



CONSULTATIO BROKERAGE, LLC
Y SOCIEDAD CONTROLADA

(Anteriormente Conocido Como Consultatio Brokerage Inc. y Sociedad Controlada)
Informe de Revisión de los Contadores
Públicos Independientes y
Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2022 y 2021

Índice

Informe de Revisión de los Contadores Públicos 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.	7-11



INFORME DE REVISION DE LOS CONTADORES PUBLICOS INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores de
Consultatio Brokerage, LLC y Sociedad Controlada
(Anteriormente conocido como Consultatio
Brokerage Inc. y Sociedad Controlada)
Miami, Florida

Hemos revisado los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage, LLC y Sociedad Controlada (Anteriormente conocido como Consultatio Brokerage Inc. y Sociedad Controlada) (“la Compañía”), los cuales consisten en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 y 2021, y los estados consolidados de ganancias, 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.

Estamos obligados a ser independientes de Consultatio Brokerage, LLC. y Sociedad Controlada (Anteriormente conocido como Consultatio Brokerage Inc. y Sociedad Controlada) y a cumplir con nuestras otras responsabilidades éticas, de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados con nuestra revisión.

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.

A handwritten signature in blue ink that reads "HLB Gravier, LLP". The signature is written in a cursive, flowing style.

CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Coral Gables, Florida
4 de noviembre de 2022

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y SOCIEDAD
CONTROLADA)
(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2022 Y 2021

ACTIVO	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo	\$ 1,906,401	\$ 10,371,670
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	574,615
Adeudado por participación no controladora (Nota 3)	338,974	134,191
Pagos anticipados	5,675	2,706
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 2,251,050</u>	<u>\$ 11,083,182</u>
 PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Deudas comerciales y otras deudas	\$ 5,500	\$ 35,000
Cuenta por pagar a partes relacionadas	3,500	2,960
Cuenta por pagar a participación no controlada (Nota 3)	-	81,752
Impuestos por pagar	-	139,125
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>9,000</u>	<u>258,837</u>
 TOTAL DEL PASIVO	<u>9,000</u>	<u>258,837</u>
 Patrimonio		
Participaciones atribuibles a participación controlante:		
Resultados acumulados	<u>1,532,370</u>	<u>8,904,019</u>
	1,532,370	8,904,019
Patrimonio atribuible a participación no controlada	<u>709,680</u>	<u>1,920,326</u>
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>2,242,050</u>	<u>10,824,345</u>
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>\$ 2,251,050</u>	<u>\$ 11,083,182</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y SOCIEDAD
CONTROLADA

(Ver Informe de Revisión de los Contadores Públicos Independientes)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS
PERIODOS DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2022 Y 2021

	2022	2021
INGRESOS		
Comisiones por ventas	\$ 1,810,533	\$ 5,307,732
 GASTOS OPERATIVOS		
Comisiones a corredores terceros	1,080,692	2,362,527
Gastos de administración (Nota 5)	219,324	243,475
	<u>1,300,016</u>	<u>2,606,002</u>
 OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ingresos por intereses	4,857	20,261
 Ganancia consolidada antes del impuesto a las ganancias	515,374	2,721,991
Impuesto a las ganancias (Nota 6)	-	(364,071)
Ganancia del periodo consolidado después del impuesto a las ganancias	515,374	2,357,920
 Ganancia del periodo atribuible a participación no controlada	249,113	1,229,534
 Ganancia del periodo atribuible a participación controlante	<u>\$ 266,261</u>	<u>\$ 1,128,386</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO 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 2022 Y 2021

	Resultados Acumulados	Participaciones No controladas	Total
Balance al 1 de enero de 2021	\$ 7,775,633	\$ 690,792	\$ 8,466,425
Ganancia neta del periodo	<u>1,128,386</u>	<u>1,229,534</u>	<u>2,357,920</u>
Balance al 30 de septiembre de 2021	8,904,019	1,920,326	10,824,345
Distribuciones	(7,750,000)	(1,616,040)	(9,366,040)
Ganancia neta del periodo	<u>178,893</u>	<u>156,281</u>	<u>335,174</u>
Balance al 31 de diciembre de 2021	1,332,912	460,567	1,793,479
Ganancia neta del periodo	266,261	249,113	515,374
Distribuciones	<u>(66,803)</u>	<u>-</u>	<u>(66,803)</u>
Balance al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 1,532,370</u>	<u>\$ 709,680</u>	<u>\$ 2,242,050</u>

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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO 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 2022 Y 2021

	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades operacionales:		
Ganancia neta del periodo	\$ 515,374	\$ 2,357,920
Ajustes para reconciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades operacionales:		
(Aumento) en cuentas por cobrar a participación no controlada	(338,974)	(134,191)
(Aumento) disminución en impuestos pagados por adelantado y otros pagos por adelantado	(5,675)	260,427
(Disminución) Aumento en cuenta por cobrar de afiliado	-	(574,615)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(500)	169,125
(Disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,711)	(66,479)
(Disminución) en impuestos no controlados por pagar	(81,752)	-
Total de ajustes	(428,612)	(345,733)
Efectivo neto (utilizado) en proveniente de actividades operacionales	86,762	2,012,187
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Distribuciones a participación controlada	(66,803)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(66,803)	-
Aumento neto en el efectivo	19,959	2,012,187
Efectivo al inicio del periodo	1,886,442	8,359,483
Efectivo al final del periodo	\$ 1,906,401	\$ 10,371,670

Información suplementaria

Correspondiente a los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Compañía pagó \$0, respectivamente, en impuestos sobre las ganancias.

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

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y
SOCIEDAD CONTROLADA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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.

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 septiembre del 2022, 14 unidades estaban disponibles para la venta y 2 unidades 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 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 2022 y 2021.

Intereses minoritarios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 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 seis 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

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y
SOCIEDAD CONTROLADA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

por la Corporación de Seguros de Depósito Federal (“FDIC” según sus siglas en inglés). Al 30 de septiembre de 2022, los saldos no asegurados ascienden aproximadamente a \$1.4 millones.

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

El 1 de octubre de 2021, la Compañía ejecutó Artículos de Conversión con el Departamento de Estado de Florida para convertirse de una corporación de ley estatal, a una compañía de responsabilidad limitada de ley estatal. A partir de esa fecha, la Compañía optó por ser tratada como una sociedad colectiva a efectos del impuesto sobre la renta. Las ganancias o pérdidas de la Compañía se reflejan en las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas o jurídicas de los socios, de acuerdo con el contrato de operación y sus porcentajes de participación. En consecuencia, la Compañía no incurrirá en obligaciones adicionales por impuesto a las ganancias y los estados financieros futuros no incluirán una provisión para impuestos a las ganancias. Antes del cambio, los impuestos sobre la renta actualmente por pagar y los impuestos sobre la renta diferidos, basados en las diferencias entre la base financiera de los activos y pasivos y su base fiscal, se registraban en los estados financieros.

La Compañía reconoce los impuestos sobre ganancias basado en las normas de ASC 740, Accounting for Income Taxes, el cual requiere el uso del método de activos y pasivos para la contabilización del impuesto diferido sobre las ganancias. Bajo este método, el impuesto diferido se origina del efecto neto de las consecuencias creadas por diferencias en las bases impositivas de activos y pasivos y las cantidades reportadas en los estados financieros a fin de año basado en las leyes y tasas impositivas aplicables a los periodos en donde las diferencias se esperan que afecten las ganancias sujetas a impuestos. Balances de correcciones valorativas son establecidos para reducir el efecto de impuestos diferidos a la cantidad en la cual espera realizarse. Los gastos en impuestos sobre utilidades son los impuestos que deben ser pagados en el periodo y el cambio durante el periodo en impuestos diferidos.

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y
SOCIEDAD CONTROLADA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

La Compañía presentó una declaración final de impuestos corporativos al 30 de septiembre de 2021.

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 2019 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 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. 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 4 de noviembre de 2022, 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 septiembre de 2022 y 2021, las comisiones por ventas representaron el 100% de los ingresos totales de la Compañía.

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 \$0 y \$23,000, respectivamente, para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

**CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y
SOCIEDAD CONTROLADA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021**

NOTA 3 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Cuentas por pagar/recibir a participación no controlada

Para los periodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Compañía tenía aproximadamente \$339,000 y \$134,000, respectivamente, en cuentas por de la participación no controlante.

Cuentas por pagar/recibir a participación no controlada (continuación)

La Compañía, como administradora de la propiedad, entró en un contrato de arrendamiento (“Contrato de Arrendamiento”) sobre una propiedad controlada por intereses minoritarios en abril del 2016. Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, aproximadamente \$0 y \$82,000, respectivamente, está reflejado como cuenta por pagar a participaciones minoritarias por ingresos de alquiler recibidos a nombre de dicho miembro.

NOTA 4 – CAPITAL SOCIAL

Patrimonio de los accionistas

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.

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 OPERATIVOS

La composición de los gastos de administración al 30 de septiembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<u>30 de septiembre del 2022</u>	<u>30 de septiembre del 2021</u>
Sueldos y provisiones sociales	\$ 103,925	\$ 190,700
Gastos generales y administrativos	115,399	52,775
Total gastos de administración	<u>\$ 219,324</u>	<u>\$ 243,475</u>

CONSULTATIO BROKERAGE, LLC. Y SOCIEDAD CONTROLADA
(ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO CONSULTATIO BROKERAGE INC. Y
SOCIEDAD CONTROLADA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

NOTA 6 – IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

El 1 de octubre de 2021, Consultatio Brokerage, Inc se convirtió en una Compañía de Responsabilidad Limitada de Florida en conformidad con el Código de Ingresos Internos a efectos fiscales. 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>
Provisión para impuestos a nivel Federal y Estatal:	
Gasto corriente de impuesto federal	\$ 299,792
Gasto corriente de impuesto estatal	64,279
	<u>\$ 364,071</u>

Hasta el 1 de octubre de 2021, la corporación estaba sujeta al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos, así como a impuestos sobre la renta en el Estado de Florida. De acuerdo con ASC 740, la Compañía ha reconocido el monto del gasto fiscal para el año en curso, los impuestos pagaderos o por cobrar para el año en curso. Al 30 de septiembre de 2021 no había diferencias temporales significativas.

La Compañía ha confirmado que ha presentado declaraciones de impuestos federales y estatales requeridas para todos los años desde su creación. La Compañía no tiene conocimiento de ningún examen o aviso abierto de impuestos sobre la renta federal o estatal. De acuerdo con el estatuto federal y estatal aplicable de las limitaciones, la Compañía está sujeta a un posible ajuste por el IRS para cualquier año de impuestos abiertos, que son 2019 a 2021.

La Compañía cree que sus posiciones impositivas se mantendrían bajo inspecciones y exámenes 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.