



CONSULTATIO BROKERAGE, LLC  
Y SOCIEDAD CONTROLADA

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros Consolidados  
30 de junio de 2025

## Índice

Informe de los Auditores Independientes. . . . .	1-3
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera. . . . .	4
Estados Consolidados de Ganancias. . . . .	5
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio. . . . .	6
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo. . . . .	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados. . . . .	8-10



## 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 Sociedad Controlada (“la Compañía”), al 30 de junio de 2025, 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 periodos de seis meses 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 30 de junio de 2025 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.

### **Párrafo de énfasis**

Como se describe en la Nota 1 de los estados financieros consolidados, la Compañía ha optado por concluir sus operaciones en el mes de agosto de 2025 de acuerdo con su plan de disolución descrito en su acuerdo operativo. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

### **Otro Asunto**

Revisamos los estados financieros consolidados de Junio 30, 2024 y, en nuestro informe al respecto, de fecha 30 de julio de 2024, indicamos que no teníamos conocimiento de ninguna modificación sustancial que debiera realizarse para que se ajustaran a los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América. Una revisión tiene un alcance considerablemente menor que una auditoría y no constituye una base para emitir una opinión sobre los estados financieros en su conjunto.

4000 Ponce de Leon Blvd., Suite 610, Coral Gables, FL 33146 • Tel: 305.446.3022 • Fax: 305.446.6319  
[www.hlbgravier.com](http://www.hlbgravier.com)

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

### **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.

En preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es 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 empresa en machar dentro del año posterior a la fecha en que los estados financieros consolidados estén disponibles para ser emitidos.

### **Responsabilidad de los Auditores por la Auditoría 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 Brokerage, 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 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 auditoria.

*HLB Gravier, CPA*

CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida  
30 de julio de 2025

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 30 DE JUNIO 2025 Y 2024**

<b>ACTIVOS</b>	2025	(Revisión) 2024
Efectivo	\$ 705,138	\$ 574,679
Adeudado por participación no controladora (Nota 3)	-	43,663
Pagos anticipados	-	7,835
TOTAL DEL ACTIVOS	<u>\$ 705,138</u>	<u>\$ 626,177</u>
 <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 5,463	\$ 15,986
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	400
TOTAL DEL PASIVO	5,463	16,386
Patrimonio		
Resultados acumulados	875,356	761,819
	875,356	761,819
Patrimonio atribuible a participación no controlada	(175,681)	(152,028)
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>699,675</u>	<u>609,791</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>\$ 705,138</u>	<u>\$ 626,177</u>

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

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024**

	2025	(Revisión) 2024
<b>INGRESOS</b>		
Comisiones por ventas	\$ 336,300	\$ 124,700
	<u>336,300</u>	<u>124,700</u>
 <b>GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS</b>		
Comisiones a corredores terceros	239,420	-
Gastos de administración (Nota 5)	59,231	103,555
	<u>298,651</u>	<u>103,555</u>
 <b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>		
Ingresos por intereses	11,079	11,597
	<u>11,079</u>	<u>11,597</u>
 <b>Ganancia neta del ejercicio consolidado</b>	48,728	32,742
 <b>Ganancia neta del ejercicio atribuible a participación no controlada</b>	<u>25,652</u>	<u>21,171</u>
 <b>Ganancia neta del ejercicio atribuible a participación controlante</b>	<u>\$ 23,076</u>	<u>\$ 11,571</u>

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

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024**

---

	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 776,622	\$ (173,199)	\$ 603,423
Ganancia neta del ejercicio	11,571	21,171	32,742
Saldos al 30 junio de 2024, Revisión	788,193	(152,028)	636,165
Ganancia neta del ejercicio	225,226	192,926	418,152
Distribuciones	(161,139)	(108,506)	(269,645)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	852,280	(67,608)	784,672
Ganancia neta del ejercicio	23,076	25,652	48,728
Distribuciones	-	(133,725)	(133,725)
Saldos al 30 de junio de 2025	\$ 875,356	\$ (175,681)	\$ 699,675

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



**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS**  
**CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024**

	<u>2025</u>	<u>(Revisión)</u> <u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades operacionales:</b>		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 48,728	\$ 32,742
 Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
(Aumento) en cuentas por cobrar a participación no controlada	-	(41,563)
(Aumento) disminución en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	-	(7,835)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas	27	9,386
(Disminución) aumento de la deuda con una filial	-	(3,400)
Total de ajustes	<u>27</u>	<u>(43,412)</u>
Efectivo neto en proveniente de actividades operacionales	<u>48,755</u>	<u>(10,670)</u>
 (Disminución) aumento neto en el efectivo	 48,755	 (37,044)
 Efectivo al inicio del periodo	 <u>656,383</u>	 <u>611,723</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 705,138</u>	<u>\$ 574,679</u>
 <b>Transacciones no monetarias</b>		
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**  
**30 DE JUNIO 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 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 30 de junio de 2025, el Proyecto se encuentra totalmente vendido, instancia que motivó a los miembros a finalizar y liquidar la Compañía en el mes de agosto de 2025, de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo Operativo.

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 intersocietarios 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 de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Intereses minoritarios

Al 30 de junio 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 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**  
**30 DE JUNIO 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 30 de junio de 2025, los saldos no asegurados ascienden aproximadamente a \$344,000.

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 periodo.

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 periodo presentado.

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 DE JUNIO 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 1 de agosto 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 30 de junio de 2025 y 2024, las comisiones por ventas representaron el 97% y 91% respectivamente de los ingresos totales de la Compañía.

Cuentas por pagar/recibir a participación no controlada

Para los periodos finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, la Compañía tenía aproximadamente \$-0- y \$43,663, 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 30 de junio de 2025, la cuota de gestión pagada ascendía a \$5,000 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 Conversion 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 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30 de junio de 2025</u>	<u>30 de junio de 2024</u>
Gastos generales y administrativos	\$ 59,231	\$ 103,555
Total gastos generales y administrativos	\$ 59,231	\$ 103,555