



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre 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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores de
Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas
Miami, Florida

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Consultatio Real Estate LLC, y Sociedades Controladas (“la Compañía”), al 31 de diciembre de 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 Real Estate, 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 bajo esos estándares se describe con más detalle en la sección de Responsabilidades de los Auditores por la Auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con los requisitos éticos relevantes 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 es responsable de evaluar si hay condiciones o eventos, considerados en conjunto, que planteen dudas sustanciales sobre la capacidad de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas de continuar como empresa en marcha por 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, 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 Real Estate, LLC y Sociedades Controladas por consiguiente, no se expresa tal opinión.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si, a nuestro juicio, hay condiciones o eventos, considerados en conjunto, que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de Consultatio Real Estate, LLC y Sociedades Controladas, para continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación, con otras cosas, con el alcance y el momento de la auditoria y los resultados de auditoria importante, incluidos posibles y ciertos asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoria.



CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
12 de febrero de 2025

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ACTIVO	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,333,014	\$ 2,336,087
Efectivo restringido por contratos (Nota 6)	135,000	-
Inventario	2,962,122	12,100,984
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria (Nota 3)	1,242,549	4,375,000
Activos fijos, netos (Nota 4)	-	1,429,036
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	39,540	13,137
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 7,712,225	\$ 20,254,244
 PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 5)	\$ 95,608	272,167
Prestamo de partes relacionadas (Nota 7)	1,595,925	-
Pasivos contractuales (Nota 6)	135,000	-
TOTAL DEL PASIVO	1,826,533	272,167
 Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	3,280,486	(895,673)
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	2,605,206	20,877,750
TOTAL DEL PATRIMONIO	5,885,692	19,982,077
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 7,712,225	\$ 20,254,244

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2024	2023
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 28,925,000	\$ 40,008,643
Otros ingresos de ventas	655,786	399,281
	29,580,786	40,407,924
GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	10,561,961	15,329,391
Comisiones de ventas (Nota 7)	1,687,200	2,233,160
Gastos de cierre	238,266	368,213
Otros gastos directos	1,049,236	1,315,409
Gastos de administración (Nota 8)	2,006,613	1,837,370
	15,543,276	21,083,543
OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	255,878	243,575
Alquileres y otros ingresos	74,143	53,919
Depreciación	(24,987)	(33,316)
	305,034	264,178
GANANCIA NETA	14,342,544	19,588,559
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
 PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	3,381,742	5,073,396
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A		
 PARTICIPACION CONTROLANTE	\$ 10,960,802	\$ 14,515,163

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE 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 membresia de participaciones no controladas	100,689	(424,308)	(323,619)
Distribuciones	(19,569,646)	(10,562,349)	(30,131,995)
Ganancia del periodo	14,515,163	5,073,396	19,588,559
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(895,673)	20,877,750	19,982,077
Compra de unidades de membresia de participaciones no controladas	(175,133)	(2,218,822)	(2,393,955)
Distribuciones	(6,609,510)	(19,435,464)	(26,044,974)
Ganancia del ejercicio	10,960,802	3,381,742	14,342,544
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 3,280,486	\$ 2,605,206	\$ 5,885,692

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2024	2023
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neto del ejercicio	\$ 14,342,544	\$ 19,588,559
Ajustes para conciliar la ganancia neto del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Depreciación	24,987	33,316
Disminución en inventario	10,561,961	15,329,391
(Aumento) disminución de costo de activos	(19,050)	(790,965)
Disminución (aumento) en pagos por adelantado y otros activos	(26,403)	14,402
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	(176,559)	(345,724)
(Disminución) aumento en pasivos contractuales	135,000	(6,000)
Total de ajustes	10,499,936	14,234,420
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	24,842,480	33,822,979
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Ingresos netos por créditos hipotecarios	3,132,451	(4,375,000)
Flujo neto de efectivo generado en las actividades de inversión:	3,132,451	(4,375,000)
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones no controladas	(19,435,464)	(10,562,349)
Compra de participaciones no controladas	(2,393,955)	(323,619)
Distribuciones a participaciones controladas	(6,609,510)	(19,569,646)
Aumento neto de anticipos de partes relacionadas	1,595,925	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(26,843,004)	(30,455,614)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,131,927	(1,007,635)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del ejercicio	2,336,087	3,343,722
Efectivo y efectivo restringido al cierre del ejercicio	\$ 3,468,014	\$ 2,336,087
Efectivo	3,333,014	2,336,087
Efectivo restringido	135,000	-
	\$ 3,468,014	\$ 2,336,087
Transacciones no monetarias		
Propiedades y equipo transferidos a unidades inmobiliarias mantenidas para la venta	\$ 1,404,049	\$ -

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
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 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 consistió en 142 unidades más 12 villas. Al 31 de diciembre 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 diciembre del 2024, la Compañía había vendido 238 unidades, 1 está disponible para la venta y la otra presenta un compromiso de compra.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Real Estate, LLC, así como 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 ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Participación controladora

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

Al 31 de diciembre 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 82.81% de las unidades de membresía Clase B de Consultatio Bal Harbour, LLC.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 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 diciembre de 2024, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden aproximadamente a \$2,802,000.

Efectivo restringido en custodia

Los fondos son mantenidos en custodia y no están disponibles para operaciones.

Pérdidas Crediticias Esperadas Actuales.

La Compañía aplico ASU 2016-13, de Instrumento Financiero-Perdidas 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. Nota 3.

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 principales pendientes. (Nota 3)

El devengamiento 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.

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

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Inventario

Las unidades de inventario se valúan al costo (que incluye terrenos, costos directos, e indirectos de construcción) o al valor neto realizable, el que resulte menor.

Activos fijos

Los activos fijos han sido valuados a su valor histórico, neto de depreciaciones acumuladas. Las reparaciones y gastos de mantenimiento se cargan a los gastos conforme se incurren. Las renovaciones mayores y mejoras que prolongan la vida útil son capitalizadas y posteriormente son depreciadas. Los activos fijos se deprecian siguiendo el método de línea recta en función de las vidas útiles asignadas.

	<u>Vida útil</u>
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años
Vehículo	5 años

La Compañía revisa sus inversiones en propiedades inmobiliarias por deterioro cuando existen acontecimientos o cambios en circunstancias que indican que el valor neto contable de la propiedad puede no ser recuperable. El importe recuperable es valorado por la comparativa del valor contable de la propiedad con el valor de mercado. Si la propiedad inmobiliaria es considerada deteriorada, el valor del deterioro es medido basándose en la cantidad registrada del valor contable que exceda el valor razonable de dicha propiedad. No hubo pérdidas por deterioros reconocidas durante el ejercicio 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 Florida en aportar una garantía, por consiguiente, la existencia del estatuto no da lugar a una obligación de desempeño (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
31 DE DICIEMBRE 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

En 2023, 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. Al diciembre 31 2024, no hubo ingresos por arrendamiento.

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 ejercicios finalizados el:

Obligaciones de desempeño satisfechas:	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento determinado	\$ 29,580,786	\$ 40,407,924
Ingresos por alquileres a través del tiempo	-	1,229
Total de ingresos netos	<u>\$ 29,580,786</u>	<u>\$ 40,409,153</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. Al igual que los costos durante la fase de desarrollo. Una vez terminada la construcción de las unidades o puestas en funcionamiento para su uso, los costos de intereses incurridos serán registrados en el resultado. 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 a 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 ejercicios finalizados el 31 de diciembre 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 DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Impuestos a 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 ejercicio.

Gasto de publicidad

Los costos de publicidad son contabilizados una vez incurridos y se exponen en el resultado de cada ejercicio (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.

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 12 de febrero de 2025, 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 diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	\$ 1,242,549	\$ 4,375,000
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	27,500	27,500
Subtotal	\$ 1,270,049	\$ 4,402,500
Provisión para pérdidas crediticias	(27,500)	(27,500)
Cuentas por cobrar, netos	<u>\$ 1,242,549</u>	<u>\$ 4,375,000</u>

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

**NOTA 3- CUENTAS POR COBRAR CON GARANTÍA HIPOTECARIA
(CONTINUACIÓN)**

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 diciembre 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. La nota a plazo de la unidad de financiación restante devenga intereses al 7%. Los ingresos por intereses de las garantías hipotecarias fueron aproximadamente \$251,000 en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre 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	\$	1,242,549
Total	\$	1,242,549

Al 1 de enero de 2023 no había activos contractuales en relación con los pagarés hipotecarios por cobrar.

NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se componen de lo siguiente:

	Vida Útil	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
	Estimada	-	-
Terrenos		\$ -	\$ 596,136
Unidad Inmobiliaria (y mejoras)	27.5 años	-	916,190
Vehículos	5 años	118,851	118,851
		118,851	1,631,177
Menos depreciación acumulada		(118,851)	(202,141)
		\$ -	\$ 1,429,036

NOTA 5 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas por pagar	\$ 65,361	\$ 107,776
Gastos de consultoría acumulados	8,497	56,875
Bonos de gerencia acumulado	21,750	107,516
Total de las deudas y otras deudas	\$ 95,608	\$ 272,167

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

NOTA 6 – EFECTIVO RESTRINGIDO Y ACTIVOS/PASIVOS CONTRACTUALES

Los fondos en efectivo mantenidos en custodia representan los depósitos recibidos de los posibles compradores para la reserva de las unidades de condominio. En conformidad con el contrato de reserva, el comprador prospecto tiene 15 días para cancelar este acuerdo por cualquier razón y recibir una devolución inmediata e incondicional del depósito en reserva.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo restringido relacionado con los depósitos de los compradores potenciales es de \$135,000 y \$-0-, respectivamente.

Los activos y pasivos contractuales al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 son de \$135,000 ; \$-0- y \$6,100; 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 está 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 \$1,687,200 y \$2,233,160 para los ejercicios finalizados al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

Préstamo de partes relacionadas

El 15 de mayo de 2024, la empresa firmó un acuerdo de línea de crédito, estableciendo que la empresa puede recibir un total de hasta \$4,000,000 de Consultatio International Corp., una parte relacionada. Como parte del acuerdo de la línea de crédito, la empresa recibió los siguientes desembolsos al 31 de diciembre de 2024:

Nota	Fecha de emision	Cantidad Principal	Tasa de interes	Fecha de Vencimiento
Nota (1)	5/15/2024	\$ 575,000	6%	5/15/2026
Nota (2)	6/14/2024	\$ 630,000	6%	6/14/2026
Nota (3)	7/24/2024	\$ 240,000	6%	5/15/2026
Nota (4)	10/3/2024	\$ 100,000	6%	5/15/2026

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente de las cuentas relacionadas por pagar era de \$1,545,000 y los intereses devengados de \$50,925.

Otros

A partir del 1 de enero de 2024, la Compañía comenzó a recibir una comisión de gestión de \$32,000 mensuales de Consultatio International Corp. en relación con los gastos asignados entre las empresas. Al 31 de diciembre de 2024, la comisión de gestión recibida fue \$384,000.

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

NOTA 8 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

La composición de los gastos generales y de administración es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Sueldos y cargas sociales	\$ 773,762	\$ 789,586
Bonos de gerencia	209,250	299,363
Gastos de publicidad	76,533	158,026
Gastos generales y administrativos	300,629	437,033
Reparaciones y mantenimiento	466,591	
Honorarios y servicios profesionales	179,848	153,362
Total gastos generales y administrativos	<u>\$ 2,006,613</u>	<u>\$ 1,837,370</u>

NOTA 9 – PATRIMONIO DE LOS MIEMBROS

Capital Social

Consultatio, S.A. con una participación del 55.11% y Aniter, S.A. con una participación del 44.89%.

NOTA 10 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contingencias

La Compañía está expuesta a varios tipos de posibles reclamos 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 Harbour, 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. 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. Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el gasto de mantenimiento de las unidades totalizó aproximadamente \$464,000 y \$471,000, respectivamente.

El 24 de junio de 2024, la Asociación presentó una demanda contra la Compañía. En la demanda se alega que la Compañía no declaró los gastos de explotación comunes adeudados a la Asociación, excluidos los intereses y las costas judiciales. El 31 de octubre de 2024 se llegó a un acuerdo. La Compañía pagó a la Asociación un importe de conciliación de \$145,000.

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

NOTA 10 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACIÓN)

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, mejoras y otros elementos mecánicos que sirven a cada unidad 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.

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. Los reclamos fueron liquidados y finalizados a través de la aseguradora. Al 31 de diciembre de 2024, Consultatio Key Biscayne, LLC está en proceso de disolución (Nota 12).

El 20 de mayo de 2021, Oceana Bal Harbour Condominium Association, Inc. presentó una demanda contra la Compañía, Coastal Construction of South Florida, Inc. y sus subcontratistas por daños causados por un diseño inadecuado y / o construcción del proyecto que resultó en numerosos defectos y deficiencias. Al 31 de diciembre de 2024, la demanda se ha resuelto. Los reclamos fueron liquidados y finalizados a través de la aseguradora.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Compañía recompró participaciones de Clase B por un total del 8.14% por un importe de \$2,393,955.

NOTA 12 – EVENTOS POSTERIORES

En enero y febrero de 2025, la Compañía compró Consultatio Bal Harbour, LLC, participaciones de membresía de Clase B por un total de 2.68% por \$403,000. Además, Consultatio Key Biscayne se disolvió totalmente.