



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC  
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de Revisión de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros Consolidados  
31 de marzo de 2024 y 2023

## Índice

Informe de Revisión 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 REVISION DE LOS AUDITORES 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 31 de marzo de 2024 y 2023, y los estados consolidados de ganancias, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, para los periodos de tres 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 Auditores**

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 Auditores

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.

*HLB Gravier, CPA*

Coral Gables, Florida  
3 de mayo de 2024

CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**(Ver Informe de Revisión de los Auditores Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE MARZO 2024 Y 2023**

<b>ACTIVO</b>	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,110,458	\$ 4,520,563
Inventario	10,477,575	22,414,580
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria (Nota 3)	4,158,205	-
Activos fijos, netos (Nota 4)	1,420,708	1,454,023
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	693,632	38,016
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 20,860,578</b>	<b>\$ 28,427,182</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 5)	\$ 240,927	\$ 450,103
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>240,927</b>	<b>450,103</b>
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	(468,331)	1,856,450
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	21,087,982	26,120,629
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>20,619,651</b>	<b>27,977,079</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 20,860,578</b>	<b>\$ 28,427,182</b>

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 Auditores Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS**  
**PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

	2024	2023
<b>INGRESOS</b>		
Ventas de bienes, neto	\$ 2,900,000	\$ 13,755,500
Otros ingresos de ventas	29,888	137,917
	<u>2,929,888</u>	<u>13,893,417</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		
Costo de los bienes vendidos	1,642,459	4,358,225
Comisiones de ventas (Nota 6)	124,700	705,275
Gastos de cierre	27,471	122,622
Otros gastos directos	218,660	391,740
Gastos de administración (Nota 7)	442,215	601,434
	<u>2,455,505</u>	<u>6,179,296</u>
<b>OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)</b>		
Ingresos por intereses ganados	73,020	9,447
Alquileres y otros ingresos	98,500	12,709
Depreciación	(8,329)	(8,329)
	<u>163,191</u>	<u>13,827</u>
<b>GANANCIA NETA</b>	637,574	7,727,948
<b>GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS</b>	<u>210,232</u>	<u>2,014,800</u>
<b>GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACION CONTROLANTE</b>	<u>\$ 427,342</u>	<u>\$ 5,713,148</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 Auditores Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

	Participación Controlante	Participaciones No Controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 4,058,121	\$ 26,791,011	\$ 30,849,132
Distribuciones	(7,914,819)	(2,685,182)	(10,600,001)
Ganancia del periodo	5,713,148	2,014,800	7,727,948
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,856,450	26,120,629	27,977,079
Compra de unidades de membresía en subsidiarias a intereses no controlados	100,689	(424,308)	(323,619)
Distribuciones	(11,654,827)	(7,877,167)	(19,531,994)
Ganancia del periodo	8,802,015	3,058,596	11,860,611
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(895,673)	20,877,750	19,982,077
Ganancia del periodo	427,342	210,232	637,574
Saldos al 31 de marzo de 2024	\$ (468,331)	\$ 21,087,982	\$ 20,619,651

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 Auditores Independientes)**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS**  
**PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

	2024	2023
<b>Flujo de efectivo de actividades operativas</b>		
Ganancia neta del periodo	\$ 637,574	\$ 7,727,948
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	8,329	8,329
Disminución en inventario	1,642,459	4,357,345
(Aumento) en costo de renovación	(19,050)	(132,516)
(Aumento) en cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	16,795	-
Disminución en pagos por adelantado y otros activos	(680,496)	(10,478)
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	(31,240)	(167,786)
Aumento (disminución) en pasivos contractuales	-	(6,000)
Total de ajustes	936,797	4,048,894
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	1,574,371	11,776,842
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Ingresos netos por créditos hipotecarios	200,000	-
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de inversión:	200,000	-
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		
Distribuciones a participaciones no controladas	-	(2,685,182)
Distribuciones a participaciones controladas	-	(7,914,819)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	-	(10,600,001)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,774,371	1,176,841
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	2,336,087	3,343,722
<b>Efectivo y efectivo restringido al cierre del periodo</b>	<b>\$ 4,110,458</b>	<b>\$ 4,520,563</b>
Efectivo	4,110,458	4,520,563
	<b>\$ 4,110,458</b>	<b>\$ 4,520,563</b>

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 MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 marzo de 2024, 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 marzo del 2024, la Compañía había vendido 236 unidades, y 4 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 periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

Participación controladora

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de 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 MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 marzo de 2024, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$3,728,000.

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 MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 periodos finalizados el:

<b>Obligaciones de desempeño satisfechas:</b>	<u>31 de marzo de 2024</u>	<u>31 de marzo de 2023</u>
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento	\$ 2,929,888	\$ 13,893,417
Ingresos por alquileres a través del tiempo	-	1,229
Total de ingresos netos	<u>\$ 2,929,888</u>	<u>\$ 13,894,646</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. 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 2021 a 2023. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023. 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 MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 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 (ver nota 7).

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.

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

---

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

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 mayo de 2024, la fecha en que los estados financieros consolidados estuvieron disponibles para emitirse.

**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 marzo de 2024 y 2023 son los siguientes:

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	\$ 4,158,205	\$ -
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	27,500	27,500
Subtotal	\$ 4,185,705	\$ 27,500
Provisión para pérdidas crediticias	(27,500)	(27,500)
Cuentas por cobrar, netas	\$ 4,158,205	\$ -

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 marzo de 2024 y 2023, 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. Los ingresos por intereses de los pagarés hipotecarios ascendieron aproximadamente a \$75,000 en el periodo finalizado al 31 de marzo de 2024. Al 31 de marzo de 2024, 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	\$	1,350,000
2025		2,825,000
Total	\$	4,175,000

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

**NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS**

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil	31 de marzo de 2024		31 de marzo de 2023	
	Estimada				
Terrenos		\$	596,141	\$	596,141
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años		916,185		916,185
Vehículos	5 años		118,851		118,851
			1,631,177		1,631,177
Menos depreciación acumulada			(210,469)		(177,154)
		\$	1,420,708	\$	1,454,023

**NOTA 5 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS**

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Cuentas por pagar	\$ 71,150	\$ 74,940
Gastos de consultoría acumulados	56,875	56,875
Bonos de gerencia acumulado	21,750	163,648
Impuestos inmobiliarios sobre el terreno acumulados	91,152	154,640
Total de las deudas y otras deudas	\$ 240,927	\$ 450,103

**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 \$124,700 y \$705,275 para los ejercicios finalizados al 31 de marzo 2024 y 2023, respectivamente.

**NOTA 7 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS**

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

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Sueldos y cargas sociales	\$ 272,930	\$ 289,775
Bonos de gerencia	21,750	104,625
Gastos de publicidad	28,381	48,276
Gastos generales y administrativos	96,415	131,577
Honorarios y servicios profesionales	22,739	27,181
Total gastos generales y administrativos	\$ 442,215	\$ 601,434

**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**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 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 marzo de 2024, 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 marzo de 2024 y 2023, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$95,000 y \$142,000, 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.



**CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 DE MARZO DE 2024 Y 2023**

---

**NOTA 9 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACIÓN)**

Garantía para proyectos de Key Biscayne y Bal Harbour (continuación)

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 marzo de 2024, 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.

**NOTA 10 – COMPRA DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS**

Con fecha 3 de abril de 2023, La Compañía compro un 0.39% de unidades de membresías Clase B por \$323,619