



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de Revisión de los Contadores
Públicos Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de Septiembre de 2020 y 2019

Índice

Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes. . .	1-2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera.	3
Estados Consolidados de Ganancias	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio.	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.	7-15



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 2020 y 2019, y los estados consolidados de ganancias, cambios en el patrimonio 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.

A handwritten signature in blue ink that reads "HLB Gravier, CPA". The signature is written in a cursive, flowing style.

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
27 de octubre de 2020

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 DEL 2020 Y 2019

	2020	(Reclasificado) 2019
ACTIVO		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 27,708,169	\$ 22,558,603
Efectivo restringido por contratos (Nota 6)	180,224	468,724
Inventario (Nota 4)	73,126,630	94,850,128
Activos fijos, netos (Nota 3)	25,303,000	22,740,107
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	1,911,703	758,932
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 128,229,726	\$ 141,376,494
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 5)	\$ 2,813,882	\$ 3,466,240
Pasivos contractuales (Nota 6)	180,224	268,724
Distribuciones por pagar a participaciones no controlantes	-	276,025
TOTAL DEL PASIVO	2,994,106	4,010,989
Compromisos y Contingencias (Nota 10)		
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	79,196,350	85,229,640
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	46,039,270	52,135,865
TOTAL DEL PATRIMONIO	125,235,620	137,365,505
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 128,229,726	\$ 141,376,494

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 CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

	2020	(Reclasificado) 2019
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 37,844,888	\$ 40,320,000
Otros ingresos de ventas	404,260	527,134
	<u>38,249,148</u>	<u>40,847,134</u>
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	19,662,303	23,411,148
Comisiones de ventas	2,135,479	2,542,028
Gastos de cierre	241,149	317,586
Otros gastos directos	3,803,262	4,852,525
Gastos de administración (Nota 8)	1,315,037	2,097,437
	<u>27,157,230</u>	<u>33,220,724</u>
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	59,162	984,430
Alquileres y otros ingresos	1,828,289	829,550
Depreciación	(437,320)	(274,631)
	<u>1,450,131</u>	<u>1,539,349</u>
GANANCIA NETA	12,542,049	9,165,759
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	<u>3,024,272</u>	<u>2,814,403</u>
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACION CONTROLANTE	<u>\$ 9,517,777</u>	<u>\$ 6,351,356</u>

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 2020 Y 2019

	Participación Controlante	Participaciones No Controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 98,134,823	\$ 76,560,782	\$ 174,695,605
Compra de unidades de membresía en subsidiarias a intereses no controlados	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 al 30 de septiembre de 2019	85,229,640	52,135,865	137,365,505
Distribuciones	(575,420)	-	(575,420)
Pérdida del ejercicio	(1,535,389)	(508,021)	(2,043,410)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	83,118,831	51,627,844	134,746,675
Distribuciones	(13,440,258)	(8,612,846)	(22,053,104)
Ganancia del ejercicio	9,517,777	3,024,272	12,542,049
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$ 79,196,350	\$ 46,039,270	\$ 125,235,620

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 2020 Y 2019

	2020	(Reclasificado) 2019
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del período	\$ 12,542,049	\$ 9,165,759
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	437,320	274,631
Disminución en inventario	19,288,598	22,712,294
Disminución en impuestos pagados por adelantado	-	857,817
(Aumento) disminución en pagos por adelantado y otros activos	(1,724,666)	652
Aumento en deudas comerciales y otras deudas	1,835,882	203,158
Aumento en pasivos contractuales	(1,010,114)	(2,054,375)
Total de ajustes	18,827,020	21,994,177
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	31,369,069	31,159,936
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(8,612,846)	(36,715,188)
Compra de unidades de membresía a participaciones no controladas	-	(11,496,310)
Distribuciones a participaciones controladas	(13,440,258)	(26,133,385)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(22,053,104)	(74,344,883)
Cambio neto en efectivo y el efectivo restringido	9,315,965	(43,184,947)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del ejercicio	18,572,428	66,212,274
Efectivo y efectivo restringido al cierre del ejercicio	\$ 27,888,393	\$ 23,027,327
Efectivo	27,708,169	22,558,603
Efectivo restringido	180,224	468,724
	\$ 27,888,393	\$ 23,027,327
Información suplementaria		
Transacciones no monetarias		
Transferencia de unidades en inventario a activos fijos	\$ 1,010,807	\$ 16,321,310
Distribuciones por pagar	\$ -	\$ 276,025

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 2020 Y 2019

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

Organización y naturaleza del negocio

Consultatio Real Estate, LLC (“la Compañía”) fue 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 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 en 142 unidades más 12 villas. Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía había vendido todas las unidades. Se espera que Consultatio Key Biscayne, LLC se disuelva una vez se resuelvan los reclamos de garantía pendientes (ver Nota 10).

Además, a través de su Sociedad controlada, Consultatio Bal Harbour, LLC, la Compañía adquirió un terreno de aproximadamente 5,53 acres con el propósito de construir y vender unidades residenciales de lujo en Bal Harbour, Florida. El desarrollo residencial consta de 240 unidades de condominios de lujo. El 30 de septiembre del 2020, la Compañía había vendido 193 unidades, 47 estaban disponibles para la venta.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Real Estate, LLC., 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 2020 y 2019.

Participación controladora

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 30 de septiembre 2020 y 2019, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía Clase A de Consultatio Bal Harbour, LLC. Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía poseía el 23.16% de las unidades de membresía Clase B de Consultatio Bal Harbour, LLC.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

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

Participaciones no controladas

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 11), por lo tanto, reduciendo la participación no controladora a aproximadamente 25.33%.

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 tres 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 2020, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$26,600,000.

Efectivo restringido en custodia

Los fondos son mantenidos en custodia y no están disponibles para operaciones. Las Oficinas Legales de Brian K. Goodkind pueden mantener fondos adicionales en custodia en relación con los acuerdos de venta y proveedores.

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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

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

La Compañía ha determinado que, si alguno de los siguientes atributos se halla presente a final del periodo con relación a un contrato de venta, los ingresos sobre ventas no serán reconocidos:

- El cliente no pueda beneficiarse de la unidad en desarrollo
- El cliente no posee control sobre la unidad durante las obras de construcción o desarrollo
- El comprador ha iniciado alguna cancelación del contrato de venta durante el periodo de recesión y la Compañía no tenga derecho a ser compensada por parte del comprador por el costo atribuible a las obras de mejora de la unidad hasta la fecha

Basado en esto, los ingresos por venta de unidades serán reconocidos en un momento determinado, en el momento del cierre de la venta cuando el título de posesión de la unidad sea transferido al comprador. La obligación de desempeño por parte de la Compañía para cumplir lo acordado será en el momento del cierre de la venta donde los agentes de cuenta recaudadora liquiden la transacción de compraventa por el importe fijado en el contrato. La Compañía es requerida por los estatutos de la Florida en aportar una garantía, por consiguiente, la existencia del estatuto no da lugar a una obligación de desempeño.

Las unidades vendidas incluyen una parte indivisible de las áreas comunes del proyecto como se define en la Declaración del Condominio y que no puede ser separada, por consiguiente, la cantidad total del precio de compra es reconocida en el momento del cierre de la venta como coste asociado al proyecto atribuible a elementos comunes y distribuida proporcionalmente a las unidades basado en el porcentaje de participación.

Ingresos por arrendamiento

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 reconocidos 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 reconocerse el ingreso.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Desglose de ingresos de contratos con clientes

La siguiente tabla desglosa los ingresos de la Compañía basado en el momento de cumplimiento de las obligaciones para los periodos finalizados al:

Obligaciones de desempeño satisfechas:	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento determinado	\$ 38,249,148	\$ 40,847,134
Ingresos por alquileres a través del tiempo	1,081,260	697,417
Total de ingresos netos:	\$ 39,330,408	\$ 41,544,551

Reconocimiento de costos

La compra de terrenos, materiales y otros costos directos e indirectos relacionados al desarrollo de la construcción de las unidades del condominio son capitalizadas. Además, los costos de bienes inmuebles como impuestos inmobiliarios y seguros también son capitalizados durante la fase de desarrollo. Adicionalmente los costos de intereses durante la fase de desarrollo también serán capitalizados. Una vez terminada la construcción de las unidades o puestas en funcionamiento para su uso, los costos de intereses incurridos serán llevados a gasto. Costos directos e indirectos de las unidades serán desglosados a cada unidad basada en su área. Los costos capitalizados de las unidades serán cargados a ganancias cuando los ingresos relacionados sean reconocidos.

Impuestos sobre las ganancias

Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas es una compañía de responsabilidad limitada que ha optado por ser tratada como una sociedad a efectos del impuesto sobre la renta. Según esta elección, el ingreso o pérdida imponible de la Compañía se incluye en las declaraciones de impuestos de sus miembros.

Los ingresos o pérdidas de la Compañía se reflejan en las declaraciones de impuestos a las ganancias individuales o corporativas de los miembros de acuerdo con el acuerdo operativo y sus porcentajes de propiedad. Los años tributarios que permanecen sujetos a un examen del impuesto federal sobre la renta de EE. UU. Son de 2016 a 2020. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2020. No hay intereses relacionados con impuestos y sanciones reconocidas en los estados de resultados.

La Compañía aplica la ASC 740, “Contabilización de incertidumbres en los impuestos sobre la renta” según lo prescrito en la Codificación de normas contables, que proporciona orientación para el reconocimiento de los estados financieros y la medición de las posiciones fiscales inciertas tomadas o que se espera tomar en una declaración de impuestos para los años fiscales abiertos (generalmente un período de tres años a partir de la fecha de vencimiento de cada declaración o la fecha de presentación) que permanecen sujetas a examen por las principales jurisdicciones fiscales de la Compañía. Bajo esa guía, la Compañía evalúa la probabilidad, con base en el mérito técnico, de que las posiciones impositivas se mantendrán después del examen con base en los hechos, circunstancias e información disponible al final de cada periodo.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Costo de publicidad

Los costos de publicidad son contabilizados una vez son incurridos. Los costos de publicidad son clasificados como parte de los gastos administrativos en los estados financieros consolidados de ganancias o pérdidas.

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 con ASC 855 “*Eventos Subsecuentes*”, la Compañía ha evaluado eventos posteriores y transacciones con potencial de reconocimiento o revelación en las notas hasta el 27 de octubre de 2020, la fecha en que los estados financieros consolidados estuvieron disponibles para emitirse.

NOTA 3 – ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil Estimada	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Terrenos		\$ 10,013,945	\$ 8,858,071
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	16,186,066	14,228,897
Vehículos	5 años	118,851	118,851
		26,318,862	23,205,819
Menos depreciación acumulada		(1,015,862)	(465,712)
		\$ 25,303,000	\$ 22,740,107

NOTA 4 – INVENTARIO

Las unidades en inventario del proyecto de Bal Harbour al 30 de septiembre de 2020 y 2019 son \$73,126,630 y \$94,850,128, respectivamente.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 5 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Cuentas por pagar	\$ 39,146	\$ 37,369
Gastos de consultoria acumulados	414,342	407,592
Cuentas por pagar a Consultatio Realty, LLC	66,650	928
Bonos de gerencia y administrativos por pagar	174,113	448,265
Impuestos inmobiliarios sobre el terreno acumulados	2,119,631	2,572,086
Total de las deudas y otras deudas	<u>\$ 2,813,882</u>	<u>\$ 3,466,240</u>

NOTA 6 – EFECTIVO RESTRINGIDO Y PASIVOS CONTRACTUALES

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 2020 y 2019, el efectivo restringido en custodia relacionados con depósitos de los contratos en reservaciones y compras, eran de \$-0-.

Además, los depósitos de arrendamiento recibidos de las unidades alquiladas se registran como pasivos contractuales. Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el efectivo restringido relacionado con los depósitos de los inquilinos es de \$180,224 y \$268,724, 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.

NOTA 7 – 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 aproximadamente \$2,064,000 y \$1,866,000 respectivamente, para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019. Al 30 de septiembre de 2020, 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. En adición, al 30 de septiembre de 2020 había \$67,000 en comisiones por pagar a Consultatio Realty, LLC relacionado a comisiones por unidades vendidas.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 7 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Comisiones de arrendamiento

La Compañía paga a Consultatio Realty, LLC ("Consultatio Realty") una comisión del 10% del monto total del arrendamiento por cada unidad arrendada. Las comisiones de arrendamiento generadas por Consultatio Realty fueron de aproximadamente \$71,000 y \$159,000, respectivamente, para los períodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Otros

El 2 de noviembre de 2018, la Compañía asignó el uso de dos espacios de almacenamiento y un vestuario a un miembro. Al 30 de septiembre de 2020, estas instalaciones no se han vendido.

NOTA 8 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

	<u>30 de septiembre de 2020</u>	<u>30 de septiembre de 2019</u>
Sueldos y cargas sociales	\$ 252,498	\$ 382,579
Bonos de gerencia	127,443	250,124
Gastos de consultoría	395,352	531,929
Gastos generales y administrativos	241,426	561,643
Honorarios y servicios profesionales	298,318	343,492
Gastos de viaje	-	27,590
Total gastos de administración	<u>\$ 1,315,037</u>	<u>\$ 2,097,357</u>

NOTA 9 – PATRIMONIO 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 10- 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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 10- COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (continuación)

Entrega de la Asociación de Condominios

Al momento de la Declaración de Condominio del proyecto Bal Halbour, 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 de las unidades. Efectivo el 1ro de septiembre de 2018, la Compañía eligió ser responsable por pagar las cuotas de las unidades del Proyecto no vendidas a esa fecha. El 16 de septiembre de 2020, la Compañía entregó el control de la Asociación de Condominios de Oceana Bal Harbour (la "Asociación") a propietarios de unidades distintas de la Compañía. Sin embargo, al 30 de septiembre de 2020, un empleado de la Compañía permaneció en la Junta Directiva debido a la cantidad de unidades no vendidas. Para los períodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$1,293,000 y \$1,430,000, 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 causaron numerosas deficiencias y defectos. Al 30 de septiembre 2020, no ha habido costos significativos relacionados a estas garantías, y basado en la información disponible al momento no se puede estimar el costo al cierre del ejercicio.

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.

El 13 de marzo de 2020, Estados Unidos de América declaró Emergencia Nacional por el brote de la enfermedad del Coronavirus (COVID-19). El efecto final de la actual pandemia de coronavirus ("COVID-19"), cuya duración y gravedad son altamente inciertas, no se puede determinar en el momento.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 11- ADQUISICION DE PARTICIPACIONES

Efectivo el 1 de julio de 2019, un miembro no controlador de Consultatio Bal Harbour, LLC vendió el 23.16% de su membresía de Clase B a Consultatio Real Estate, LLC por \$ 11,496,310. El saldo en libros de estos intereses de membresía era aproximadamente \$18,000,000 y fue transferido a la participación controlada, como se refleja en el Estado de Cambios en el Patrimonio.