



CONSULTATIO BROKERAGE, LLC
Y SOCIEDAD CONTROLADA

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 Flujo de Efectivo.	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.	7-9



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores de
Consultatio Brokerage, LLC y Sociedad Controlada
Miami, Florida

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage, 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 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 Brokerage, 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 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 Brokerage, LLC y Sociedades Controladas y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados 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 de diseñar 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 Brokerage, LLC y Sociedades Controladas de continuar como una preocupación permanente dentro de un año después de la fecha en que los estados financieros consolidados estén disponibles para ser emitidos.

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, aprueba 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 finde 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 Brokerage, 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 Brokerage, 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 auditoria y los resultados de auditoria 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 2024

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVOS	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo	\$ 611,723	\$ 1,902,407
Adeudado por participación no controladora. (Accionistas, Nota 3)	2,100	-
Pagos anticipados	-	10,482
TOTAL DEL ACTIVOS	<u>\$ 613,823</u>	<u>\$ 1,912,889</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 6,600	\$ 10,767
Cuenta por pagar a partes relacionadas	3,800	-
TOTAL DE PASIVOS	<u>10,400</u>	<u>10,767</u>
Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Resultados acumulados	<u>776,622</u>	<u>1,540,053</u>
	776,622	1,540,053
Patrimonio atribuible a participación no controlada	<u>(173,199)</u>	<u>362,069</u>
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>603,423</u>	<u>1,902,122</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>\$ 613,823</u>	<u>\$ 1,912,889</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	2023	2022
INGRESOS		
Comisiones por ventas	\$ 2,425,160	\$ 2,098,767
	2,425,160	2,098,767
 GASTOS OPERATIVOS		
Comisiones a corredores terceros	1,541,068	1,349,442
Gastos de administración (Nota 5)	206,164	276,677
	1,747,232	1,626,119
 OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ingresos por intereses	77,453	13,213
Otro Ingreso	91,499	28,560
	168,952	41,773
 Ganancia del ejercicio consolidado	846,880	514,421
 Ganancia del ejercicio atribuible a participación no controlada	362,531	240,477
 Ganancia del ejercicio atribuible a participación controlante	\$ 484,349	\$ 273,944

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	Total
Balance al 1 de enero de 2022	\$ 1,332,912	\$ 460,567	\$ 1,793,479
Ganancia neta del ejercicio	273,944	240,477	514,421
Distribuciones	<u>(66,803)</u>	<u>(338,974)</u>	<u>(405,777)</u>
Balance al 31 de Diciembre de 2022	1,540,053	362,070	1,902,123
Ganancia neta del ejercicio	484,349	362,531	846,880
Distribuciones	<u>(1,247,780)</u>	<u>(897,800)</u>	<u>(2,145,580)</u>
Balance al 31 de Diciembre de 2023	<u>\$ 776,622</u>	<u>\$ (173,199)</u>	<u>\$ 603,423</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 846,880	\$ 514,421
Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,800	(5,211)
(Aumento) en cuentas por cobrar a participación no controlada	(2,100)	-
Disminución (Aumento) en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	10,482	(10,483)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(4,166)	4,767
(Disminución) en impuestos de participación no controlada por pagar	-	(81,752)
Total de ajustes	8,016	(92,679)
Efectivo neto proveniente de actividades operacionales	854,896	421,742
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participación no controladas	(897,800)	(66,803)
Distribuciones a participación controlada	(1,247,780)	(338,974)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(2,145,580)	(405,777)
Aumento neto en el efectivo	(1,290,684)	15,965
Efectivo al inicio del ejercicio	1,902,407	1,886,442
Efectivo al final del ejercicio	\$ 611,723	\$ 1,902,407

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
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 Brokerage, LLC (“la Compañía”) fue incorporada en el estado de la Florida el 18 de diciembre de 2013. A partir del 1 de octubre de 2021, la Compañía ejecutó los Artículos de Conversión con el fin de convertir una Corporación en una Compañía de Responsabilidad Limitada de conformidad con los Estatutos de Florida (“la Conversión”). A través de su sociedad controlada, Consultatio Realty, LLC, la Compañía es el agente exclusivo de ventas de unidades residenciales de Consultatio Bal Harbour, LLC (“el Proyecto”), la cual es una entidad relacionada a la Compañía, al tener accionistas en común y también actúa como agente para miembros que quieran vender sus unidades de Consultatio Bal Harbour, LLC (“el Proyecto”).

El 1 de septiembre de 2013, la Compañía entró en un Acuerdo Exclusivo de Ventas (“Acuerdo Exclusivo”) con el Proyecto. El Proyecto adquirió un terreno de aproximadamente 5,537 acres en Bal Harbour, Florida para el desarrollo de 240 unidades residenciales de lujo. La Compañía genera comisiones del Proyecto y a su vez paga comisiones a corredores externos. Al 31 de diciembre de 2023, 5 unidades estaban disponibles para la venta.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Brokerage, LLC y su sociedad controlada Consultatio Realty, LLC (colectivamente, “la Compañía”). Los estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América. Las transacciones y saldos intersocietarios han sido eliminados. Los estados financieros consolidados se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros consolidados son correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Intereses minoritarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Consultatio Brokerage Inc. es dueña del 55% de Consultatio Realty, LLC. La participación restante del 45% es presentada como participaciones no controladas en los estados financieros.

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Equivalentes de efectivo y concentraciones de riesgo de crédito

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja, banco y todo instrumento de deuda altamente líquido con fecha de vencimiento original de tres meses o menos.

Los instrumentos financieros que potencialmente sujetan la Compañía a riesgo de crédito son principalmente los depósitos en cuentas de banco. La Compañía mantiene cuentas de efectivo en bancos en los Estados Unidos de América que son de alta calidad de crédito y están aseguradas

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Equivalentes de efectivo y concentraciones de riesgo de crédito (continuación)

por la Corporación de Seguros de Depósito Federal ("FDIC" según sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre de 2023, los saldos no asegurados ascienden aproximadamente a \$1,112,000.

Reconocimiento de ingresos

Las comisiones de ventas de unidades de condominio del Proyecto se reconocen como ingreso al momento del cierre de la venta de la unidad cuando el título y la posesión se transfiere al comprador y se cumple la obligación de desempeño de la Compañía al entregar dicha unidad. La Compañía no tiene ningún requisito de desempeño sustantivo y no realiza ningún servicio sustantivo para el Proyecto o el comprador luego al que se transfiere el título y la posesión de la unidad.

Las comisiones de los arrendamientos de condominios del Proyecto se reconocen como ingreso al momento de la ejecución del contrato de arrendamiento. La Compañía no tiene requisitos de desempeño sustantivos y no realiza ningún servicio sustantivo para el Proyecto o el posible inquilino posterior a la ejecución del arrendamiento. Después de la ejecución del arrendamiento, el Proyecto maneja la relación con el inquilino.

Impuestos sobre ganancias

La Compañía 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.

La Compañía aplica "*Contabilización de incertidumbres en los impuestos sobre la renta*" según lo prescrito por la Codificación de Normas Contables de la Junta de Normas de Contabilidad. Financiera, que proporciona orientación para el reconocimiento de los estados financieros y la medición de posiciones fiscales inciertas tomadas o que se espera tomar en una declaración de impuestos para los años fiscales abiertos (generalmente un período de tres años a partir de la fecha de vencimiento de cada declaración o la fecha de presentación) que quedan sujetos a examen por parte de las principales jurisdicciones fiscales de la Compañía. Los años tributarios que permanecen sujetos a un examen del impuesto sobre la renta federal de EE.UU. son de 2022 a 2023. No se reconocen intereses ni multas relacionadas con los impuestos en los estados de resultados. 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.

Uso de estimados

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con los principios de contabilidad de aceptación general en los Estados Unidos de América requiere que la gerencia use estimados que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados financieros y los ingresos y gastos para el periodo presentado. Los resultados e importes reales pueden diferir de las estimaciones efectuadas para la preparación de los estados financieros consolidados aquí presentados.

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Eventos posteriores

De acuerdo con ASC 855, 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.

NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de venta y concentración

En relación con el Acuerdo de Listado del Proyecto, las comisiones de venta son recibidas por la Compañía, como corredor general del proyecto. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las comisiones por ventas representaron el 93% respectivamente de los ingresos totales de la Compañía.

Cuentas por pagar/recibir a participación no controlada

Para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía tenía aproximadamente \$2,100 y \$-0-, respectivamente, en cuentas por de la participación no controlante.

NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL

Patrimonio de los miembros

A partir de la presentación de los Artículos de Conversion a una sociedad de responsabilidad limitada, la Compañía cuenta con dos miembros: Consultatio, S.A., con una participación del 55.11% y Aniter, S.A., con una participación del 44.89% en la Compañía.

NOTA 5 – GASTOS OPERATIVOS

La composición de los gastos de administración Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre del 2023</u>	<u>31 de diciembre del 2022</u>
Sueldos y provisiones sociales	\$ -	\$ 103,925
Gastos generales y administrativos	206,164	172,752
Total gastos de administración	<u>\$ 206,164</u>	<u>\$ 276,677</u>