



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023 y 2022

Índice

Informe de los Auditores 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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas (la “Compañía”), al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales consisten de los estados consolidados de situación financiera, los estados consolidados de ganancias, cambios de patrimonio neto y de flujos de efectivo, para los ejercicios terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados anteriormente presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en dichas fechas, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

Base para la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América. Nuestra responsabilidad debajo de esos estándares se describe con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoria de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionas con nuestras auditorias. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

La gerencia de la Compañía es responsable por 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, así como mantener y de diseñar, implementar, y mantener los controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Gerencia es responsable de la evaluación de la capacidad de Consultatio Real Estate LLC y Sociedades Controladas de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Responsabilidad de los Auditores por la Auditoria de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un reporte de auditor que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de garantía, pero no es una garantía absoluta y, por lo tanto, no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas siempre va a detectar errores materiales cuando existan.

El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que el de uno resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la anulación del control interno. Las declaraciones erróneas, incluidas las omisiones, se consideran materiales si existe una probabilidad considerable de que, individualmente o en conjunto, influyan en el juicio de un usuario razonable basado en los estados financieros consolidados.

Al realizar una auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, nosotros:

- Ejercimos nuestro juicio profesional y mantuvimos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de un error significativo de los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos. Dichos procedimientos incluyen el examen, a prueba de ello, de las evidencias relacionadas a las cantidades y revelación en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos una comprensión de los controles internos relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas. Por consiguiente, no se expresa tal opinión.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si, a nuestro juicio, hay condiciones o eventos, considerados en conjunto, que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas, para continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación al alcance, el momento de la auditoria y los resultados importantes de la misma, incluidos posibles asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoria.



CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
13 de febrero de 2024

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022

ACTIVO	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,336,087	\$ 3,337,722
Efectivo restringido por contratos	-	6,000
Inventario	12,100,984	26,639,411
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria (Nota 3)	4,375,000	-
Activos fijos, netos (Nota 4)	1,429,036	1,462,352
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	13,137	27,538
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 20,254,244	\$ 31,473,023
 PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 5)	\$ 272,167	\$ 617,891
Pasivos contractuales	-	6,000
TOTAL DEL PASIVO	272,167	623,891
 Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	(895,673)	4,058,121
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	20,877,750	26,791,011
TOTAL DEL PATRIMONIO	19,982,077	30,849,132
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 20,254,244	\$ 31,473,023

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	2023	2022
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 40,008,643	\$ 37,537,891
Otros ingresos de ventas	399,281	403,638
	40,407,924	37,941,529
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	15,329,391	18,732,230
Comisiones de ventas (Nota 6)	2,233,160	1,858,767
Gastos de cierre	368,213	392,181
Otros gastos directos	1,315,409	2,278,508
Gastos de administración (Nota 7)	1,837,370	1,894,706
	21,083,543	25,156,392
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	243,575	27,334
Alquileres y otros ingresos	53,919	557,976
Depreciación	(33,316)	(187,995)
	264,178	397,315
GANANCIA NETA	19,588,559	13,182,452
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	5,073,396	3,491,047
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACION CONTROLANTE	\$ 14,515,163	\$ 9,691,405

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Participación Controlante	Participaciones No Controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 19,950,582	\$ 32,039,471	\$ 51,990,053
Distribuciones	(25,583,866)	(8,739,507)	(34,323,373)
Ganancia del ejercicio	9,691,405	3,491,047	13,182,452
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4,058,121	26,791,011	30,849,132
Compra de participaciones no controladas	100,689	(424,308)	(323,619)
Distribuciones	(19,569,646)	(10,562,349)	(30,131,995)
Ganancia del ejercicio	14,515,163	5,073,396	19,588,559
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ (895,673)	\$ 20,877,750	\$ 19,982,077

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 19,588,559	\$ 13,182,452
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	33,316	187,995
Disminución en inventario	15,329,391	18,732,230
(Aumento) en costo de renovación	(790,965)	(1,555,451)
(Aumento) en cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	(4,375,000)	-
Disminución en pagos por adelantado y otros activos	14,402	82,620
(Disminución) en deudas comerciales y otras deudas	(345,724)	(725,502)
(Disminución) en pasivos contractuales	(6,000)	(961,600)
Total de ajustes	9,859,420	15,760,292
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	29,447,979	28,942,744
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(10,562,349)	(8,739,507)
Distribuciones a participaciones controladas	(19,569,646)	(25,583,866)
Compra de participaciones no controladas	(323,619)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(30,455,614)	(34,323,373)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,635)	(5,380,629)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del ejercicio	3,343,722	8,724,351
Efectivo y efectivo restringido al cierre del ejercicio	\$ 2,336,087	\$ 3,343,722
Efectivo	2,336,087	3,337,722
Efectivo restringido	-	6,000
	\$ 2,336,087	\$ 3,343,722
Información suplementaria		
Transacciones no monetarias		
Unidad adquirida en la transacción de intercambio	\$ -	\$ 1,728,209
Unidad transferida en la transacción de intercambio	\$ -	\$ (2,028,883)
Propiedades y equipo transferidos a unidades inmobiliarias mantenidas para la venta	\$ -	\$ 12,571,141

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
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 1 - ORGANIZACIÓN Y BASE DE LA PRESENTACIÓN 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 31 de diciembre de 2023, 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 5,54 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 31 de diciembre del 2023, la Compañía había vendido 235 unidades, 5 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 saldos 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 ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Participación controladora

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de la participación en la membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de la participación en la membresía Clase A de Consultatio Bal Harbour, LLC y el 24.94% 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
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Equivalentes 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 31 de diciembre de 2023, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$1,670,000.

Efectivo restringido en custodia

Los fondos son mantenidos en custodia y no están disponibles para operaciones. Además, existe efectivo restringido para los depósitos de los arrendatarios en poder de la Compañía hasta que vence el período de arrendamiento y no están disponibles para operaciones.

Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria

La Compañía ofrece a sus clientes préstamos hipotecarios garantizados por bienes raíces residenciales ubicados principalmente en Florida. La capacidad de sus prestatarios para cumplir con sus contratos depende del inmueble y de las condiciones económicas generales.

Los préstamos que la Compañía posee al cierre con la intención y la capacidad de mantener en el futuro se contabilizan por el valor pendiente de cobro, menos una provisión de pérdidas por incobrabilidad. Los ingresos por intereses sobre préstamos se reconocen durante el plazo del préstamo y se calculan utilizando el método de interés simple sobre los montos de principal pendientes. (Nota 3)

El devengo de intereses en un préstamo que se interrumpe en el momento en que el préstamo tiene un retraso de 90 días. El estado de atraso se basa en los términos contractuales del préstamo. En todos los casos, los préstamos se colocan en no devengo en una fecha anterior si se considera que la cobranza del principal o los intereses es dudosa. Todos los intereses devengados, pero no cobrados para los préstamos que se colocan en no devengo o se declaran incobrables se revierten contra los ingresos por intereses. Los intereses de estos préstamos se contabilizan mediante el método de caja o de recuperación de costos, hasta que califiquen para volver al devengo. Los préstamos vuelven al estado de devengo cuando todos los montos de principal e intereses contractualmente adeudados se ponen al día y los pagos futuros están razonablemente asegurados.

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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

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.

	<u>Vida útil</u>
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años
Vehículo	5 años

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 periodo 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 (ver nota 9).

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 costo asociado al proyecto atribuible a elementos comunes y distribuida proporcionalmente a las unidades basado en el porcentaje de participación.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Obligaciones de Contrato

Las obligaciones de contrato se refieren a los depósitos recibidos de los compradores para contratos de venta para los que no se cumple la obligación de cumplimiento. Los ingresos se reconocen al cierre de la venta.

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.

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 ejercicios finalizados el:

Obligaciones de desempeño satisfechas:	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento determinado	\$ 40,407,924	\$ 37,941,529
Ingresos por alquileres a través del tiempo	1,229	510,750
Total de ingresos netos	<u>\$ 40,409,153</u>	<u>\$ 38,452,279</u>

Reconocimiento de costos

Los costos de 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. Al igual que los costos de intereses. Una vez terminada la construcción de las unidades o puestas en funcionamiento para su uso, los costos de intereses incurridos serán registrados como 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 ejercicios tributarios que permanecen sujetos a un examen del impuesto federal sobre la renta de EE.UU. son de 2020 a 2022. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. No hay intereses relacionados con impuestos y sanciones reconocidas en los estados de resultados.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Impuestos sobre las ganancias (continuación)

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 ejercicios fiscales abiertos (generalmente un período de seis ejercicios 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 ejercicio.

Costo de publicidad

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

Uso de estimaciones

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 estimaciones 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 ejercicio presentado. Los resultados e importes reales pueden diferir de las estimaciones efectuadas para la preparación de los presentes estados financieros consolidados.

Pronunciamiento contable recientemente adoptado

En junio de 2016, la FASB emitió ASU 2016-13, Instrumentos financieros-pérdidas crediticias (Tema 326): Medición de las pérdidas crediticias en instrumentos financieros, que a menudo se conoce como el modelo CECL, o pérdidas crediticias esperadas actuales. Entre otras cuestiones, las enmiendas de este ASU exigen la medición de todas las pérdidas crediticias esperadas para los activos financieros mantenidos en la fecha de presentación de informes sobre la base de la experiencia histórica, las condiciones actuales y las previsiones razonables y justificables. Las organizaciones ahora utilizarán información prospectiva para informar mejor sus estimaciones de pérdidas crediticias. Muchas de las técnicas de estimación de pérdidas que se aplican hoy en día seguirán estando permitidas, aunque los insumos a esas técnicas cambiarán para reflejar el monto total de las pérdidas crediticias esperadas. La Compañía aplicó esta guía a partir del 1 de enero de 2023. Los efectos de la adopción no tuvieron un impacto material para los estados financieros.

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 13 de febrero de 2024, 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
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 3- CUENTAS POR COBRAR CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Las cuentas por cobrar con garantía hipotecaria son las derivadas de las ventas de unidades, que fueron garantizadas con las propiedades vendidas a los clientes. Al cierre se mantienen provisiones para posibles pérdidas crediticias basadas en la experiencia histórica, las condiciones económicas actuales y otros factores considerados relevantes por la Compañía. Los saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	\$ 4,375,000	\$ -
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	27,500	27,500
Subtotal	\$ 4,402,500	\$ 27,500
Provisión para pérdidas crediticias	(27,500)	(27,500)
Cuentas por cobrar, netas	\$ 4,375,000	\$ -

En los últimos dos ejercicios el precio promedio de venta de la compañía por metro cuadrado y el precio de mercado de condominios de lujo comparables en Miami se mantuvieron constantes. El préstamo promedio al valor de los bonos hipotecarios por cobrar a finales de año fue de aproximadamente el 53%. La totalidad de las cuentas por cobrar antes mencionadas se considerará y ajustará a través de una provisión para pérdidas crediticias de acuerdo con la ASC 326, Instrumentos Financieros-Pérdidas Crediticias. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía reconoció una provisión para pérdidas crediticias de \$27,500 y \$27,500, respectivamente.

Los pagos de los intereses por las cuentas por cobrar con garantía hipotecaria vencen mensualmente. Las cuentas por cobrar a plazo de las unidades financiadas devengan un interés del 7% mensual. Al 31 de diciembre de 2023, el 100% de las cuentas por cobrar de la Compañía es representada por dos clientes.

Los vencimientos en las cuentas por cobrar con garantía hipotecaria son los siguientes:

2024	\$ 1,550,000
2025	2,825,000
Total	\$ 4,375,000

NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Estimada		
Terrenos		\$ 596,136	\$ 596,136
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	916,190	916,190
Vehículos	5 años	118,851	118,851
		1,631,177	1,631,177
Menos depreciación acumulada		(202,141)	(168,825)
		\$ 1,429,036	\$ 1,462,352

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 5 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas por pagar	107,776	\$ 281,993
Gastos de consultoría acumulados	56,875	276,875
Bonos de gerencia acumulado	107,516	59,023
Total de las deudas y otras deudas	<u>\$ 272,167</u>	<u>\$ 617,891</u>

NOTA 6 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de venta y arrendamiento

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. Además, la Compañía paga a Consultatio Realty, LLC una comisión del 10% del monto total del arrendamiento por cada unidad alquilada. Las comisiones generadas por Consultatio Realty, LLC fueron de \$2.233.160 y \$ 1.858.767 para los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2023 y 2022, respectivamente.

NOTA 7 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Sueldos y cargas sociales	\$ 789,586	\$ 782,895
Bonos de gerencia	299,363	284,473
Gastos de publicidad	158,026	184,948
Gastos generales y administrativos	437,033	386,072
Honorarios y servicios profesionales	153,362	256,318
Total gastos de administración	<u>\$ 1,837,370</u>	<u>\$ 1,894,706</u>

NOTA 8 – PATRIMONIO DE LOS MIEMBROS

Capital Social

A partir de la presentación de los Artículos de Conversión a una compañía de responsabilidad limitada, la Compañía tiene dos miembros: Consultatio, S.A. con una participación del 55.11% y Aniter, S.A. con una participación del 44.89%.

NOTA 9 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contingencias

La Compañía está expuesta a varios tipos de posibles reclamos legales declarados y no declarados durante el curso normal de sus operaciones. La Compañía reconocerá el gasto cuando la responsabilidad sea probable y el monto de la pérdida pueda ser estimado.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 9 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACIÓN)

Contingencias (continuación)

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 la Asociación de Condominios

Al momento de la Declaración de Condominio del proyecto Bal Halbour, LLC la Compañía ha otorgado 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 1 de septiembre de 2018, la Compañía eligió asumir la responsabilidad de pagar de las unidades del Proyecto no vendidas a esa fecha. El 16 de junio de 2020, la Compañía entregó el control de la Asociación de Condominios de Oceana Bal Harbour (la "Asociación") a propietarios de unidades. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2023, un empleado de la Compañía permaneció en la Junta Directiva debido a la cantidad de unidades no vendidas. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$471,000 y \$727,000, 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. Garantía por un periodo que comienza en cuanto se finalice la construcción del edificio o mejora y continuando por seis ejercicios o un año después de que dueños distintos de la Compañía obtengan control sobre la Asociación, lo que ocurra primero, pero en ningún caso puede extender por más de cinco años.

En relación con estas garantías, el 8 de agosto de 2018, Ocean Key Biscayne Condominium Association, Inc. presentó una demanda contra la Compañía, Coastal Construction of South Florida, Inc. y sus subcontratistas por daños causados por diseño inadecuado de construcción del proyecto que resultó en numerosos defectos y deficiencias. Durante junio de 2022, el caso fue resuelto. Los reclamos fueron liquidados y finalizados a través de la aseguradora.

En relación con estas garantías, el 20 de mayo de 2021, Oceana Bal Harbour Condominium Association, Inc. presentó una demanda contra la Compañía, Coastal Construction of South Florida, Inc. y sus subcontratistas por daños causados por diseño inadecuado de construcción del proyecto que resultó en numerosos defectos y deficiencias. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no ha incurrido ningún costo significativo relacionado con la garantía y no se puede calcular un costo de garantía futuro basado en la información disponible actualmente.

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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 10 – COMPRA DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS

Con fecha 3 de abril de 2023, la Compañía compro un 0.39% de la participación en las membresías Clase B por \$323,619.