



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de Revisión de los Contadores
Públicos Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de Septiembre de 2019 y 2018

Índice

Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes. . .	1-2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera.	3
Estados Consolidados de Ganancias y El Resultado Integral.	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio.	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.	7-18



INFORME DE REVISION DE LOS CONTADORES PUBLICOS INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores de
Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas
Miami, Florida

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas, ("la Compañía"), los cuales consisten en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre de 2019 y 2018, y los estados consolidados de ganancias y otro resultado integral, cambios en el patrimonio de los miembros y de flujos de efectivo, para los periodos de nueve meses terminados en esas fechas y las notas de los estados financieros consolidados. Una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros consolidados y realizar entrevistas con las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar, ni expresamos dicha opinión.

Responsabilidad de la gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América y de diseñar, implementar y mantener los controles internos relevantes a la preparación y presentación justa de los estados financieros consolidados, libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Contadores

Nuestra responsabilidad es la de llevar a cabo nuestra revisión en conformidad con las normas de los "Estándares de Servicios de Contabilidad y Revisión" (*Statements on Standards for Accounting and Review Services*) emitidos por el Comité de Servicios de Contabilidad y Revisión (*Accounting and Review Services Committee*) del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados (*American Institute of Certified Public Accountants*). Estas normas requieren que realicemos procedimientos necesarios para obtener garantías limitadas de que no sea necesario hacer modificaciones materiales a los estados financieros consolidados. Creemos que el resultado de nuestros procedimientos provee una base razonable para nuestro informe.

Conclusión de los Contadores

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que se deba realizar en los estados financieros consolidados para que estén conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

HeB Gravier, CP

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
Octubre 25 de 2019

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Leer Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

ACTIVO	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 22,827,327	\$ 64,935,017
Efectivo restringido (Nota 7)	200,000	2,621,076
Inventario (Nota 5)	94,850,128	128,714,257
Activos fijos, netos (Nota 3)	22,740,107	14,500,593
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	758,932	175,703
Impuestos anticipados	-	2,129,821
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 141,376,494	\$ 213,076,467
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 6)	\$ 3,734,964	\$ 6,550,068
Anticipos de clientes (Nota 7)	-	3,231,435
Distribuciones por pagar a participaciones no controlantes	276,025	28,125,049
TOTAL DEL PASIVO	4,010,989	37,906,552
Compromisos y Contingencias (Nota 12)		
Patrimonio atribuible a participación controlante		
Patrimonio de los miembros	85,229,640	98,845,667
	85,229,640	98,845,667
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	52,135,865	76,324,248
TOTAL DEL PATRIMONIO	137,365,505	175,169,915
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 141,376,494	\$ 213,076,467

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Leer Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y EL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

	2019	2018
INGRESOS		
Ventas de bienes	\$ 40,320,000	\$ 71,568,011
Otros ingresos de ventas	527,134	635,663
Total de ingresos	40,847,134	72,203,674
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	23,411,148	32,058,210
Honorarios por servicios de consultoría	-	3,997,762
Comisiones de ventas	2,542,028	1,692,317
Gastos de cierre	317,586	546,307
Otros gastos directos	4,852,525	4,272,617
Gastos de administración (Nota 9)	2,097,437	2,065,572
	33,220,724	44,632,785
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados y dividendos	984,430	492,532
Pérdida realizada en venta de valores negociables, neta	-	(5,810,919)
Alquileres y otros ingresos	829,550	120,000
Depreciación y amortización	(274,631)	(213,189)
	1,539,349	(5,411,576)
GANANCIA CONSOLIDADA ANTES DE PROVISION DE IMPUESTOS	9,165,759	22,159,313
Provisión del impuesto sobre las ganancias (Nota 11)	-	(14,719,216)
GANANCIA NETA CONSOLIDADA	9,165,759	7,440,097
Ganancia atribuible a participaciones no controladas	2,814,403	4,445,401
Ganancia atribuible a participacion controlante	\$ 6,351,356	\$ 2,994,696
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Cambio neto en el valor justo de valores negociables	-	(8,135,943)
Menos: Ajuste de reclasificación por ganancias incluidas en ingresos netos, netos de impuestos	-	5,704,339
RESULTADO INTEGRAL	9,165,759	5,008,493
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	2,814,403	4,445,401
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A PARTICIPACION CONTROLANTE	\$ 6,351,356	\$ 563,092

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Leer Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

	Participación Controlante									
	Capital Social		Aportes		Resultados Acumulados		Patrimonio de Miembros		Otras Ganancias (Pérdidas) Integrales	
	Clase A	Clase B	Total	Irrevocables						
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 55	\$ 45	\$ 100	\$ 198,389,140	\$ 322,275,924	\$ -	\$ -	\$ 246,133	\$ 86,053,930	\$ 606,965,227
Saldos reclasificados de otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	(6,107,326)	-	(6,107,326)
Pérdidas no realizadas en valores negociables	-	-	-	-	-	-	-	2,593,090	-	2,593,090
Ganancia (pérdidas) del ejercicio	-	-	-	-	(9,674,501)	-	-	-	3,085,379	(6,589,122)
Saldos, 31 de enero de 2018	\$ 55	\$ 45	\$ 100	\$ 198,389,140	\$ 312,601,423	\$ -	\$ -	\$ (3,268,103)	\$ 89,139,309	\$ 596,861,869
Conversión a LLC (cambio de situación fiscal)	\$ (55)	\$ (45)	\$ (100)	\$ (198,389,140)	\$ (312,601,423)	\$ 510,990,663	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pérdidas no realizadas en valores negociables	-	-	-	-	-	-	-	(2,028,617)	-	(2,028,617)
Saldos reclasificados de otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	3,111,249	-	3,111,249
Distribuciones	-	-	-	-	-	(424,814,193)	-	2,185,471	(14,175,083)	(436,803,805)
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	12,669,197	-	-	1,360,022	14,029,219
Saldos, 30 de septiembre de 2018	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 98,845,667	\$ -	\$ -	\$ 76,324,248	\$ 175,169,915
Distribuciones	-	-	-	-	-	(789,375)	-	-	-	(789,375)
Ganancia (pérdidas) del ejercicio	-	-	-	-	-	78,531	-	-	236,534	315,065
Saldos, 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 98,134,823	\$ -	\$ -	\$ 76,560,782	\$ 174,695,605
Compra de unidades de membresía de participaciones no controladas	-	-	-	-	-	6,876,846	-	-	(18,373,156)	(11,496,310)
Distribuciones	-	-	-	-	-	(26,133,385)	-	-	(8,866,164)	(34,999,549)
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	6,351,356	-	-	2,814,403	9,165,759
Saldos, 30 de septiembre de 2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,229,640	\$ -	\$ -	\$ 52,135,865	\$ 137,365,505

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Leer Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

	2019	2018
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del período	\$ 9,165,759	\$ 7,440,097
Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	274,631	213,189
Pérdida realizada en venta de valores negociables	-	5,810,919
Disminución en inventario	22,712,294	31,701,967
Disminución (aumento) en impuestos pagados por adelantado	857,817	(2,127,676)
Disminución en gastos pagados por adelantado y otros activos	652	1,834,436
Disminución en impuestos diferidos	-	1,604,086
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	195,480	(10,071,688)
Disminución en anticipos de clientes	(2,054,375)	(3,408,450)
Total de Ajustes	21,986,499	25,556,783
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	31,152,258	32,996,880
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de bienes y equipos	-	(7,572,476)
Compra de valores negociables	-	(53,464,996)
Venta de valores negociables	-	300,999,311
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de inversión:	-	239,961,839
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(36,715,188)	(11,199,688)
Compra de unidades de membresía a participaciones no controladas	(11,496,310)	-
Distribuciones a participaciones controlantes	(26,133,385)	(300,115,834)
Aumento (disminución) neta en cuentas por pagar a partes relacionadas	7,678	(109,175)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(74,337,205)	(311,424,697)
Disminución neta del efectivo y sus equivalentes	(43,184,947)	(38,465,978)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	66,212,274	106,022,071
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	<u>\$ 23,027,327</u>	<u>\$ 67,556,093</u>
Efectivo	22,827,327	64,935,017
Efectivo restringido en custodia	200,000	2,621,076
	<u>\$ 23,027,327</u>	<u>\$ 67,556,093</u>
Información suplementaria		
Pagos en efectivo de impuestos sobre las ganancias	\$ -	\$ 15,626,217
Transacciones no monetarias		
Distribuciones declaradas pero no pagadas	\$ 276,025	\$ 4,425,474
Transferencia de unidades en inventario a activos fijos	\$ 16,321,210	\$ 7,115,575
Distribuciones de valores negociables	\$ -	\$ 122,512,515

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados consolidados.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 1 - ORGANIZACION Y BASE DE LA PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Organización y naturaleza del negocio

Consultatio Real Estate, Inc. (“la Compañía”) es una corporación constituida el 1 de septiembre de 2009 bajo las leyes del estado de la Florida. El 1 de febrero de 2018, la Compañía ejecutó los Artículos de Transformación con el departamento de Estado de la Florida para convertir la sociedad de una corporación legislativa estatal a una Compañía de responsabilidad limitada. La empresa ha elegido ser tratada como una sociedad transparente para propósitos fiscales.

La Compañía adquiere terrenos para construir y vender unidades de lujo en el estado de la Florida.

A través de su Sociedad controlada, Consultatio Key Biscayne, LLC, la Compañía adquirió un terreno de 10,3 acres con el propósito de construir y vender unidades residenciales de lujo en Key Biscayne, Florida. El proyecto de lujo consiste de 142 unidades más 12 villas. Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía había vendido todas las unidades.

Además, a través de su Sociedad controlada, Consultatio Bal Harbour, LLC, la Compañía adquirió un terreno de aproximadamente 5,537 acres con el propósito de construir y vender unidades residenciales de lujo en Bal Harbour, Florida. El proyecto consiste de 240 residencias de lujo. Al 30 de septiembre del 2019, la Compañía había vendido 186 unidades. Un restante de 54 estaba disponibles para la venta.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Real Estate, LLC., anteriormente conocida como Consultatio Real Estate, Inc. con la mayoría de sus sociedades controladas Consultatio Key Biscayne, LLC y Consultatio Bal Harbour, LLC (colectivamente, la “Compañía”). Los estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América. Las transacciones y balances entre la sociedad controlante y las controladas han sido eliminadas. Los estados financieros consolidados se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros consolidados son correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 1 - ORGANIZACION Y BASES DE LA PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (continuación)

Participación controladora

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 30 de septiembre 2019 y 2018, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía Clase A de Consultatio Bal Harbour, LLC. Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía poseía el 23.16% de las unidades de membresía Clase B de Consultatio Bal Harbour, LLC.

Participación no controladora

A través de una oferta privada durante el 2012, Consultatio Bal Harbour, LLC. suscribió y emitió 83.6 unidades nuevas de membresía Clase B por \$83,600,000, las cuales fueron completamente contribuidas por socios externos, no afiliados a Consultatio Real Estate, LLC. Estos saldos se reconocen como participación no controlante. Efectivo el 1 de julio 2019, la Compañía adquirió una participación del 23.16% de las unidades membresía Clase B por un monto de \$11,496,310 (ver nota 13), por lo tanto, reduciendo la participación no controladora a aproximadamente 25.33% al 30 de septiembre de 2019.

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Equivalentes de efectivo, Concentraciones y Suplemento a los Estados de flujo de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja, banco y todo instrumento de deuda altamente líquido con fecha de vencimiento original de nueve meses o menos.

Los instrumentos financieros que potencialmente sujeten la Compañía a riesgo de crédito son principalmente los depósitos de cuenta. La Compañía mantiene cuentas de efectivo en bancos en los Estados Unidos de América que son de alta calidad de crédito y están aseguradas por la Corporación de Seguros de Depósito Federal ("FDIC" según sus siglas en inglés). Al 30 de septiembre de 2019, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido en custodia) ascienden aproximadamente a \$22,000,000.

Efectivo restringido en custodia

Los fondos son mantenidos en custodia con las instituciones financieras de Chicago Title Insurance Co. y Fidelity Title Insurance Co. (agentes de cuentas recaudadoras) y no están disponibles para operaciones.

Valores Negociables

Los instrumentos de inversión de la Compañía en valores de acciones y ciertos títulos de deuda son clasificados como acciones disponibles para la venta y se valorizan al valor razonable. El valor razonable es generalmente basado en precios de mercados. Ganancias o pérdidas realizadas se reconocen en las ganancias o pérdidas del periodo. Ganancias o pérdidas no realizadas basadas en la diferencia del costo y el valor razonable son reportadas en otras ganancias integrales.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Inventario

Las unidades de inventario para la venta se presentan al costo (que incluye terrenos, costos directos, e indirectos de construcción) o al valor neto realizable, el que resulte menor.

Activos fijos

Los activos fijos han sido valuados a su valor histórico, neto de depreciaciones acumuladas. Las reparaciones y gastos de mantenimiento se cargan a los gastos conforme se incurren. Las renovaciones mayores y mejoras que prolongan la vida útil son capitalizadas y posteriormente son depreciadas. Los activos fijos se deprecian siguiendo el método de línea recta en función de las vidas útiles asignadas.

La Compañía revisa sus inversiones en propiedades inmobiliarias por deterioro cuando existen acontecimientos o cambios en circunstancias que indican que el valor neto contable de la propiedad puede no ser recuperable. El importe recuperable es valorado por la comparativa del valor contable de la propiedad con el valor de mercado. Si la propiedad inmobiliaria es considerada deteriorada, el valor del deterioro es medido basándose en la cantidad registrada del valor contable que exceda el valor razonable de dicha propiedad. No hubo pérdidas por deterioros reconocidas durante el período presentado.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la venta de unidades residenciales se reconocen al momento del cierre de la venta y traspaso del título legal de dichas unidades. Los costos de adquisición del terreno, materiales y otros costos directos e indirectos del desarrollo del proyecto y construcción de las unidades residenciales son capitalizados (bienes inmuebles de cambio). Durante el periodo de construcción y desarrollo, los costos de explotación de la propiedad, tales como, impuestos sobre bienes raíces y seguros también son capitalizados. Los costos de intereses también son capitalizados durante el periodo de construcción y desarrollo. Cuando la construcción cumpla las normas pertinentes para su uso previsto, los costos de intereses son llevados a gasto. Los costos directos e indirectos de las unidades residenciales son divididos proporcionalmente basados en el área de cada unidad. Los costos capitalizados de las unidades residenciales son llevados a gasto en el periodo en que se reconozca la venta de la unidad respectiva.

Ingresos por alquileres

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de la contabilidad de devengo, la cual reconoce los ingresos cuando se ganan en lugar de cuando se reciben, y los gastos cuando se incurren en lugar de cuando se pagan. La propiedad en alquiler normalmente se encuentra arrendada a inquilinos bajo los acuerdos de arrendamiento de cancelación durante un año. Los ingresos por arrendamiento son contabilizados a través del método de amortización lineal durante el periodo de arrendamiento. Los recibos por anticipado de los ingresos por arrendamiento son diferidos y clasificados como pasivos hasta producirse la ganancia.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Impuestos sobre las ganancias

Previo al 1^{ro} de febrero 2018 la Compañía reconocía los impuestos sobre ganancias basado en la norma de ASC 740, “*Accounting for Income Taxes*”, el cual requiere el uso del método de activo y pasivos para la contabilización del impuesto diferido sobre las ganancias. Bajo este método, el impuesto diferido se origina del efecto neto de las consecuencias creadas por diferencias en las bases impositivas de activos y pasivos y las cantidades reportadas en los estados financieros consolidados a fin de año basado en las leyes y tasas impositivas aplicables a los periodos en donde las diferencias se esperan que afecten las ganancias sujeta a impuestos.

Una provisión de valuación es establecida para reducir el efecto de impuestos diferidos a la cantidad en la cual espera realizarse. Gastos de impuestos corriente es el impuesto que debe de ser pagado en el periodo y el cambio durante el periodo en impuestos diferidos.

El 1 de febrero de 2018, la Compañía ejecutó los Artículos de Conversión con el departamento de Estado de la Florida para convertir la sociedad de una corporación a una sociedad de responsabilidad limitada. La Compañía ha elegido ser tratada como una sociedad transparente para propósitos fiscales. Bajo esta elección de sus miembros, las ganancias o pérdidas de la compañía son reflejadas en las declaraciones individuales de sus miembros o en el impuesto de sociedades según el acuerdo de operaciones y del porcentaje de participación de estos.

En consecuencia, la Compañía no incurrirá en obligaciones adicionales tributarias, y en futuros estados financieros consolidados no se incluirán provisiones para impuestos sobre beneficios. Antes del cambio, los impuestos sobre beneficios pagaderos y los diferidos basados en diferencias entre la base financiera de los activos y pasivos y su base impositiva fueron registrados en los estados financieros consolidados. La Compañía presento su última declaración de impuestos como corporación con fecha del 31 de enero de 2018. Como resultado de la conversión, la base fiscal de los activos transferidos desde la corporación difiere de su base para propósitos de información financiera.

La Compañía también ha establecido otra norma del ASC 740, referente al reconocimiento en los estados financieros consolidados de posiciones impositivas inciertas tomadas o a tomar por la empresa en periodos que están abiertos para propósitos impositivos (generalmente un periodo de nueve años comenzando en la fecha en que vence la declaración de impuestos) que permanecen sujetos a inspección por la autoridades fiscales de cada jurisdicción.

Los ejercicios fiscales correspondientes a los años entre el 2015 y el 2019 siguen estando sujetos a inspecciones fiscales. No existen intereses ni penalidades significativas relacionadas a los impuestos sobre ganancias reconocidos en el estado de operaciones para los periodos de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018. Bajo esta norma, la Compañía analiza la probabilidad, basado en méritos técnicos, que posiciones impositivas inciertas sean sostenidas en una examinación basados en los hechos, circunstancias e información disponible a final del año fiscal.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Utilidad integral

La Compañía adoptó *ASC No. 220, "Comprehensive Income"* que exige a la empresa que clasifique los artículos de otros ingresos integrales por su naturaleza en los estados financieros consolidados y que muestre el saldo acumulado de otros ingresos integrales por separado en el estado de cambios en el patrimonio neto de los miembros.

El resultado integral se define generalmente como el cambio en el capital de una empresa durante un periodo de transacciones y otros sucesos y circunstancias de fuentes no propietarios. Incluye todos los cambios en el patrimonio neto durante el periodo, excepto aquellos que resulten de inversiones por propietarios y distribuciones a propietarios. Utilidad integral es el total de ingresos netos y todos los otros cambios de la equidad por los no propietarios. Los elementos que deben ser reconocidos en las normas de contabilidad general como componentes de la utilidad integral se muestran en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Costo de publicidad

Los costos de publicidad son contabilizados una vez son incurridos. Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 y 2018 los costos de publicidad fueron \$531,929 y \$457,631, respectivamente. Los costos de publicidad son clasificados como costos de mercadeo y consultoría, y conforman parte de los gastos administrativos en los estados financieros consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas

En mayo del 2014, el *Financial Accounting Standards Board ("FASB")* emitió la norma ASU 2014-09, "*Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes*", ("ASU 2014-09"). Esta nueva norma proporciona un modelo integral único para que las entidades lo utilicen para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con los clientes y reemplaza la guía actual de reconocimiento de ingresos incluyendo la orientación específica de las industrias.

La ASU 2014-09 requiere que una entidad reconozca ingresos al momento de la transferencia de bienes o servicios comprometidos a clientes, por un monto que refleje la contraprestación a la que la empresa espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes, que incluye (i) identificar el contrato (s) con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño del contrato, (iii) determinar el precio de transacción, (iv) asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato, y (v) reconocer el ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño. Comenzando el año fiscal de la Compañía, en enero 1ro de 2019, empezó a ser efectiva ASU 2014-09. La adopción de ésta norma no tuvo un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

En agosto del 2016, se emitió la norma ASU 2016-15, “*Estado de los Flujos de Efectivo*” (Topic 230), “*Clasificación de ciertos recibos de efectivo y pagos en efectivo*” (“ASU 2016-15”). La ASU 2016-15 reduce la diversidad existente en la práctica en la información financiera en todas las industrias al aclarar ciertos principios existentes en la ASC 230, Estado de flujos de efectivo, incluida la provisión de orientación adicional sobre cómo y qué debe considerar una entidad para determinar la clasificación de ciertos flujos de efectivo. Además, en noviembre de 2016, el FASB emitió la norma ASU 2016-18, “*Estado de flujos de efectivo*” (Topic 230), “*Efectivo restringido*” (“ASU 2016-18”). La ASU 2016-18 aclara ciertos principios existentes en la ASC 230, Estado de flujos de efectivo, incluida la provisión de orientación adicional relacionada con las transferencias entre efectivo y efectivo restringido y cómo las entidades presentan, en su estado de flujos de efectivo, los recibos de efectivo y los pagos de efectivo que afectan directamente las cuentas de efectivo restringidas. Tanto la ASU 2016-15 como la ASU 2016-18 entraron en vigencia para el año fiscal de la Compañía que comenzó el 1ro de enero de 2019 y los periodos intermedios posteriores. La adopción de ambas normas no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Reclasificaciones

Ciertas cuentas del 2019 se han reclasificado para ajustarse a la presentación del año en curso. Las reclasificaciones no tienen efecto en el ingreso neto del 2019.

Uso de estimados

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, requiere que la gerencia use estimados que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados y los ingresos y gastos para el periodo presentado. Los resultados e importes reales pueden diferir de las estimaciones efectuadas para la preparación de los presentes estados financieros consolidados.

Eventos posteriores

De acuerdo a ASC 855 “*Eventos Subsecuentes*”, la Compañía ha evaluado eventos posteriores y transacciones con potencial de reconocimiento o revelación en las notas hasta el 25 de octubre de 2019, la fecha en que los estados financieros consolidados estuvieron disponibles para emitirse.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 3 – ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil	30 de Septiembre 2019	30 de Septiembre de 2018
	Estimada		
Terrenos		\$ 8,858,071	\$ 3,569,747
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	14,228,897	11,118,283
Vehículo	5 años	118,851	118,851
		23,205,819	14,806,881
Menos depreciación acumulada		(465,712)	(306,288)
		\$ 22,740,107	\$ 14,500,593

NOTA 4 – VALORES NEGOCIABLES, CONCENTRACION DE RIESGO, Y DETERMINACION DE VALOR RAZONABLE

Al cierre del ejercicio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no existían inversiones en valores negociables. Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2018, la Compañía vendió todas sus inversiones en acciones comunes y valores de renta fija por un monto total de \$300,996,771. Las pérdidas realizadas en estas ventas totalizan \$5,810,899.

NOTA 5 – INVENTARIO Y BIENES INMUEBLES DE CAMBIO

Al 30 de septiembre de 2019, todas las unidades del proyecto de Key Biscayne fueron vendidas y al 30 de septiembre de 2018, una unidad que era contabilizada como propiedad para renta fue vendida subsecuentemente en enero de 2019.

Las unidades en inventario del proyecto de Bal Harbour a septiembre 30 de 2019 y 2018 son \$94,850,128 y \$128,714,257, respectivamente.

NOTA 6 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	30 de Septiembre 2019	30 de Septiembre de 2018
Cuentas por pagar	\$ 37,369	\$ 209,363
Gastos de construcción acumulados	-	2,213,373
Gastos acumulados	407,592	-
Cargos de consultoría por pagar	-	1,445,000
Cuentas por pagar a Consultatio Realty, LLC	928	22,370
Depósito en garantía por alquiler	268,724	-
Bonos de gerencia y administrativos por pagar	448,265	198,141
Impuestos inmobiliarios sobre el terreno acumulados	2,572,086	2,461,821
Total de las deudas y otras deudas	\$ 3,734,964	\$ 6,550,068

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 7 – EFECTIVO RESTRINGIDO

Efectivo restringido en custodia

Los fondos en efectivo mantenidos en custodia representan los depósitos recibidos de los posibles compradores para la reserva de las unidades de condominio. En conformidad con el contrato de reserva, el comprador prospecto tiene 15 días para cancelar este acuerdo por cualquier razón y recibir una devolución inmediata e incondicional del depósito en reserva.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el efectivo restringido en custodia relacionados con depósitos de los contratos en reservaciones y compras, eran de \$-0- y 2,339,235, respectivamente. Los compradores correspondientes realizaron depósitos por la cantidad de \$-0- y \$3,231,435, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2019, un monto adicional de \$200,000 estaba en custodia del agente encargado del cierre de la propiedad a nombre de la Compañía debido a trabajos que se deben realizar después del cierre de acuerdo con el contrato de depósito en garantía.

NOTA 8 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de Venta

Efectivo el 1 de septiembre de 2013, la Compañía entró en un Acuerdo Exclusivo de Ventas del Proyecto con Consultatio Realty, LLC, siendo esta una entidad afiliada. Las comisiones devengadas por Consultatio Realty, LLC fueron \$2,025,028 y \$1,497,317 respectivamente, durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018. Al 30 de septiembre de 2019, había aproximadamente \$57,000 en comisiones por cobrar a Consultatio Realty, por comisiones directamente pagadas al agente de venta durante el cierre de una unidad.

Acuerdo Colateral

En abril de 2017 en relación a un préstamo de \$200,000,000 de Consultatio Argentina, S.A.U., una subsidiaria de Consultatio S.A., la Compañía firmó un acuerdo de garantía en la cual garantiza la deuda asignada como colateral los valores negociables en la cuenta de inversión de JP Morgan que posee. En febrero del 2018, el préstamo fue pagado en su totalidad. En Junio 2019, la Compañía reconoció aproximadamente \$87,000 en otros ingresos, en representación de Consultatio S.A por cargos ganados debido a servicios de garantía.

Otras Transacciones

El 12 de abril de 2016, la Compañía vendió una unidad al accionista mayoritario de Consultatio, S.A., sociedad controladora de Consultatio Real Estate, LLC por \$5,423,000. El 18 de enero de 2018, la Compañía recompró dicha unidad al accionista mayoritario de Consultatio S.A. por la suma de \$7,500,000. Esta unidad fue vendida en marzo 2019 a un tercero por la suma de \$7,000,000.

Además, el 8 de enero de 2018 la Compañía vendió una unidad en Consultatio Bal Harbour al accionista mayoritario de Consultatio S.A. por \$8,930,000. Esta venta representa aproximadamente el 23% del total de ingresos para el periodo finalizado el septiembre 30 del 2018.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 8 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Inversiones en Valores Negociables

Durante el periodo finalizado el 31 de marzo de 2018, la compañía adquirió suscripciones de Consultatio Retorno Absoluto, un fondo de inversión, a través de Consultatio Investments, agente de bolsa intermediario Argentino, ambos son partes relacionadas de la Compañía mediante accionistas comunes. La pérdida realizada durante el periodo fue aproximadamente de \$300,000. En adición, la Compañía transfirió ciertos valores de renta fija de una de las cuentas de inversiones al fondo de Consultatio de Retorno Absoluto con una pérdida de \$1.2 millones. Al 31 de marzo de 2018, no habían suscripciones en el fondo de Consultatio Retorno Absoluto. Todas las suscripciones se habían vendido a marzo 31 de 2018.

NOTA 9 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

La composición de los gastos de administración consiste en lo siguiente:

	30 de Septiembre 2019	30 de Septiembre de 2018
Sueldos y cargas sociales	\$ 382,579	\$ 379,849
Bonos de gerencia	250,124	241,575
Gastos de mercadotecnia y consultoria	531,929	457,631
Gastos generales y administrativos	561,643	508,342
Alquileres	80	352,644
Honorarios y servicios profesionales	343,492	80,540
Gastos de viaje	27,590	44,991
Total gastos de administración	<u>\$ 2,097,437</u>	<u>\$ 2,065,572</u>

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

Capital de los Miembros

El 1ro de Febrero de 2018 la Compañía sometió los Artículos de Conversión a una sociedad de responsabilidad limitada, con dos miembros: Consultatio, S.A. con una participación del 55.11% y Aniter, S.A. con una participación del 44.89%.

NOTA 11 - INFORMACION SOBRE IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

Efectivo el 1ro de febrero de 2018, Consultatio Real Estate, Inc. se convirtió en una sociedad de responsabilidad limitada de acuerdo con las leyes de la Florida. Efectivo dicha fecha, la Compañía será tratada como una sociedad asociada para propósitos de impuestos de acuerdo a la sección IRC. El efecto fiscal de dicha conversión es para la empresa una distribución de todos sus activos y pasivos a Consultatio Real Estate, LLC, la nueva sociedad.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 11 - INFORMACION SOBRE IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

Consecuentemente, la sociedad ha reconocido una ganancia en dicha distribución en sus activos valorizados al valor del mercado y de sus correspondientes obligaciones fiscales. Para la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos transferidos a la Compañía fueron registrados en la corporación predecesora por su coste histórico original. No obstante, para las declaraciones del impuesto sobre las ganancias, los miembros eligieron registrar sus activos por un valor apreciado el día de su distribución. Como resultado, el valor de los activos de la Compañía fue de aproximadamente \$61,700,000 más elevado para el impuesto sobre las ganancias que para el informe de los estados financieros consolidados. La composición de los saldos de gastos de impuestos corrientes e impuesto diferidos es la siguiente:

	31 de enero 2018
<i>Provisión para impuestos a nivel federal y estatal:</i>	
Beneficio de impuesto corriente federal	\$ 1,945,637
Gasto de impuesto corriente estatal	(281,824)
Gasto de Impuesto federal diferido	(1,244,171)
Gasto de Impuesto estatal diferido	(362,060)
	<u>\$ 57,582</u>
<i>Efecto Fiscal de la Transformación:</i>	
Gasto de impuesto corriente federal	\$ (11,570,154)
Gasto de impuesto corriente estatal	(3,206,644)
	<u>\$ (14,719,216)</u>
<i>Impuestos diferidos:</i>	
Activos por impuestos diferidos relacionados a	
Diferencias temporales	\$ -
Pasivo por impuestos diferidos relacionados a	
Ganancias no realizadas en valores negociables	-
	<u>\$ -</u>

Hasta el 31 de enero de 2018, la Corporación estuvo sujeta a los impuestos federales de ingresos de Estados Unidos de América así como a los impuestos estatales de la Florida. Los impuestos diferidos reflejan los efectos netos de las diferencias temporales entre los importes en libros de los activos y pasivos financieros para fines de información financiera y los importes utilizados para fines del impuesto sobre la renta. Las principales diferencias temporales que dan origen a los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de las diferencias en el reconocimiento de los ingresos y gastos de los contratos a largo plazo, y las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas de valores negociables.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 12- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contingencias

La Compañía está expuesta a varios tipos de posibles reclamaciones legales declaradas y no declaradas durante el curso normal de sus operaciones. La Compañía reconocerá el gasto cuando la responsabilidad de la Compañía sea probable y el monto de la pérdida pueda ser estimado. La gerencia de la Compañía, basada en la información obtenida, cree que cualquier responsabilidad incurrida no tendría un efecto adverso significativo sobre su situación financiera ni sobre sus resultados operativos.

Entrega de Asociación al Condominio

Consultatio Bal Harbour, LLC. tiene control sobre la junta de directores de la asociación del condominio del proyecto Oceana Bal Harbour (la "Asociación") al 30 de septiembre de 2019. Al momento de la Declaración de Condominio del proyecto Bal Harbour, la Compañía eligió ser responsable por cualquier déficit como resultado de gastos operativos hasta que el control de la Asociación sea transferido a los dueños terceros. Efectivo el 1^{ro} de junio de 2018, la Compañía eligió ser responsable por pagar las cuotas de las unidades del Proyecto no vendidas hasta esa fecha. Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018 el gasto de déficit fue de \$981,676.

Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, el gasto de pago de cuotas por mantenimiento fue de aproximadamente \$1,430,000 y \$590,000 respectivamente.

Garantía para proyectos de Key Biscayne y Bal Harbour

De acuerdo con el Estatuto 718.023 del Estado de Florida, se considerará que la Compañía ha otorgado al comprador de cada unidad una garantía implícita sobre el techo y los componentes estructurales del edificio y otras mejoras y en cuanto a los elementos mecánicos que sirven a cada unidad, una garantía por un periodo que comienza en cuanto se finalice la construcción del edificio o mejora y continuando por nueve años o un año después de que dueños distintos de la Compañía obtengan control sobre la asociación, lo que ocurra posteriormente, pero en ningún caso más de cinco años.

En relación con las garantías para dichos proyectos, el 8 de agosto 2018, la asociación de Consultatio Key Biscayne, LLC (Oceana Key Biscayne Condominium Association, Inc.) presentó una demanda legal contra la Compañía, Coastal Construction of South Florida, Inc. y sus subcontratistas por daños causados debido a errores en el diseño y en la construcción del proyecto, lo cual según el reclamo casuaron numerosas deficiencias y defectos. Al 30 de septiembre 2019, no ha habido costos significativos relacionados a estas garantías, y basado en la información disponible no se puede estimar el costo al cierre del ejercicio.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 12- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (continuación)

Otros riesgos

La Compañía está sujeta a los riesgos inherentes de la industria inmobiliaria y el estado de la economía en los Estados Unidos de América particularmente la del sur de la Florida, así como a los cambios en las tasas de interés y la oferta y demanda relacionada a la venta de departamentos residenciales.

NOTA 13- ADQUISICION DE PARTICIPACIONES

Efectivo el 1ro de julio de 2019, un miembro de la participación no controlante de Consultatio Bal Harbour, LLC, vendió una parte de su participación a Consultatio Real Estate, LLC, que representa el 23.16% del total de las unidades Clase B por la cantidad de \$11 millones. Dicha participación tenía un balance en libros de aproximadamente \$18 millones, este balance fue transferido a la participación controlante, según se refleja en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.