



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de Revisión de los Contadores
Públicos Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2022 y 2021

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.	7-14



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 junio de 2022 y 2021, y los estados consolidados de ganancias, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, para los periodos de seis 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.

Estamos obligados a ser independientes de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas y a cumplir con nuestras otras responsabilidades éticas, de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados con nuestra revisión.

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.



CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
3 de agosto de 2022

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO 2022 Y 2021

ACTIVO	2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 11,452,256	\$ 77,254,003
Efectivo restringido por contratos (Nota 5)	1,176,500	1,825,469
Adeudado por parte relacionada		450,196
Inventario	26,503,867	47,192,906
Activos fijos, netos (Nota 3)	6,969,309	11,394,585
Otros activos corrientes	7,996,325	50,639
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 54,098,257	\$ 138,167,798
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 4)	\$ 1,883,741	\$ 2,187,939
Pasivos contractuales (Nota 5)	1,176,500	1,825,469
TOTAL DEL PASIVO	3,060,241	4,013,408
Compromisos y Contingencias (Nota 9)		
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	19,547,428	81,198,747
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	31,490,588	52,955,643
TOTAL DEL PATRIMONIO	51,038,016	134,154,390
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 54,098,257	\$ 138,167,798

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

	2022	2021
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 27,164,141	\$ 79,293,250
Otros ingresos de ventas	284,658	741,428
	<u>27,448,799</u>	<u>80,034,678</u>
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	12,942,663	37,403,757
Comisiones de ventas (Nota 6)	1,189,660	4,212,961
Gastos de cierre	288,206	566,827
Otros gastos directos	1,352,578	2,277,419
Gastos de administración (Nota 7)	956,955	1,419,404
	<u>16,730,062</u>	<u>45,880,368</u>
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	5,702	34,070
Alquileres y otros ingresos	469,617	581,388
Depreciación	(146,093)	(202,377)
	<u>329,226</u>	<u>413,081</u>
GANANCIA NETA	11,047,963	34,567,391
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	<u>2,870,923</u>	<u>8,775,355</u>
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
PARTICIPACION CONTROLANTE	<u>\$ 8,177,040</u>	<u>\$ 25,792,036</u>

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

	Participación Controlante	Participaciones No Controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 79,413,323	\$ 46,333,499	\$ 125,746,822
Distribuciones	(24,006,612)	(2,153,211)	(26,159,823)
Ganancia del periodo	25,792,036	8,775,355	34,567,391
Saldos al 30 de junio de 2021	81,198,747	52,955,643	134,154,390
Distribuciones	(70,157,158)	(23,963,977)	(94,121,135)
Ganancia del periodo	8,908,993	3,047,805	11,956,798
Saldos al 31 de diciembre de 2021	19,950,582	32,039,471	51,990,053
Distribuciones	(8,580,194)	(3,419,806)	(12,000,000)
Ganancia del periodo	8,177,040	2,870,923	11,047,963
Saldos al 30 de junio de 2022	\$ 19,547,428	\$ 31,490,588	\$ 51,038,016

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

	2022	2021
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del período	\$ 11,047,963	\$ 34,567,391
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	146,093	202,377
Disminución en inventario	12,942,663	36,638,433
(Aumento) en gastos de renovación	(1,095,397)	(22,505)
Aumento en pagos por adelantado y otros activos	(7,886,165)	(326,104)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas	540,348	1,291,648
Aumento en pasivos contractuales	208,900	1,134,969
Total de ajustes	4,856,442	38,918,818
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	15,904,405	73,486,209
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(3,419,806)	(2,153,211)
Distribuciones a participaciones controladas	(8,580,194)	(24,006,612)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(12,000,000)	(26,159,823)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	3,904,405	47,326,386
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	8,724,351	31,753,086
Efectivo y efectivo restringido al cierre del periodo	\$ 12,628,756	\$ 79,079,472
Efectivo	11,452,256	77,254,003
Efectivo restringido	1,176,500	1,825,469
	\$ 12,628,756	\$ 79,079,472
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)	\$ -
Activos fijos transferidas a unidades a la venta	\$ 7,106,086	\$ 6,560,580

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 JUNIO DE 2022 Y 2021

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 junio de 2022, 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 5,54 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 junio del 2022, la Compañía había vendido 222 unidades, 15 estaban disponibles para la venta y 3 bajo contrato.

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 periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021.

Participación controladora

Al 30 de junio de 2022 y 2021, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía Clase A de Consultatio Bal Harbour, LLC y 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 JUNIO DE 2022 Y 2021

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 seis 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 junio de 2022, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$10,600,000.

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

Las cuentas por cobrar representan las cantidades a coleccionar por las unidades vendidas. La Compañía determina una provisión para cuentas incobrables basándose en la experiencia histórica de cancelación. A partir del 30 de junio de 2022, no se requiere hacer un estimado para cuentas incobrables.

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.

	<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 período presentado.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (CONTINUACION)

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.

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 periodos finalizados el:

Obligaciones de desempeño satisfechas:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento determinado	\$ 27,448,799	\$ 80,034,678
Ingresos por alquileres a través del tiempo	445,350	530,100
Total de ingresos netos	\$ 27,894,149	\$ 80,564,778

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (CONTINUACION)

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 2019 a 2021. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021. 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 seis 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.

Costo de publicidad

Los costos de publicidad son contabilizados una vez son incurridos. Los costos de publicidad 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 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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Reclasificaciones

Ciertas cuentas del 2021 se han reclasificado para ajustarse a la presentación del periodo en curso. Las reclasificaciones no tienen efecto en el ingreso neto del 2021.

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 3 de agosto de 2022, 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 junio de 2022	30 de junio de 2021
Terrenos		\$ 2,925,924	\$ 4,614,309
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	4,496,730	7,377,262
Vehículos	5 años	118,851	118,851
		7,541,505	12,110,422
Menos depreciación acumulada		(572,196)	(715,837)
		<u>\$ 6,969,309</u>	<u>\$ 11,394,585</u>

NOTA 4 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de junio de 2022 y 2021, es la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Cuentas por pagar	\$ 81,983	\$ 299,842
Gastos de consultoría acumulados	407,592	407,592
Bonos de gerencia por pagar	1,021,343	600,450
Impuestos inmobiliarios sobre el terreno acumulados	372,824	880,055
Total de las deudas y otras deudas	<u>\$ 1,883,741</u>	<u>\$ 2,187,939</u>

NOTA 5 – 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 junio de 2022 y 2021, el efectivo restringido en custodia relacionados con depósitos de los contratos en reservaciones y compras, eran de \$1,138,000 y \$1,747,869, respectivamente.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

NOTA 5 – EFECTIVO RESTRINGIDO Y PASIVOS CONTRACTUALES
(CONTINUACION)

Además, los depósitos de arrendamiento recibidos de las unidades alquiladas se registran como pasivos contractuales. Al 30 de junio de 2022 y 2021, el efectivo restringido relacionado con los depósitos de los inquilinos es de \$38,500 y \$77,600, respectivamente.

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 (“Consultatio Realty”) una comisión del 10% del monto total del arrendamiento por cada unidad alquilada. Las comisiones generadas por Consultatio Realty, LLC fueron \$1,189,660 y \$4,212,961 respectivamente, para los periodos terminados el 30 de junio de 2022 y 2021. Al 30 de junio de 2022 y 2021, había aproximadamente \$0 y \$448,000, respectivamente en comisiones por cobrar a Consultatio Realty, por comisiones directamente pagadas al agente de venta durante el cierre de una unidad.

NOTA 7 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Sueldos y cargas sociales	\$ 395,470	\$ 197,011
Bonos de gerencia	203,850	600,450
Gastos de publicidad	107,133	332,304
Gastos generales y administrativos	176,581	164,706
Honorarios y servicios profesionales	73,921	124,933
Total gastos de administración	<u>\$ 956,955</u>	<u>\$ 1,419,404</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 – TRANSACCION NO MONETARIA

Durante el 2022, la Compañía intercambió una unidad con un costo de \$2,028,883 por otra unidad vendida en el 2021 y \$450,000 en efectivo. El inventario adquirido se registró por \$1,728,209, el cual representa el costo del inventario entregado, menos el efectivo recibido, más la ganancia neta resultante de la transacción.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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.

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 junio 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 junio de 2022, 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 junio de 2022 y 2021, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$411,000 y \$807,000, 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 seis 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 junio de 2022, el caso fue resuelto en corte. No se espera que la Compañía tenga que pagar ningún costo relacionado con el caso, debido a que se espera sea pagado por el seguro.

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 un diseño inadecuado y / o construcción del proyecto que resultó en numerosos defectos y deficiencias. Al 30 de junio de 2022, 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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

NOTA 10 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACION)

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 11 – HECHOS POSTERIORES

En julio de 2022, el directorio de la Compañía autorizó y pagó distribuciones con un total aproximado de \$11,573,000 a miembros controlados y \$3,926,000 a miembros no controlados.