con reembolso de Pinnacle. Las hipotecas en este caso son las únicas del Estado Receptor que el Receptor ha confirmado hasta este punto. (Sin embargo hay la posibilidad de otras en el resto de la investigación).

1459 Mercer Ave. Pinnacle compró la propiedad en Febrero de 2006 por \$500,000. Está en College Park (Fulton County), hacia el sur de Atlanta. Consiste de 8 departamentos sobre .75 acres. Después de la compra, Pinnacle ha quitado los habitantes de la vivienda. Otra vez, Pinnacle no ha hecho nada a esta propiedad desde Febrero. Pinnacle planeó renovarlos y convertirlos a unos condominios. Sin embargo, la petición de rezoning fue negada antes del Orden Custodia. Hay riesgo que el zoning nunca va a cumplir. El Receptor y su consejo están investigando el conflicto pero parece que los departamentos tienen que estar ocupados para evitar los problemas de zoning.

15 Oxbo Rd. La propiedad fue comprada en el Julio de 2006 por \$820,000. Está en Roswell (Fulton County), hacia el norte de Atlanta. La propiedad consiste de un edificio de tres niveles que tiene 18 departamentos. A la compra, Pinnacle quitó a los habitantes. También no ha hecho ninguna renovación a la propiedad desde Julio. Pinnacle planeó renovarlos y convertirlos de

departamentos a condominios. El coste preliminaría de la renovación fue \$30,000 de cada uno. El arquitecto de Pinnacle piensa que el edificio debe ser destruido. Los vagabundos han ocupado el edificio. El Receptor tiene planes de asegurar la propiedad, cubriendo las ventanas y puertas.

### Tierra Desarrollada

Adeline Ave. Pinnacle compró la propiedad en Marzo por \$950,000. Consiste 7.2 acres de tierra desarrollada en el área de Westlake en el sureste de Atlanta (Fulton County). No había ninguna actividad del desarrollo de la tierra desde la compra en Marzo. Los archivos de Pinnacle nos indica que el plan es crear unos 47 casas de familia singular.

1484 & 1500 Columbia Dr. Aquí tenemos dos propiedades adyacentes que fueron compradas en Abril de 2006 por \$530,000 en total. Consiste de un edificio casi destruido sobre acres de tierra desarrollada en el lado este de metropolitana Atlanta (DeKalb County). No ha desarrollado la propiedad desde la compra en Abril. Los archivos de Pinnacle nos indica que planeó dividir la propiedad para construir casa de familia singular.

00 Davis Dr. La propiedad fue comprada en Agosto de 2006 por \$517,500. Es 5 acres de tierra desarrollada en el noroeste de metropolitana Atlanta (Cobb County). Otra vez Pinnacle no ha hecho nada a la propiedad desde la compra en Agosto. Los archivos de Pinnacle nos indica que tiene la aprobación de zoning para construir casas de familia singular.

2990 Jones Rd./Bankhead Highway. Esta propiedad también consiste de dos propiedades adyacentes que fueron comprados en dos transacciones separadas. La propiedad de Jones Rd. fue comprada en Abril de 2006 por \$219,000 y la propiedad de Bankhead Highway fue comprada en Mayo por \$127,500. Las dos propiedades consisten de 1.5 acres de tierra desarrollada en metropolitana Atlanta (Fulton County). Pinnacle no ha hecho nada a la tierra desde la compra en Abril y Mayo. Los archivos de Pinnacle nos indica que planeó desarrollar la propiedad a unos 33 town homes.

2900 Mt. Zion. Compró la propiedad en Junio de 2006 por \$250,000. Consiste de 1 acre de tierra desarrollada en metropolitana Atlanta (Fulton County). No había actividad de desarrollo desde la compra de la tierra en Junio. Los archivos de Pinnacle nos indica que planeó desarrollar la tierra para construir unos 12 town homes.

Old Alabama Hwy @ Cardel. Esta propiedad fue comprada en Julio de 2006 por \$819,000. Consiste de 15 acres de tierra desarrollada en nordeste de metropolitana Atlanta (Cobb County). No había ninguna renovación a la tierra desde la compra en Julio. Los archivos de Pinnacle nos indica que planeó hacer 26 casa de familia singular.

2062 Poplar Falls Rd. Esta propiedad fue comprada en Julio de 2006 por \$674,000. Consiste de aproximadamente 22 acres de tierra desarrollada con una casa con lago en el lado este de metropolitana Atlanta (DeKalb County). No ha hecho ningún desarrollo de la tierra desde la compra en Julio. Los archivos de Pinnacle nos indica que planeó desarrollar la propiedad en un barrio residencial.

2139 Poplar Falls Rd. Esta propiedad fue comprada en Agosto de 2006 por \$585,000. Consiste de aproximadamente 15 acres de tierra desarrollada y una casa vacía con piscina (en tierra) en condición excelente en el lado este de metropolitana Atlanta. Es muy cerca, pero no es adyacente de, 2062 Poplar Falls Rd. Otra vez Pinnacle no ha hecho nada a la propiedad desde la compra en Agosto. Los archivos nos indica que el uso planeado de esta propiedad fue construir un barrio residencial de casas de familia singular y multi-familia.

1171 S. Gordon Rd. Esta propiedad fue comprada en Septiembre de 2006 por \$425,000. Consiste de dos casas de familia singular y aproximadamente 5 acres de tierra desarrollada en metropolitana Atlanta. Los habitantes están pagando renta mensualmente. Los archivos nos indica que Pinnacle planeó destruir los edificios y construir un barrio de 10 casas de familia singular.

1 Sandpiper Lane. Esta propiedad fue comprada en Julio de 2006 por \$735,000. Consiste de 5.9 acres de tierra desarrollada en el nordeste de metropolitana Atlanta (Cobb County). Los archivos nos indica que Pinnacle ha recibido a la aprobación de zoning para un barrio de 22 casa de familia singular.

406 E. Rhinehill Rd./2217 Browns Mill Rd. Esta propiedad consiste de dos secciones de tierra adyacentes que compró en Junio de 2006 por \$850,000. Consiste de una casa casi destruida sobre siete acres cerca de un curso de golf en el lado este de metropolitana Atlanta (DeKalb County). Los archivos nos indica que tuvo la aprobación de construir 29 casas de familia singular.

6175 Old National Hwy. Esta propiedad fue comprada en Julio de 2006 por \$735,000. Consiste de un edificio vacío casi destruido sobre 10 acres de tierra desarrollada en el sudoeste de Atlanta (Fulton County). Los archivos nos indica que Pinnacle tuvo la aprobación para construir un barrio de 28 casas de familia singular. La propiedad tiene unas violaciones de código que tienen multas de casi \$2,000 hasta hoy.

51. Varios tipos de permisos son necesarios para hacer este tipo de trabajo. Como hemos explicado, especialmente con la tierra desarrollada, las propiedades faltan mucho trabajo antes del comienzo de la construcción. El Equipo Receptor está investigando el estado de estos conflictos con respeto de cada propiedad. Sin embargo parece que algunos de los permisos ya tenemos, la mayoría de las propiedades no tienen permisos y faltan mucho trabajo.

52. Al tiempo del Orden Custodia, descubrimos que Pinnacle no tuvo seguros de casualidad ni fuego en las propiedades. Había cinco propiedades donde la cobertura ha terminado. El Receptor restauró unas de las pólizas en unos pocos días. Con respeto de las propiedades en el nombre de O'Neal's, el Receptor tiene control de las propiedades del estado Sr. O'Neal. Después de mucho esfuerzo. El Receptor compró pólizas de seguro para las propiedades que faltan. A consecuencia de la retrasa y la incertidumbre con respeto de la cobertura, el Receptor archivó una noticia de conflictos de seguro con la corte el 24 de Octubre 2006. El Equipo Receptor sigue trabajando con unos corredores de seguro reparando los conflictos de la tierra desarrollada.

### NET "GANADORES"

53. ES evidente que hay una cantidad de inversionistas que recibieron pagos en efectivo de Pinnacle en exceso de los que han invertido. De una manera, estas inversionistas son net "ganadores" mientras que la mayoría de las inversionistas van a ser net "perdedores". El Equipo Receptor no ha determinado

la cantidad total que han recibido más dinero que han contribuido. Pero sigue investigando.

54. Mientras que últimamente va a haber una distribución significativa a todas las inversionistas y acreedores, es probable que la distribución no va a cumplir el 100% de las inversiones. Obviamente hay un injusto inherente en estas circunstancias.

55. Por lo menos uno de los net “ganadores” ya ha dado voluntariamente el exceso de su regreso. El Receptor quiere que los otros “ganadores” hacen lo mismo.

56. Cuando identificamos los “ganadores”, el Receptor va a contactarlos individualmente.

### **Administración y Investigación que sigue**

57. El Receptor y los profesionales que trabajan con el tienen buena asimilación de las circunstancias involucradas en este caso y de las operaciones de Pínchale. De la cantidad de efectivo y otros activos en el Estado Receptor, es evidente que va a haber una distribución a las inversionistas y otros acreedores. Los “variables” que van a afectar la distribución son:

- Las cantidades que podemos realizar de las propiedades actuales, Otros factores importantes son el tiempo que tenemos que gastar en las ventas de todas las propiedades o el desarrollo de la tierra desarrollada. Las ventas de real estate o las comisiones de subasta pueden ser muy costosas y el Receptor quiere minimizar estos gastos.
- ¿Si las demandas merecen la prioridad? ¿y si cuantas de las demandas actualmente la merecen? Por ejemplo, es evidente que pagamos los impuestos de las propiedades.
- La cantidad de demandas de vendedores de comercio. El Receptor está trabajando diligentemente para eliminar los gastos y quiere cerrar las oficinas de Pinnacle en el fin de Noviembre.
- Las cantidades, si hay, que podemos recuperar de terceros partidos.

- La cantidad de los honorarios profesionales y los costos incurridos durante la administración del Estado Receptor que incluye la resolución de los conflictos con respeto de las sociedades entre Pinnacle y las inversionistas.

58. El Receptor y los profesionales que están trabajando con el saben que los costos y otros gastos de la administración del caso están pagados del Estado Receptor. El gol de todos los involucrados es concluir la custodia rápida y eficientemente. Sin embargo, hay unos problemas complicados que tenemos que resolver antes del cumplimiento del caso. Para decidir, el Receptor va a considerar el costos y el beneficio asociado con las decisiones. Con respeto del Orden Custodia , el Receptor y los profesionales tienen que aplicar con la corte para la aprobación de los costos profesionales.

59. Un problema importante será como hacer negocios con los compañeros de Gene O'Neal en los contratos de las propiedades. Puede afectar a las circunstancias de las cantidades de la distribución de los activos. Cuando determinamos la propiedad de las propiedades individuales y el estado de las sociedades entre O'Neal y las inversionistas, El Receptor y su consejo van a resolver los conflictos en la corte.

60. Así como sigue la investigación, el Receptor y su consejo piensan analizar las demandas legales de los terceros partidos que pueden resultar en la recuperación de muchos activos para el Estado Receptor.

Entregado con respeto, el día 30 de Octubre 2006.

TROUTMAN SANDERS LLP

/s/ J. David Dantzler, Jr.  
J. DAVID DANTZLER, JR.  
Ga. State Bar No. 205125

Attorneys for S. Gregory Hays, Receiver

Bank of America Plaza, Suite 5200  
600 Peachtree Street, N.E.  
Atlanta, GA 30308-2216  
(404) 885-3000

(404) 962-6799 (facsimile)

En la Corte districta de Los Estados Unidos  
Para el distrito del norte de Georgia  
División de Atlanta

<p>Comisión de Seguridades y Intercambios(SEC),</p> <p>El Querellante,</p> <p>Vs.</p> <p>PINNACLE DEVELOPMENT PARTNERS, LLC, y GENE A. O'NEAL</p> <p>Demandados.</p>	<p>ACCION CIVIL NO. 06 CV 2431</p>
--	------------------------------------

**Certificado Enmendado del Servicio**

This shall certify that on October 30, 2006, I electronically filed the RECEIVER'S FIRST INTERIM REPORT with the Clerk of Court using the CM/EFC system, which will automatically send an e-mail notification of such filing to the following attorneys of record:

James Alexander Rue

The undersigned hereby further certifies that the within and foregoing RECEIVER'S FIRST INTERIM REPORT was served via electronic mail upon counsel for Defendant Gene A. O'Neal:

Michael J. O'Leary  
moleary@molearyl.com

This 30<sup>th</sup> day of October, 2006.

/s/ J. David Dantzler, Jr.  
J. DAVID DANTZLER, JR.  
Ga. State Bar No. 205125