



CONSULTATIO BROKERAGE, INC.  
Y SOCIEDAD CONTROLADA

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 o Pérdidas. . . . .	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio. . . . .	5
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo. . . . .	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados. . . . .	7-11



## INDEPENDENT ACCOUNTANTS' REVIEW REPORT

To the Board of Directors of  
Consultatio Brokerage, Inc. and Subsidiary  
Miami, Florida

We have reviewed the accompanying consolidated financial statements of Consultatio Brokerage, Inc. and Subsidiary (the "Company"), which comprise the consolidated balance sheets as of as of September 30, 2019 and 2018, and the related consolidated statements of operations, changes in stockholders' equity, and cash flows for the nine month periods then ended and the related notes to the consolidated financial statements. A review includes primarily applying analytical procedures to management's financial data and making inquiries of company management. A review is substantially less in scope than an audit, the objective of which is the expression of an opinion regarding the consolidated financial statements as a whole. Accordingly, we do not express such an opinion.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America; this includes the design, implementation, and maintenance of internal control relevant to the preparation and fair presentation of consolidated financial statements that are free from material misstatement whether due to fraud or error.

### **Accountants' Responsibility**

Our responsibility is to conduct the review engagements in accordance with Statements on Standards for Accounting and Review Services promulgated by the Accounting and Review Services Committee of the AICPA. Those standards require us to perform procedures to obtain limited assurance as a basis for reporting whether we are aware of any material modifications that should be made to the consolidated financial statements for them to be in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America. We believe that the results of our procedures provide a reasonable basis for our conclusion.

**Conclusión de los Contadores**

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

*HEB Green, CP*

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida  
25 de octubre de 2019

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 AND 2018**

<b>ACTIVO</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	\$ 7,834,586	\$ 7,971,621
Efectivo restringido	-	60,360
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	297	22,369
Pagos anticipados del impuesto sobre la ganancia	301,885	358,135
TOTAL DEL ACTIVO	<u>8,136,768</u>	<u>8,412,485</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 46,945	\$ 77,661
Depósitos	-	60,360
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 3)	86,595	93,678
Cuenta por pagar a participación no controlada (Nota 3)	81,752	97,760
TOTAL DEL PASIVO	<u>215,292</u>	<u>329,459</u>
Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Acciones comunes, valor par \$.01		
2,000 acciones autorizadas y en circulación	20	20
Resultados acumulados	7,504,934	7,340,364
	<u>7,504,954</u>	<u>7,340,384</u>
Patrimonio atribuible a participación no controlada	416,522	742,642
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>7,921,476</u>	<u>8,083,026</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>\$ 8,136,768</u>	<u>\$ 8,412,485</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado consolidado.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS O PERDIDAS CORRESPONDIENTE AL**  
**PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	2019	2018
<b>INGRESOS</b>		
Comisiones por ventas	\$ 2,025,028	\$ 1,902,317
 <b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Comisiones a corredores terceros	1,388,000	1,061,415
Gastos de administración (Nota 5)	297,507	670,007
	1,685,507	1,731,422
 <b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>		
Ingresos por intereses	111,789	-
<b>Ganancia consolidada antes del impuesto a las ganancias</b>	451,310	170,895
Impuesto a las ganancias (Nota 6)	(70,992)	(21,541)
<b>Ganancia del periodo consolidado después del impuesto a las ganancias</b>	380,318	149,354
Ganancia (pérdida) del periodo atribuible a participación no controlada	172,323	85,944
<b>Ganancia del periodo atribuible a participación controlante</b>	\$ 207,995	\$ 63,410

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado consolidado.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL**  
**PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	Sociedad Controlante			Total
	Acciones Comunes	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	
Balance al 1 de enero de 2018	\$ 20	\$ 7,276,954	\$ 2,101,163	\$ 9,378,137
Ganancia neta del periodo	-	63,410	85,944	149,354
Distribuciones a participación no controlada	-	-	(1,444,465)	(1,444,465)
Balance al 30 de septiembre de 2018	\$ 20	\$ 7,340,364	\$ 742,642	\$ 8,083,026
Perdida neta del periodo	-	(43,425)	(37,991)	(81,416)
Distribuciones a participación no controlada	-	-	(460,452)	(460,452)
Balance al 31 de diciembre de 2018	\$ 20	7,296,939	244,199	7,541,158
Ganancia (perdida) neta del periodo	-	207,995	172,323	380,318
Balance al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 7,504,934</u>	<u>\$ 416,522</u>	<u>\$ 7,921,476</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado consolidado.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL**  
**PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de actividades operacionales:</b>		
Ganancia neta del periodo	\$ 380,318	\$ 149,354
Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo (utilizado) proveniente de actividades operacionales:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(297)	123,809
Disminución en deudas comerciales y otras deudas	(12,554)	(264,339)
Disminución en impuestos prepagados	70,992	21,541
Disminución en cuentas por pagar a participación no controlada	-	(10,771)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	26,973	(15,819)
(Disminución) aumento en depósitos	(60,360)	35,360
Total de Ajustes	24,754	(110,219)
Efectivo neto proveniente de actividades operacionales	405,072	39,135
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Distribuciones a participación no controlada	-	(1,444,465)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	-	(1,444,465)
Aumento (disminución) neto en el efectivo	405,072	(1,405,330)
Efectivo al inicio del ejercicio	7,429,514	9,437,311
Efectivo al final del ejercicio	\$ 7,834,586	\$ 8,031,981
Efectivo	7,834,586	7,971,621
Efectivo restringido	-	60,360
	\$ 7,834,586	\$ 8,031,981

**Información suplementaria**

Correspondiente a los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Compañía pagó \$-0-, respectivamente, en impuestos sobre las ganancias.

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado consolidado.



**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**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 Brokerage, Inc. (“la Compañía”) fue incorporada en el estado de la Florida el 18 de diciembre de 2013. A través de su sociedad controlada, Consultatio Realty, LLC, la Compañía es el agente exclusivo de ventas de unidades residenciales de Consultatio Bal Harbour, LLC (“el Proyecto”), la cual es una entidad relacionada a la Compañía, al tener accionistas en común.

El 1 de septiembre de 2013, la Compañía entró en un Acuerdo Exclusivo de Ventas (“Acuerdo Exclusivo”) con el Proyecto. El Proyecto adquirió un terreno de aproximadamente 5,537 acres en Bal Harbour, Florida para el desarrollo de 240 unidades residenciales de lujo. La Compañía genera comisiones del Proyecto y a su vez paga comisiones a corredores terceros. Al 30 de septiembre de 2019, quedaban 54 unidades disponibles para la venta.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Brokerage, Inc. y su sociedad controlada Consultatio Realty, 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 intersocietarios han sido eliminados. 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.

Intereses Minoritarios

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, Consultatio Brokerage Inc. es dueña del 55% de Consultatio Realty, LLC. La participación restante del 45% es presentada como participaciones no controladas en los estados financieros.

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Equivalentes de efectivo y Concentraciones de riesgo de crédito

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 sujetan la Compañía a riesgo de crédito son principalmente los depósitos en cuentas de banco. 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 \$7.3 millones.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

Reconocimiento de ingresos

Las comisiones de venta de unidades residenciales son reconocidas por la Compañía al momento del cierre.

Impuestos sobre ganancias

La Compañía reconoce los impuestos sobre ganancias basado en las normas 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 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 sujetas a impuestos. Balances de correcciones valorativas son establecidos para reducir el efecto de impuestos diferidos a la cantidad en la cual espera realizarse. Gastos en impuestos sobre utilidades es el impuesto que debe de ser pagado en el periodo y el cambio durante el periodo en impuestos diferidos.

La Compañía también ha establecido otra norma del ASC 740, referente al reconocimiento en los estados financieros de posiciones impositivas inciertas tomadas o a tomar por la empresa en periodos que están abiertos para propósitos impositivos (generalmente un periodo de tres años comenzando en la fecha en que vence la declaración de impuestos) que están 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 una inspección federal de EE.UU., de impuesto sobre la ganancia. A la fecha no existe ninguna multa con relación a las declaraciones de importes. 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 fin de cada periodo.

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.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

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. La ASU 2014-09 se hizo efectiva para el año fiscal de la Compañía empezado el 1 de enero de 2019 y los períodos intermedios subsiguientes. La adopción de esta norma no tuvo un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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 1 de enero de 2019 y los períodos intermedios posteriores. La adopción de ambas normas no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Uso de estimados

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con los principios de contabilidad de aceptación general 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 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 estados financieros consolidados aquí presentados.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

Eventos posteriores

De acuerdo a ASC 855, 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.

**NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Comisiones de Venta

En relación al Acuerdo Exclusivo de Ventas del Proyecto, las comisiones de ventas son pagadas a la Compañía, como agente del proyecto. Para los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, las comisiones de venta recibidas por Consultatio Bal Harbour, LLC representaron aproximadamente el 100% y 84%, respectivamente, de los ingresos totales. A 30 de septiembre de 2019, la compañía tenía aproximadamente \$57,000 por pagar a Consultatio Bal Harbour, en relación con la comisión que fue pagada directamente al agente encargado de la venta en el momento del cierre

Consultatio Real Estate, LLC

Para los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Compañía tenía aproximadamente \$14,000 y \$37,000, respectivamente en cuentas por pagar a Consultatio Real Estate, LLC, en relación con gastos pagados en nombre de la Compañía.

Consultatio Key Biscayne, LLC.

A 30 de septiembre de 2019, la Compañía tenía cuentas por pagar a Consultatio Key Biscayne, LLC. de aproximadamente \$16,000, en relación a ingresos de alquiler de la unidad recomprada a uno de los accionistas.

Cuentas por pagar a participación no controlada

La Compañía, como administradora de propiedad, ha entrado en un contrato de arrendamiento (“Contrato de Arrendamiento”) sobre una propiedad controlada por intereses minoritarios en abril del 2016. A 30 de septiembre de 2019 y 2018, aproximadamente \$82,000 y \$98,000, respectivamente, están reflejados como cuentas por pagar a accionistas de intereses minoritarios por ingresos de alquileres recibidos a nombre de dichos accionistas. El miembro minoritario vendió la propiedad a una empresa relacionada el 8 de enero de 2018 y la Compañía cesó la administración de la propiedad.

**NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL**

La Compañía ha autorizado y emitido 2,000 acciones comunes con valor nominal de \$.01 sin derecho de voto y un valor nominal total de \$20. Las acciones son controladas en un 55% por Consultatio S.A. y el restante 45% por Aniter S.A.

**CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**NOTA 5 – GASTOS OPERATIVOS**

La composición de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	<u>30 de septiembre del 2019</u>	<u>30 de septiembre del 2018</u>
Sueldos y provisiones sociales	\$ 223,624	\$ 500,717
Gastos generales y administrativos	73,883	169,290
Total gastos de administración	<u>\$ 297,507</u>	<u>\$ 670,007</u>

**NOTA 6 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS**

Lo siguiente es un resumen de los componentes de la provisión de impuestos sobre las ganancias correspondiente a la porción de ganancia o pérdida de la Compañía:

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>30 de septiembre 2018</u>
Provisión para impuestos a nivel Federal y Estatal:		
Gasto corriente de impuesto federal	\$ 55,971	\$ 16,869
Gasto corriente de impuesto estatal	15,021	4,672
	<u>\$ 70,992</u>	<u>\$ 21,541</u>

De acuerdo con ASC 740 la Compañía ha reconocido el monto del gasto en impuestos y de los impuestos por cobrar o por pagar para el periodo fiscal. A 30 de septiembre del 2019 y 2018, no hubo diferencias significativas.

La Compañía ha presentado sus declaraciones de impuestos federales y estatales para todos los años desde sus inicios. La Compañía no está al tanto de ninguna examinación o notificación de impuestos federales o estatales por parte de agencias gubernamentales. De acuerdo con las leyes federales y estatales la Compañía está sujeta a posibles ajustes como resultado de inspecciones por la agencia a cargo de recaudar impuestos en los Estados Unidos para cualquier año sujeto a inspección, los cuales son los años desde el 2015 al 2019.

La Compañía cree que sus posiciones impositivas se mantendrán bajo inspecciones y examinaciones y no anticipa ningún cambio material en su estado de posición o resultado de operaciones.

ASC 740 requiere revisión de posiciones de impuestos inciertas. La Compañía ha determinado basado en toda la evidencia disponible y la aplicación de las provisiones de impuestos de ASC 740 que no existen pasivos a raíz de posiciones de impuestos inciertas.