



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de Revisión de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de junio 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.	7-16



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 30 de junio de 2024 y 2023, 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 Consolidados

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 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.

Handwritten signature in blue ink that reads "HLB Gravier, CPA".

Coral Gables, Florida
30 de julio 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 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

ACTIVO	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,931,795	\$ 3,382,876
Efectivo restringido por contratos (Nota 6)	-	1,424,000
Inventario	10,477,574	16,111,641
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria (Nota 3)	1,350,000	-
Activos fijos, netos (Nota 4)	1,412,379	1,445,694
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	44,628	30,463
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 17,216,376	\$ 22,394,674
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 5)	\$ 306,630	\$ 581,056
Prestamo de partes relacionadas (Nota 7)	1,211,088	-
Pasivos contractuales (Nota 6)	-	1,424,000
TOTAL DEL PASIVO	1,517,718	2,005,056
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	(2,255,327)	(3,535,529)
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	17,953,985	23,925,147
TOTAL DEL PATRIMONIO	15,698,658	20,389,618
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 17,216,376	\$ 22,394,674

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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

	2024	2023
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 2,900,000	\$ 29,123,643
Otros ingresos de ventas	29,888	289,390
	2,929,888	29,413,033
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	1,642,459	10,739,670
Comisiones de ventas (Nota 7)	124,700	1,559,135
Gastos de cierre	27,471	267,679
Otros gastos directos	432,853	777,967
Gastos de administración (Nota 8)	825,522	1,003,417
	3,053,005	14,347,868
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	165,659	73,489
Alquileres y otros ingresos	195,700	24,110
Depreciación	(16,658)	(16,658)
	344,701	80,941
GANANCIA NETA	221,584	15,146,106
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	133,304	3,884,512
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACION CONTROLANTE	\$ 88,280	\$ 11,261,594

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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO 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
Compra de unidades de membresía en subsidiarias a intereses no controlados	100,689	(424,308)	(323,619)
Distribuciones	(18,955,933)	(6,326,068)	(25,282,001)
Ganancia del periodo	11,261,594	3,884,512	15,146,106
Saldos al 30 de junio de 2023	(3,535,529)	23,925,147	20,389,618
Distribuciones	(613,713)	(4,236,281)	(4,849,994)
Ganancia del periodo	3,253,569	1,188,884	4,442,453
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(895,673)	20,877,750	19,982,077
Compra de unidades de membresía de participaciones no controladas	(269,534)	(938,927)	(1,208,461)
Distribuciones	(1,178,400)	(2,118,142)	(3,296,542)
Ganancia del periodo	88,280	133,304	221,584
Saldos al 30 de junio de 2024	\$ (2,255,327)	\$ 17,953,985	\$ 15,698,658

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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

	2024	2023
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del periodo	\$ 221,584	15,146,106
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	16,658	16,658
Disminución en inventario	1,642,459	10,738,790
(Aumento) en costo de renovación	(19,050)	(211,020)
Disminución en pagos por adelantado y otros activos	(31,491)	(2,925)
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	34,463	(36,835)
Aumento de pasivos contractuales	-	1,418,000
Total de ajustes	1,643,039	11,922,668
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	1,864,623	27,068,774
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Ingresos netos por créditos hipotecarios	3,025,000	-
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de inversión:	3,025,000	-
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(2,118,142)	(6,326,068)
Distribuciones a participaciones controladas	(1,178,400)	(18,955,933)
Compra de unidades de membresía a participaciones no controladas	(1,208,461)	(323,619)
Aumento neto de anticipos de partes relacionadas	1,211,088	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(3,293,915)	(25,605,620)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,595,708	1,463,154
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	2,336,087	3,343,722
Efectivo y efectivo restringido al cierre del periodo	\$ 3,931,795	\$ 4,806,876
Efectivo	3,931,795	3,382,876
Efectivo restringido	-	1,424,000
	\$ 3,931,795	\$ 4,806,876

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 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 30 de junio 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 30 de junio 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023.

Participación controladora

Al 30 de junio de 2024 y 2023, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las unidades de membresía de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 30 de junio 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 23.28% 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 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 30 de junio de 2024, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$3,480,000.

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
30 DE JUNIO 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 10).

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
30 DE JUNIO 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:

Obligaciones de desempeño satisfechas:	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento	\$ 2,929,888	\$ 29,413,033
Ingresos por alquileres a través del tiempo	-	1,229
Total de ingresos netos	<u>\$ 2,929,888</u>	<u>\$ 29,414,262</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 seis meses finalizados el 30 de junio 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
30 DE JUNIO 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 consolidados 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 8).

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
30 DE JUNIO 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 30 de julio 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 30 de junio de 2024 y 2023 son los siguientes:

	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	\$ 1,350,000	\$ -
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	27,500	27,500
Subtotal	\$ 1,377,500	\$ 27,500
Provisión para pérdidas crediticias	(27,500)	(27,500)
Cuentas por cobrar, netas	\$ 1,350,000	\$ -

En los últimos dos ejercicios el precio promedio de venta de la compañía por metro cuadrado y el precio de mercado de condominios de lujo comparables en Miami se mantuvieron constantes. El préstamo promedio al valor de los bonos hipotecarios por cobrar a finales de año fue de aproximadamente el 53%. La totalidad de las cuentas por cobrar antes mencionadas se considerará y ajustará a través de una provisión para pérdidas crediticias de acuerdo con la ASC 326, Instrumentos Financieros-Pérdidas Crediticias. Al 30 de junio 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. Durante el trimestre se pagó íntegramente una garantía hipotecaria. La nota a plazo de la unidad de financiación restante devenga intereses al 7%. Los ingresos por intereses de las garantías hipotecarias fueron aproximadamente a \$149,000 en el periodo finalizado al 30 de junio de 2024. Al 30 de junio de 2024, el 100% de las cuentas por cobrar de la Compañía es representada por un cliente.

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

2025	\$ 1,350,000
Total	\$ 1,350,000

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil	30 de junio de 2024		30 de junio 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			(218,798)		(185,483)
		\$	1,412,379	\$	1,445,694

NOTA 5 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2024 y 2023, es la siguiente:

	30 de junio de 2024		30 de junio de 2023	
Cuentas por pagar	\$	45,700	\$	19,200
Gastos de consultoría acumulados		56,875		56,875
Bonos de gerencia acumulado		21,750		280,011
Impuestos inmobiliarios sobre el terreno acumulados		182,305		224,970
Total de las deudas y otras deudas	\$	306,630	\$	581,056

NOTA 6 – 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 2024 y 2023, el efectivo restringido relacionado con los depósitos de los inquilinos es de \$-0- y \$1,424,000, respectivamente.

NOTA 7 – 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 \$1,559,135 para los ejercicios finalizados al 30 de junio 2024 y 2023, respectivamente.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

NOTA 7 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Préstamo de partes relacionadas

El 15 de mayo de 2024, la empresa firmó un acuerdo de línea de crédito, estableciendo el mismo por la cual la empresa puede recibir un total de hasta \$4,000,000 de Consultatio International Corp., una parte relacionada. Como parte del acuerdo de línea de crédito, la empresa recibió \$575,000 el 15 de mayo de 2024, con una fecha de vencimiento del 15 de mayo de 2026. La empresa recibió un adicional de \$630,000 el 14 de junio de 2024, con una fecha de vencimiento del 14 de junio de 2026. El monto total del préstamo debería ser pagado en completo al vencimiento. El préstamo devenga intereses trimestrales al 6%.

Al 30 de junio de 2024, el saldo pendiente de las cuentas relacionadas por pagar era de \$1,205,000 y los intereses devengados de \$6,088.

Otros

A partir del 1 de enero de 2024, la Compañía comenzó a pagar una comisión de gestión de \$32,000 mensuales a Consultatio International Corp. en relación con los gastos asignados entre las empresas. Al 30 de junio de 2024, la comisión de gestión pagada fueron \$192,000.

NOTA 8 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Sueldos y cargas sociales	\$ 406,570	\$ 420,004
Bonos de gerencia	21,750	220,988
Gastos de publicidad	56,862	93,759
Gastos generales y administrativos	266,927	215,355
Honorarios y servicios profesionales	<u>73,413</u>	<u>53,311</u>
Total gastos generales y administrativos	<u>\$ 825,522</u>	<u>\$ 1,003,417</u>

NOTA 9 – 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%.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

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 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 2023, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$163,000 y \$292,000, respectivamente.

El 24 de junio de 2024, la Asociación presentó una demanda contra la Empresa. En la demanda se alega que la Sociedad no declaró los gastos de explotación comunes adeudados a la Asociación, excluidos los intereses y las costas judiciales. La Sociedad está evaluando el fundamento de la demanda.

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. Al 30 de junio de 2024, Consultatio Key Biscayne, LLC está en proceso de disolución.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE JUNIO DE 2024 Y 2023

NOTA 10 - 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 30 de junio 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 11 – COMPRA DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS

Con fecha 15 de mayo de 2024, La Compañía compro un 0.79% de unidades de membresías Clase B por \$574,661. El 14 de junio de 2024, La Compañía compro un porcentaje adicional de 0.79% de unidades de membresías Clase B por \$633,800.