



CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC
Y SOCIEDADES CONTROLADAS

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2025 y 2024

Índice

Informe de los Auditores Independientes.	1-2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera.	3
Estados Consolidados de Ganancias y perdidas integrales.	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio.	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo.	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.	7-14

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 de Consultatio Real Estate LLC, y Sociedades Controladas (la “Compañía”), al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales consisten en los estados de situación financiera, los estados de ganancias o pérdidas integrales, cambios de patrimonio y de flujos de efectivo, para el ejercicio así terminado, y las notas a los estados financieros. En nuestra opinión, los estados financieros 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 2025 y 2024 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 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 relacionas 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 dentro del primer semestre 2026 de acuerdo con su plan de disolución descrito en su acuerdo operativo. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

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 en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, así como mantener los controles internos relevantes a la preparación y presentación justa de los estados financieros, libres de errores materiales debido a fraude o error.

En preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable por evaluar si 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 dentro de un año después de la fecha en que los estados financieros están 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 en su conjunto están libres de una declaración errónea, 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 un error material cuando existan.

El riesgo de no detectar errores materiales 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.

Al realizar una auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, nosotros:

- Ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error, y diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos. De este tipo de procedimientos incluyen el examen, a prueba de ello, de las pruebas relativas a las cantidades y revelación en los estados financieros.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de 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 racionalidad de las estimaciones contables significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.
- 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 por un periodo de tiempo razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importante, incluidas posibles deficiencias en el control interno identificadas durante la auditoría.



CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
9 de febrero de 2025

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ACTIVO	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 789,552	\$ 3,333,014
Efectivo restringido por contratos	-	135,000
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria (Nota 3)	-	1,242,549
Inventario	-	2,962,122
Otras cuentas por cobrar y activos corrientes	-	39,540
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 789,552	\$ 7,712,225
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 4)	\$ 24,196	95,608
Préstamo con partes relacionadas (Nota 5)	-	1,595,925
Deudas financiera	-	135,000
TOTAL DEL PASIVO	24,196	1,826,533
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a participación controlante	765,119	3,280,486
Patrimonio atribuible a participaciones no controladas	237	2,605,206
TOTAL DEL PATRIMONIO	765,356	5,885,692
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 789,552	\$ 7,712,225

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

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS Y PERDIDAS INTEGRALES
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	2025	2024
INGRESOS		
Ventas de bienes, neto	\$ 5,015,000	\$ 28,925,000
Otros ingresos de ventas	42,148	655,786
	5,057,148	29,580,786
 GASTOS OPERATIVOS		
Costo de los bienes vendidos	2,962,122	10,561,961
Comisiones de ventas (Nota 5)	327,500	1,687,200
Gastos de cierre	57,674	238,266
Otros gastos directos	66,753	1,049,236
Gastos de administración (Nota 6)	1,018,995	2,006,613
	4,433,044	15,543,276
 OTROS INGRESOS Y (EGRESOS)		
Ingresos por intereses ganados	73,736	255,878
Otros ingresos	57,270	74,143
Depreciación	-	(24,987)
	131,006	305,034
 GANANCIA NETA	755,110	14,342,544
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADAS	182,353	3,381,742
GANANCIA NETA ATRIBUIBLE A PARTICIPACION CONTROLANTE	\$ 572,757	\$ 10,960,802

Las notas que se acompañan son parte integral 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 2025 Y 2024

	Participación Controlante	Participaciones No Controladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ (895,673)	\$ 20,877,750	\$ 19,982,077
Compra de unidades de membresía en subsidiarias a intereses no controlados	(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
Compra de unidades de membresía en subsidiarias a intereses no controlados	35,328	(793,223)	(757,895)
Distribuciones	(3,123,452)	(1,994,099)	(5,117,551)
Ganancia del ejercicio	572,757	182,353	755,110
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 765,119	\$ 237	\$ 765,356

Las notas que se acompañan son parte integral 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 2025 Y 2024

	2025	2024
Flujo de efectivo de actividades operativas		
Ganancia neta del ejercicio	\$ 755,110	\$ 14,342,544
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio al efectivo generado por las operaciones		
Cambios en activos y pasivos		
Depreciación	-	24,987
Disminución en inventario	2,962,122	10,561,961
Costo de renovación	-	(19,050)
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	1,242,549	-
Pagos por adelantado y otros activos	39,540	(26,403)
Deudas comerciales y otras deudas	(71,413)	(176,559)
Pasivos contractuales	(135,000)	135,000
Total de ajustes	4,037,798	10,499,936
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas:	4,792,908	24,842,480
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Ingresos netos por créditos hipotecarios	-	3,132,451
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión:	-	3,132,451
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participaciones controladas	(3,123,452)	(6,609,510)
Distribuciones a participaciones no controladas	(1,994,099)	(19,435,464)
Compra de participaciones no controladas	(757,894)	(2,393,955)
Disminución/(Aumento) de préstamos con partes relacionadas	(1,595,925)	1,595,925
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación:	(7,471,370)	(26,843,004)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,678,462)	1,131,927
Efectivo y efectivo restringido al inicio del ejercicio	3,468,014	2,336,087
Efectivo y efectivo restringido al cierre del ejercicio	\$ 789,552	\$ 3,468,014
Efectivo	789,552	3,333,014
Efectivo restringido en custodia	-	135,000
	\$ 789,552	\$ 3,468,014

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
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

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 marzo 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 17 de marzo de 2025, la Compañía a sido disuelta.

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.

Al 30 de septiembre de 2025, la compañía ha finalizado sus operaciones y se encuentra en proceso de disolución.

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 corresponden a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Participación controladora

Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las participaciones de Consultatio Key Biscayne, LLC.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, Consultatio Real Estate, LLC poseía el 100% de las participaciones Clase A de Consultatio Bal Harbour, LLC y el 90.18% de las participaciones Clase B de Consultatio Bal Harbour, LLC.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

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 2025, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido) ascienden a \$521,000.

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.

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 (ver 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.

Al 31 de diciembre de 2024 los préstamos que la Compañía poseía se contabilizados por el valor pendiente de cobro, menos una provisión de perdidas 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 (ver nota 3).

El devengamiento de intereses de un préstamo 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 2025 Y 2024

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

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.

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 la Florida en aportar una garantía, por consiguiente, la existencia del estatuto no da lugar a una obligación de desempeño (ver nota 8).

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 2025 Y 2024

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.

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:	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos por ventas de unidades y otros ingresos de venta en un momento	\$ 5,057,148	\$ 29,580,786
Total de ingresos netos	<u>\$ 5,057,148</u>	<u>\$ 29,580,786</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 2022 a 2024. No se reconocen intereses y multas significativas en los estados de operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. No hay intereses relacionados con impuestos y sanciones reconocidas en los estados de resultados.

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.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

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 6).

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 9 de febrero de 2026, 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 del ejercicio 2024 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 2025 y 2024 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar con garantía hipotecaria	\$ -	\$ 1,242,549
Arrendamientos por cobrar a corto plazo	-	27,500
Subtotal	\$ -	\$ 1,270,049
Provisión para pérdidas crediticias	-	(27,500)
Cuentas por cobrar, netos	\$ -	\$ 1,242,549

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 2025 y 2024, la Compañía reconoció una provisión para pérdidas crediticias de \$0 y \$27,500, respectivamente.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

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

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 con vencimiento octubre 2025 devenga intereses al 7%. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el ingreso por intereses de las garantías hipotecarias fue de aproximadamente \$22,000 y \$251,000. Al 31 de diciembre de 2024, el 100% de las cuentas por cobrar de la Compañía es representada por dos clientes.

NOTA 4 – DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cuentas por pagar	\$ 24,196	\$ 65,361
Gastos de consultoría acumulados	-	30,247
Total de las deudas y otras deudas	\$ 24,196	\$ 95,608

NOTA 5 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Comisiones de venta y arrendamiento

Efectivo el 1 de marzo 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 pago 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 \$327,500 y \$1,687,200 para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2025 y 2024, respectivamente.

Préstamo con 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 Real Estate LLC, y Sociedades Controladas, una parte relacionada. A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente era de \$0.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 6 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Sueldos y cargas sociales	\$ 489,629	\$ 773,762
Bonos de gerencia	37,500	209,250
Gastos de publicidad	1,177	76,533
Gastos generales y administrativos	262,876	300,629
Honorarios y servicios profesionales	227,813	179,848
Reparaciones y mantenimiento	-	\$ 466,591
Total gastos de administración	<u>\$ 1,018,995</u>	<u>\$ 2,006,613</u>

NOTA 7 – 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%.

NOTA 8 - 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. Efectivo el 1 de marzo 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.

Al 31 de diciembre de 2025, no hubieron gastos de mantenimiento de las unidades, mientras que, para el 31 de diciembre de 2024 totalizaron aproximadamente \$464,000, respectivamente.

CONSULTATIO REAL ESTATE, LLC Y SOCIEDADES CONTROLADAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 8 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS (CONTINUACIÓN)

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. El 31 de octubre de 2024 se llegó a un acuerdo. La Compañía pagó a la Asociación un importe de conciliación de \$145,000.

Al 11 de julio de 2025, la Asociación presentó una demanda contra la Compañía, en la que se alega que esta ha estado asignando indebidamente el derecho exclusivo de uso de espacios de almacenamiento a diversas unidades dentro del Condominio. El 16 de enero de 2026 se alcanzó un acuerdo con la Asociación, mediante el cual se establece un reembolso a favor de la Compañía por un importe de \$130,000, el cual, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, aún no ha sido cobrado.