



CONSULTATIO BROKERAGE, LLC
Y SOCIEDAD CONTROLADA

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

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 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.

4000 Ponce de Leon Blvd., Suite 610, Coral Gables, FL 33146 • Tel: 305.446.3022 • Fax: 305.446.6319
www.hlbgravier.com

HLB Gravier, LLP is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers.

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, 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 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 Sociedadefperios 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
12 de febrero de 2025

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ACTIVOS	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo	\$ 656,383	\$ 611,723
Otros créditos (Nota 3)	133,725	2,100
TOTAL DEL ACTIVOS	<u>\$ 790,108</u>	<u>\$ 613,823</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 5,436	\$ 6,600
Cuenta por pagar a partes relacionadas	-	3,800
TOTAL DEL PASIVO	<u>5,436</u>	<u>10,400</u>
Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Resultados acumulados	<u>852,280</u>	<u>776,622</u>
	852,280	776,622
Patrimonio atribuible a participación no controlada	<u>(67,608)</u>	<u>(173,199)</u>
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>784,672</u>	<u>603,423</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>\$ 790,108</u>	<u>\$ 613,823</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2024	2023
INGRESOS		
Comisiones por ventas	\$ 1,687,200	\$ 2,425,160
	1,687,200	2,425,160
 GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS		
Comisiones a corredores terceros	1,098,500	1,541,068
Gastos de administración (Nota 5)	161,775	206,164
	1,260,275	1,747,232
 OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ingresos por intereses	23,969	77,453
Otro Ingreso	-	91,499
	23,969	168,952
 Ganancia del ejercicio consolidado	450,894	846,880
 Ganancia del ejercicio atribuible a participación no controlada	214,097	362,531
 Ganancia del ejercicio atribuible a participación controlante	\$ 236,797	\$ 484,349

Las notas que se acompañan son parte integrante 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 2024 Y 2023

	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Participaciones No controladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 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>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	776,622	(173,199)	603,423
Ganancia neta del ejercicio	236,797	214,097	450,894
Distribuciones	<u>(161,139)</u>	<u>(108,506)</u>	<u>(269,645)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 852,280</u>	<u>\$ (67,608)</u>	<u>\$ 784,672</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 450,894	\$ 846,880
 Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
Disminución (Aumento) en otros créditos	(131,625)	(2,100)
(Aumento) disminución en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	-	10,482
(Disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,164)	(4,166)
(Disminución) aumento de las cuentas a pagar a partes relacionadas	(3,800)	3,800
Total de ajustes	(136,589)	8,016
Efectivo neto en proveniente de actividades operacionales	314,305	854,896
 Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participación no controlada	(108,506)	(897,800)
Distribuciones a participación controlada	(161,139)	(1,247,780)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(269,645)	(2,145,580)
 (Disminución) aumento neto en el efectivo	44,660	(1,290,684)
 Efectivo al inicio del ejercicio	611,723	1,902,407
Efectivo al final del ejercicio	\$ 656,383	\$ 611,723

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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 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 2024, 1 unidad está disponible para la venta y 1 unidad se encuentra bajo contrato.

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 entre compañías 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 2024 y 2023.

Intereses minoritarios

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

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

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 2024, los saldos no asegurados ascienden aproximadamente a \$286,000.

Pérdidas Crediticias Esperadas Actuales.

La Compañía aplico ASU 2016-13, de Instrumento Financiero-Pérdidas de Crédito (Tema 326): Medición de Pérdidas de Crédito en Instrumentos Financieros, que a menudo se conoce como el modelo CECL (por sus iniciales en inglés), o pérdidas crediticias esperadas actuales. La Compañía mantiene las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros mantenidos en la fecha de reporte, basándose en la experiencia histórica, las condiciones económicas actuales y las previsiones razonables y justificables.

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 para el comprador luego de que se transfiere el título y la posesión de la unidad.

Impuestos a las 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 2021 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 ejercicio.

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Uso de estimaciones

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 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 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 estados financieros consolidados aquí presentados.

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 12 de febrero de 2025, la fecha en que los estados financieros consolidados estuvieron disponibles para emitirse.

NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de venta

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 2024 y 2023, las comisiones por ventas representaron el 100% y 92% respectivamente de los ingresos totales de la Compañía.

Otros créditos

Para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía tenía \$133,725 y \$2,100, respectivamente, en cuentas por cobrar de parte de la participación no controlante.

Otros

A partir del 1 de enero de 2024, la Consultatio Realty, LLC comenzó a pagar una tarifa de administración de \$400 mensuales a Consultatio Real Estate, LLC en relación con los gastos asignados entre las Compañías. Al 31 de diciembre de 2024, la cuota de gestión pagada ascendía a \$4,800 incluidos en los gastos de administración (Nota 5).

NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL

Patrimonio de los miembros

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 GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

La composición de los gastos de administración Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Gastos generales y administrativos	\$ 161,775	206,164
Total gastos generales y administrativos	\$ 161,775	\$ 206,164