



CONSULTATIO BROKERAGE, INC.
Y SOCIEDAD CONTROLADA

Informe de Revisión de los Contadores
Públicos Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2021 y 2020

Índice

Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes. . .	1-2
Estados Financieros Consolidados:	
Estados Consolidados de Situación Financiera.	3
Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas.	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio.	5
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo.	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados.	7-11



INFORME DE REVISION DE LOS CONTADORES PUBLICOS INDEPENDIENTES

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage, Inc. y Sociedad Controlada (“la Compañía”), los cuales consisten en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, para los periodos de nueve 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

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 Contadores

Nuestra responsabilidad es la de 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.

Conclusión de los Contadores

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.



CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
29 de octubre de 2021

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y 2020

ACTIVO	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo	\$ 10,371,670	\$ 8,238,314
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	574,615	66,650
Depositos y otros creditos	134,191	23,304
Pagos anticipados del impuesto sobre la ganancia	2,706	227,785
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 11,083,182</u>	<u>\$ 8,556,053</u>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 35,000	\$ 5,000
Cuenta por pagar a partes relacionadas (Nota 3)	2,960	83,124
Cuenta por pagar a participación no controlada (Nota 3)	81,752	81,752
Impuestos por pagar (Nota 6)	139,125	-
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>258,837</u>	<u>267,801</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>258,837</u>	<u>169,876</u>
Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Acciones comunes, valor par \$.01		
2,000 acciones autorizadas y en circulación	20	20
Resultados acumulados	8,903,999	7,732,299
	<u>8,904,019</u>	<u>7,732,319</u>
Patrimonio atribuible a participación no controlada	1,920,326	653,858
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>10,824,345</u>	<u>8,386,177</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>\$ 11,083,182</u>	<u>\$ 8,556,053</u>

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS O PERDIDAS CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y 2020

	2021	2020
INGRESOS		
Comisiones por ventas	\$ 5,307,732	\$ 2,134,792
 GASTOS OPERATIVOS		
Comisiones a corredores terceros	2,362,527	1,275,934
Gastos de administración (Nota 5)	243,475	218,921
	2,606,002	1,494,855
 OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ingresos por intereses	20,261	30,977
Ganancia consolidada antes del impuesto a las ganancias	2,721,991	670,914
Impuesto a las ganancias (Nota 6)	(364,071)	(90,670)
Ganancia del periodo consolidado después del impuesto a las ganancias	2,357,920	580,244
Ganancia del periodo atribuible a participación no controlada	1,229,534	298,195
Ganancia del periodo atribuible a participación controlante	\$ 1,128,386	\$ 282,049

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

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y 2020

	<u>Sociedad Controlante</u>			Total
	Acciones Comunes	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	
Balance al 1 de enero de 2020	\$ 20	\$ 7,450,250	\$ 355,663	\$ 7,805,933
Ganancia neta del periodo	-	282,049	298,195	580,244
Balance al 30 de septiembre de 2020	20	7,732,299	653,858	8,386,177
Ganancia neta del periodo	-	43,314	36,934	80,248
Balance al 31 de diciembre de 2020	20	7,775,613	690,792	8,466,425
Ganancia neta del periodo	-	1,128,386	1,229,534	2,357,920
Balance al 30 de septiembre de 2021	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 8,903,999</u>	<u>\$ 1,920,326</u>	<u>\$ 10,824,345</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 Y 2020

	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Ganancia neta del periodo	\$ 2,357,920	\$ 580,244
Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(574,615)	(66,650)
Aumento en cuentas por cobrar a participación no controlada	(134,191)	-
Disminución en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	260,427	67,365
Aumento (disminución) en deudas comerciales y otras deudas	169,125	(2,000)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(66,479)	7,409
Total de ajustes	(345,733)	6,124
Efectivo neto proveniente de actividades operacionales	2,012,187	586,368
Aumento neto en el efectivo	2,012,187	586,368
Efectivo al inicio del ejercicio	8,359,483	7,651,946
Efectivo al final del ejercicio	\$ 10,371,670	\$ 8,238,314

Información suplementaria

Correspondiente a los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Compañía pagó \$-0-, respectivamente, en impuestos sobre las ganancias.

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

NOTA 1 - ORGANIZACION Y BASE DE LA PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Organización y naturaleza del negocio

Consultatio Brokerage, Inc. (“la Compañía”) fue incorporada en el estado de la Florida el 18 de diciembre de 2013. 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.

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 terceros. Al 30 de septiembre del 2021 la Compañía había vendido 210 unidades, 27 unidades estaban disponibles para la venta y 3 unidades bajo un contrato.

Base de presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Consultatio Brokerage, Inc. 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 balances 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 periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

Intereses minoritarios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, Consultatio Brokerage Inc. es dueña del 55% de Consultatio Realty, LLC. La participación restante del 45% es presentada como participaciones no controladas en los estados financieros.

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS 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. 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 septiembre de 2021, los saldos no asegurados (incluyendo el efectivo restringido en custodia) ascienden aproximadamente a \$9.9 millones.

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

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 contabiliza los impuestos sobre la renta utilizando el Código de Normas Contables Financieras Codificación de Normas Contables ASC 740, *Contabilidad de Impuestos sobre la Renta* que requiere el uso del método de contabilidad de responsabilidad. Según la ASC 740, los impuestos a la renta diferidos se reconocen por las consecuencias impositivas en los años futuros de las diferencias entre las bases imponibles de los activos y pasivos y sus montos de información financiera al final de cada año, de acuerdo con las leyes fiscales promulgadas y las tasas impositivas legales aplicables a los períodos en que se espera que las diferencias afecten la renta imponible. Las provisiones de valoración se establecen cuando es necesario para reducir los activos por impuestos diferidos a la cantidad que se espera realizar. El gasto por impuesto a las ganancias es el impuesto a pagar por el período y el cambio durante el año en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

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 2017 a 2021. 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. Posterior al periodo terminado, Consultatio Brokerage, Inc. se convirtió en una Compañía de Responsabilidad Limitada en la Florida y eligió ser tratada como una sociedad por propósitos de impuestos.

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

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. 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 29 de octubre de 2021, 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 Exclusivo de Ventas del Proyecto, las comisiones de ventas son recibidas o generadas por la Compañía, como agente del proyecto. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, había aproximadamente -\$0- y \$57,000 por pagar a Consultatio Bal Harbour, LLC por las comisiones de corredores pagadas por ellos directamente al cierre en nombre de la Compañía. En adición, al 30 de septiembre de 2021 y 2020 Consultatio Bal Harbour, LLC tenía cuentas por cobrar de aproximadamente \$575,000 y \$67,000 en relación con las comisiones de los corredores por la venta de una de las unidades.

Comisiones por arrendamientos

La Compañía recibe una comisión del 10% del monto total del contrato de arrendamiento por cada unidad alquilada de Consultatio Bal Harbour, LLC ("Consultatio Bal Harbour"). Las comisiones de arrendamiento generadas por la Compañía fueron de aproximadamente \$23,000 y \$71,000, respectivamente, para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

Para los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2021 y 2020, los ingresos por comisiones de ventas y arrendamiento de Consultatio Bal Harbour, LLC representaron 95% y 100% de los ingresos totales de la Compañía.

Consultatio Real Estate, LLC

Para los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Compañía tenía aproximadamente \$3,000 y \$16,000, respectivamente en cuentas por pagar a Consultatio Real Estate, LLC, en relación con gastos pagados en nombre de la Compañía.

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Cuentas por pagar a participación no controlada

La Compañía, como administradora de la propiedad, ha entrado en un contrato de arrendamiento (“Contrato de Arrendamiento”) sobre una propiedad controlada por intereses minoritarios en abril del 2016. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, aproximadamente \$82,000, está reflejado como cuenta por pagar a accionistas de intereses minoritarios por ingresos de alquiler recibidos a nombre de dicho accionista.

NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL

La Compañía ha autorizado y emitido 2,000 acciones comunes con valor nominal de \$.01 sin derecho de voto y un valor nominal total de \$20. Las acciones son controladas en un 55% por Consultatio S.A. y el restante 45% por Aniter S.A.

NOTA 5 – GASTOS OPERATIVOS

La composición de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	<u>30 de septiembre del 2021</u>	<u>30 de septiembre del 2020</u>
Sueldos y provisiones sociales	\$ 190,700	\$ 182,288
Gastos generales y administrativos	52,773	36,633
Total gastos de administración	<u>\$ 243,473</u>	<u>\$ 218,921</u>

NOTA 6 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

Lo siguiente es un resumen de los componentes de la provisión de impuestos sobre las ganancias correspondiente a la porción de ganancia o pérdida de la Compañía:

	<u>30 de septiembre del 2021</u>	<u>30 de septiembre del 2020</u>
Provisión para impuestos a nivel Federal y Estatal:		
Gasto corriente de impuesto federal	\$ 299,792	\$ 74,623
Gasto corriente de impuesto estatal	64,279	16,047
	<u>\$ 364,071</u>	<u>\$ 90,670</u>

CONSULTATIO BROKERAGE, INC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

NOTA 6 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS (continuación)

De acuerdo con la ASC 740, la Compañía ha reconocido el monto del gasto tributario, impuestos por pagar o por cobrar al 30 de septiembre de 2021. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020 no hubo diferencias temporarias significativas.

La Compañía ha presentado sus declaraciones de impuestos federales y estatales para todos los años desde sus inicios. La Compañía no está al tanto de ninguna examinación o notificación de impuestos federales o estatales por parte de agencias gubernamentales. De acuerdo con las leyes federales y estatales la Compañía está sujeta a posibles ajustes como resultado de inspecciones por la agencia a cargo de recaudar impuestos en los Estados Unidos para cualquier año sujeto a inspección, los cuales son los años desde el 2018 al 2021.

La Compañía cree que sus posiciones impositivas se mantendrían bajo inspecciones y examinaciones y no anticipa ningún cambio material en su estado de posición o resultado de operaciones. ASC 740 requiere revisión de posiciones de impuestos inciertas. La Compañía ha determinado basado en toda la evidencia disponible y la aplicación de las provisiones de impuestos de ASC 740 que no existen pasivos a raíz de posiciones de impuestos inciertas.

NOTA 7 – EVENTOS POSTERIORES

A partir del 1 de octubre de 2021, Consultatio Brokerage, Inc. se convirtió en una Compañía de Responsabilidad Limitada en la Florida en conformidad con el Código de Rentas Internas. A efectos fiscales, esta conversión se trata como una distribución de todos los activos y pasivos de la Compañía a sus accionistas y seguida de una contribución de todos los activos y pasivos distribuidos a Consultatio Brokerage, LLC, la nueva sociedad formada.

En octubre 29 del 2021, la Compañía aprobó distribuciones a sus miembros de \$3,600,000.