



CONSULTATIO BROKERAGE, LLC
Y SOCIEDAD CONTROLADA

Informe de Revisión de los Contadores Independientes
y Estados Financieros Consolidados
31 de marzo de 2025 y 2024

Índice

Informe de Revisión de los Contadores 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 REVISIÓN DE LOS CONTADORES INDEPENDIENTES

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage, LLC y Sociedad Controlada (“la Compañía”), los cuales consisten en los estados consolidados de situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 2024, y los estados consolidados de ganancias, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, para los períodos de tres meses terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados. Una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros 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 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 Brokerage, LLC. y Sociedad Controlada y a cumplir con nuestras otras responsabilidades éticas, de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados con nuestra revisión.

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 HLB International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers.

Conclusión de los Auditores

Basado en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ninguna modificación material que deba ser realizada en los estados financieros consolidados para que estén en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

A handwritten signature in blue ink that reads "HB Gruber, CPA".

CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida

5 de mayo de 2025

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE MARZO 2025 Y 2024

ACTIVOS	2025	2024
Efectivo	\$ 679,192	\$ 645,706
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 3)	-	47,010
Pagos anticipados	-	11,753
TOTAL DEL ACTIVOS	\$ 679,192	\$ 704,469
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 4,536	\$ 20,036
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>3,000</u>	<u>1,200</u>
TOTAL DEL PASIVO	7,536	21,236
Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Resultados acumulados	860,594	817,832
	<u>860,594</u>	<u>817,832</u>
Patrimonio atribuible a participación no controlada	(188,938)	(134,599)
	<u>(188,938)</u>	<u>(134,599)</u>
TOTAL DE PATRIMONIO	671,656	683,233
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 679,192	\$ 704,469

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

	2025	2024
INGRESOS		
Comisiones por ventas	\$ 187,950	\$ 124,700
	187,950	124,700
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS		
Comisiones a corredores terceros	147,420	-
Gastos de administración (Nota 5)	25,305	50,154
	172,725	50,154
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ingresos por intereses	5,484	5,263
	5,484	5,263
Ganancia neta del ejercicio consolidado	20,709	79,809
Ganancia neta del ejercicio atribuible a participación no controlada	12,396	38,600
Ganancia neta del ejercicio atribuible a participación controlante	\$ 8,313	\$ 41,209

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 776,623	\$ (173,199)	\$ 603,424
Ganancia neta del ejercicio	<u>41,209</u>	<u>38,600</u>	<u>79,809</u>
Saldos al 31 Marzo de 2024	817,832	(134,599)	683,233
Ganancia neta del ejercicio	195,588	175,497	371,085
Distribuciones	<u>(161,139)</u>	<u>(108,506)</u>	<u>(269,645)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	852,281	(67,608)	784,673
Ganancia neta del ejercicio	8,313	12,396	20,709
Distribuciones	<u>-</u>	<u>(133,726)</u>	<u>(133,726)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2025	<u>\$ 860,594</u>	<u>\$ (188,938)</u>	<u>\$ 671,656</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 20,709	\$ 79,809
Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
(Aumento) en cuentas por cobrar a participación no controlada	-	(44,910)
(Aumento) disminución en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	-	(11,752)
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	(900)	13,436
(Disminución) aumento de la deuda con una filial	3,000	(2,600)
Total de ajustes	<u>2,100</u>	<u>(45,826)</u>
Efectivo neto en proveniente de actividades operacionales	<u>22,809</u>	<u>33,983</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	22,809	33,983
Efectivo al inicio del periodo	<u>656,383</u>	<u>611,723</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 679,192</u>	<u>\$ 645,706</u>
Transacciones no monetarias		
Distribuciones a participación no controlada	\$ 133,726	\$ -

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

NOTA 1 - ORGANIZACIÓN Y BASE DE LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Organización y naturaleza del negocio

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

El 1 de septiembre de 2013, la Compañía entró en un Acuerdo Exclusivo de Ventas (“Acuerdo Exclusivo”) con el Proyecto. El Proyecto adquirió un terreno de aproximadamente 5,537 acres en Bal Harbour, Florida para el desarrollo de 240 unidades residenciales de lujo. La Compañía genera comisiones del Proyecto y a su vez paga comisiones a corredores externos. Al 31 de marzo de 2025, habían vendido 239 unidades y la última unidad restante estaba 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 intersocierarios 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 períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024.

Intereses minoritarios

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, Consultatio Brokerage, LLC 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 POLITÍCAS 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 MARZO DE 2025 Y 2024

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 marzo de 2025, los saldos no asegurados ascienden aproximadamente a \$316,000.

Reconocimiento de ingresos

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

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

Impuestos sobre ganancias

La Compañía es una compañía de responsabilidad limitada que ha optado por ser tratada como una sociedad a efectos del impuesto sobre la renta. Según esta elección, el ingreso o pérdida imponible de la Compañía se incluye en las declaraciones de impuestos de sus miembros.

La Compañía aplica "*Contabilización de incertidumbres en los impuestos sobre la renta*" según lo prescrito por la Codificación de Normas Contables de la Junta de Normas de Contabilidad Financiera, que proporciona orientación para el reconocimiento de los estados financieros y la medición de posiciones fiscales inciertas tomadas o que se espera tomar en una declaración de impuestos para los años fiscales abiertos (generalmente un período de tres años a partir de la fecha de vencimiento de cada declaración o la fecha de presentación) que quedan sujetos a examen por parte de las principales jurisdicciones fiscales de la Compañía. Los años tributarios que permanecen sujetos a un examen del impuesto sobre la renta federal de EE.UU. son de 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 período.

Uso de estimados

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con los principios de contabilidad de aceptación general en los Estados Unidos de América requiere que la gerencia use estimados que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados financieros y los ingresos y gastos para el período presentado.

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Uso de estimados (continuación)

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

NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de venta y concentración

En relación con el Acuerdo de Listado del Proyecto, las comisiones de venta son recibidas por la Compañía, como corredor general del proyecto. Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las comisiones por ventas representaron el 93% y 90% respectivamente de los ingresos totales de la Compañía.

Cuentas por pagar/recibir a participación no controlada

Para los períodos finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024, la Compañía tenía aproximadamente \$-0- y \$47,010, respectivamente, en cuentas por cobrar a participación no controladora.

Otros

A partir del 1 de enero de 2025, la Consultatio Realty, LLC comenzó a pagar una tarifa de administración de \$1,000 mensuales a Consultatio Real Estate, LLC en relación con los gastos asignados entre las Compañías. Al 31 de marzo de 2025, la cuota de gestión pagada ascendía a \$3,000 incluidos en los gastos de administración (Nota 5).

NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL

Patrimonio de los miembros

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

NOTA 5 – GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

La composición de los gastos de administración al 31 de marzo de 2025 y 2024 es la siguiente:

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Gastos generales y administrativos	\$ 25,305	\$ 50,154
Total gastos generales y administrativos	\$ 25,305	\$ 50,154