



**CHRISTOPHER S. PORRINO**  
*Fiscal General Interino*

**División de Asuntos del Consumidor**  
*Steve C. Lee, Director Interino*

**Buró de Valores**  
*Christopher W. Gerold, Jefe*

**Para publicación inmediata:**  
Día 25 de Mayo del 2017

**Para más información:**  
Lisa Coryell 973-504-6327

## **El Buró de Valores de New Jersey Obtiene \$650,000 de pago en un acuerdo con David Lerner Associates, Inc. para resolver violaciones relacionadas con las ventas de Non-Traded REITs**

**NEWARK** – El Attorney General Christopher S. Porrino y la Division of Consumer Affairs hoy anunciaron que David Lerner Associates, Inc. (DLA), una firma de New York con oficinas en Princeton y Teaneck, ha acordado a pagar \$650,000 para resolver la investigación del Bureau of Securities en las ventas de no comercio de inversiones de fideicomiso de bienes raíces (REITs) en New Jersey.

En una Consent Order con el Bureau, la Syosset NY-basada DLA, acordó a pagar multas civiles y otros costos para resolver los descubrimientos del Bureau que agentes de la firma vendieron non-traded REITs a inversionistas inadecuados, que los supervisores de DLA aprobaron esas ventas, y que la firma no hizo o mantuvo los apropiados documentos para las ventas de los non-traded REITs.

“Este acuerdo con el Bureau of Securities hace a DLA responsable por violar las leyes de valores así como a sus mismos procedimientos de supervisión pertenecientes a esas inversiones,” dijo el Attorney General Porrino. “Esta acción de implementación pone a la industria de valores en alerta de que el Bureau tomará acción cuando las firmas exponen a los clientes a que incrementen su riesgo financiero esquivando las leyes y las regularizaciones en vez de protegerlos.”

El Bureau recibió quejas de los inversionistas acerca de la venta de DLA de tres non-traded REITs – Apple REIT Seven, Inc., Apple REIT Eight, Inc. y Apple REIT Nine, Inc. – lo cual recaudó un agregado de \$4 billones entre Marzo del 2006 y Diciembre del 2010 para comprar hoteles. El Bureau se puso en contacto con DLA acerca de los posibles fallos en la firma del cumplimiento del sistema de acuerdo con las ventas de los tres REITs y DLA acordó a emprender una revisión total de sus ventas en NJ.

De acuerdo a los descubrimientos del Bureau, la revisión, conducida por una parte tercera de consulta, reveló que DLA no siguió sus políticas y procedimientos en la venta de non-traded REITs. Específicamente, DLA vendió non-traded REITs a inversionistas que no satisfacían los estándares apropiados del prospecto. Adicionalmente, libros y archivos no estaban disponibles, del valor neto anual de los inversionistas y u objetivos de la inversión en por lo menos 40 de las cuentas de New Jersey que tenían estas tres Apple REITs.

“Los inversionistas esperan y se merecen un total cumplimiento con la ley cuando confían su dinero a una firma de inversiones, especialmente en conexión con instrumentos alternativos de inversiones como REITs,” dijo Steve Lee, Director de la Division of Consumer Affairs. “El Bureau of Securities continuará protegiendo a los intereses de los inversionistas a través de su diligente supervisión del mercado de valores para asegurar cumplimiento de las leyes.”

A diferencia del mercado público de REITs, non-traded REITs pueden contener altos pagos, y pueden tener más riesgo porque por lo general son ilíquidos ya que no tienen un mercado público de comercio. Non-traded REITs pagan distribuciones del capital invertido de vuelta a los inversionistas, o de deudas, opuesto a proveer distribuciones de las ganancias de los existentes bienes raíces.

“Por su iliquidez y riesgos, non-traded REITs y otros productos alternativos no son apropiados para todos los inversionistas. Los corredores –agentes tienen la obligación de cuidadosamente escrutinizar a los posibles inversionistas para asegurarse que estos valores satisfacen los objetivos de las inversiones de los clientes,” dijo el Bureau Chief Christopher W. Gerold. “El Bureau hará responsables por sus acciones a aquellos corredores-agentes que venden inapropiados productos a sus clientes.”

Después de que la investigación del Bureau comenzó, los tres non-traded Apple REITs fueron incorporados y listados en el New York Stock Exchange (NYSE), lo cual proveyó liquidez a los afectados inversionistas de New Jersey.

Bajo los términos de la Consent Order, se propuso una multa civil de \$700,000 a DLA, \$100,000 en costos de investigación, y \$50,000 serán colocados en un fondo que serán usados por el Bureau para programas de educación a los inversionistas. El Bureau suspendió \$200,000 de multa civil a DLA por la “substancial cooperación” en la investigación del Bureau.

La acción de Bureau fue tratada por la Deputy Chief Amy Kopleton y el Director of Examinations Stephen Bouchard, del Bureau of Securities, dentro de la Division of Consumer Affairs.

El Bureau le dio las gracias al Assistant Attorney General Brian F. McDonough, Section Chief Victoria Manning, Assistant Section Chief Joshua Sherman, y al Deputy Attorney General Isabella Stempler de la Securities Fraud Prosecution Section de la Division of Law por su asistencia en este asunto.

El Bureau está encargado de proteger a los inversionistas de fraude de inversiones y de regular la industria de valores en New Jersey. Es muy importante que los inversionistas “Chequeen antes de invertir.” Los inversionistas pueden obtener información, incluyendo el estado de registración y la historia disciplinaria, de cualquier profesional de finanzas haciendo negocios en New Jersey, poniéndose en contacto con la línea gratis del Bureau si llama desde New Jersey al 1-866-I-INVEST (1-866-446-8378) o de fuera de New Jersey at 973-504-3600, o visitando el sitio web del Bureau en [www.njsecurities.gov](http://www.njsecurities.gov). Los inversionistas pueden ponerse en contacto con el Bureau para asistencia o para preguntas o quejas acerca de profesionales de finanzas o inversiones en New Jersey.