



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC  
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2022 y 2021

## Índice

Informe de los Auditores Independientes. . . . .	1-2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera. . . . .	3
Estados Consolidados de Ganancias y Otro Resultado Integral. . .	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio. . . . .	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo. . . . .	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados. . . . .	7-14



## 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 2022 y 2021, 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 años 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 2022 y 2021 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondiente a los años 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 Auditoría 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 auditorías. 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 justa de los estados financieros consolidados, libres de errores materiales debido a fraude o error.

En preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia y responsable por evaluar si hay condiciones o eventos, considerados en conjunto, que planteen dudas sustanciales sobre la capacidad de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas de continuar como una preocupación permanente dentro de un año después de la fecha en que los estados financieros consolidados están disponibles para ser emitidos.

## **Responsabilidad de los Auditores por la Auditoría 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, con otras cosas, con el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importante, incluidos posibles y ciertos asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoría.



CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida  
13 de febrero de 2023

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021**

<b>ACTIVO</b>	2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,337,722	\$ 7,756,751
Efectivo restringido por contratos (Nota 5)	6,000	967,600
Inventario	26,639,411	31,245,048
Activos fijos, netos (Nota 3)	1,462,352	14,221,487
Otros cuentas por cobrar y activos corrientes	27,538	110,160
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 31,473,023</b>	<b>\$ 54,301,046</b>
 <b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 4)	\$ 617,891	\$ 1,343,393
Pasivos contractuales (Nota 5)	6,000	967,600
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>623,891</b>	<b>2,310,993</b>
 Compromisos y Contingencias (Nota 9)		
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	4,058,121	19,950,582
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	26,791,011	32,039,471
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>30,849,132</b>	<b>51,990,053</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 31,473,023</b>	<b>\$ 54,301,046</b>

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

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y OTROS RESULTADO INTEGRAL**  
**CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ventas de bienes, neto	\$ 37,537,891	\$ 107,956,690
Otros ingresos de ventas	403,638	1,102,971
	<u>37,941,529</u>	<u>109,059,661</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Costo de los bienes vendidos	18,732,230	50,837,908
Comisiones de ventas (Nota 6)	1,858,767	6,378,582
Gastos de cierre	392,181	817,367
Otros gastos directos	2,278,508	3,219,922
Gastos de administración (Nota 7)	1,894,706	2,292,332
	<u>25,156,392</u>	<u>63,546,111</u>
<b>OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)</b>		
Ingresos por intereses ganados	27,334	63,664
Alquileres y otros ingresos	557,976	1,308,257
Depreciación	(187,995)	(361,282)
	<u>397,315</u>	<u>1,010,639</u>
<b>GANANCIA NETA</b>	13,182,452	46,524,189
<b>GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A</b>		
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS</b>	<u>3,491,047</u>	<u>11,823,160</u>
<b>GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A</b>		
<b>PARTICIPACION CONTROLANTE</b>	<u>\$ 9,691,405</u>	<u>\$ 34,701,029</u>

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 AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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	(94,163,770)	(26,117,188)	(120,280,958)
Ganancia del periodo	34,701,029	11,823,160	46,524,189
Saldos al 31 de diciembre de 2021	19,950,582	32,039,471	51,990,053
Distribuciones	(25,583,866)	(8,739,507)	(34,323,373)
Ganancia del periodo	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

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**  
**CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

	2022	2021
<b>Flujo de efectivo de actividades operativas</b>		
Ganancia neta del periodo	\$ 13,182,452	\$ 46,524,189
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	187,995	361,282
Disminución en inventario	18,732,230	49,568,325
Disminución (Aumento) en costo de renovación	(1,555,451)	9,654
Disminución en pagos por adelantado y otros activos	82,620	64,571
(Disminución) aumento en deudas comerciales y otras deudas	(759,359)	447,102
(Disminución) aumento en anticipos de clientes	(961,600)	277,100
Total de ajustes	15,726,435	50,728,034
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	28,908,887	97,252,223
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		
Distribuciones a participaciones no controladas	(8,739,507)	(26,117,188)
Distribuciones a participaciones controladas	(25,583,866)	(94,163,770)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(34,323,373)	(120,280,958)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(5,414,486)	(23,028,735)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del ejercicio	8,724,351	31,753,086
<b>Efectivo y efectivo restringido al cierre del ejercicio</b>	\$ 3,309,865	\$ 8,724,351
Efectivo	3,337,722	7,756,751
Efectivo restringido	6,000	967,600
	\$ 3,343,722	\$ 8,724,351
<b>Información suplementaria</b>		
<b>Transacciones no monetarias</b>		
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	\$ 9,881,843	\$ 6,560,577
Unidades inmobiliarias mantenidas para la venta transferidas a propiedades y equipo	-	\$ 2,985,807

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 2022 Y 2021**

---

**NOTA 1 - ORGANIZACIÓN Y BASE DE LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Organización y naturaleza del negocio

Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas (“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 2022, 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 2022, la Compañía había vendido 224 unidades, 12 estaban disponibles para la venta, 1 bajo en contrato y 1 una en reserva.

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 años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Participación controladora

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 31 de diciembre 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**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS 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 31 de diciembre de 2022, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$2,500,000.

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 los montos adeudados por las unidades en alquiler. La provisión para deudores incobrables se estima con base en las pérdidas históricas de la Compañía, las condiciones económicas existentes en la industria de la construcción y la estabilidad financiera de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2022 se tiene una provisión de \$27,500.

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 periodo presentado.

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)**

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 años finalizados el:

<b>Obligaciones de desempeño satisfechas:</b>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento determinado	\$ 37,941,529	\$ 109,059,661
Ingresos por alquileres a través del tiempo	510,750	1,019,406
Total de ingresos netos	<u>\$ 38,452,279</u>	<u>\$ 110,079,067</u>

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)**

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. 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 2020 a 2022. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones por los años finalizados al 31 de diciembre 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

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)**

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 13 de febrero de 2023, 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	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
	Estimada		
Terrenos		\$ 596,136	\$ 5,791,279
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	916,190	9,186,099
Vehículos	5 años	118,851	118,851
		1,631,177	15,096,229
Menos depreciación acumulada		(168,825)	(874,742)
		\$ 1,462,352	\$ 14,221,487

**NOTA 4 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS**

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas por pagar	\$ 281,993	\$ 118,308
Gastos de consultoría acumulados	276,875	407,592
Bonos de gerencia acumulado	59,023	817,493
Total de las deudas y otras deudas	\$ 617,891	\$ 1,343,393

**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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo restringido en custodia relacionados con depósitos de los contratos en reservaciones y compras, eran de \$-0- y \$880,000, respectivamente.

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 5 – EFECTIVO RESTRINGIDO Y PASIVOS CONTRACTUALES  
(CONTINUACIÓN)**

Además, los depósitos de arrendamiento recibidos de las unidades alquiladas se registran como pasivos contractuales. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo restringido relacionado con los depósitos de los inquilinos es de \$6,000 y \$87,600, 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 \$1,860,000 y \$6,379,000 respectivamente, para los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**NOTA 7 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Sueldos y cargas sociales	\$ 782,895	\$ 335,113
Bonos de gerencia	284,473	817,493
Gastos de publicidad	184,948	558,710
Gastos generales y administrativos	386,072	307,261
Honorarios y servicios profesionales	<u>256,318</u>	<u>273,755</u>
Total gastos de administración	<u>\$ 1,894,706</u>	<u>\$ 2,292,332</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 – TRANSACCIONES NO MONETARIAS**

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**  
**31 DE DICIEMBRE 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, LLC 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 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 distintas de la Compañía. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2022, un empleado de la Compañía permaneció en la Junta Directiva debido a la cantidad de unidades no vendidas. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$730,000 y \$1,317,000, 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 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, las reclamaciones fueron liquidadas y finalizadas 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 un diseño inadecuado y / o construcción del proyecto que resultó en numerosos defectos y deficiencias. Al 31 de diciembre 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**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

---

**NOTA 10 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACIÓN)**

Otros riesgos

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