# *DHN DESARROLLADORA S.R.L.*

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-71002589-0

**ESTADOS CONTABLES**

EJERCICIO ECONOMICO Nº 18 (DIECIOCHO)

INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024

FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EJERCICIO ECONOMICO Nº 18
INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

---

# *DHN DESARROLLADORA S.R.L.*

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB

ACTIVIDAD PRINCIPAL: CONSTRUCTORA

FECHA DE INSCRIPCION EN EL
REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO:

Del Contrato Social: 2 de Febrero de 2007

De las Modificaciones: 29 de Julio de 2008
5 de Enero de 2009
15 de Mayo de 2018
10 de Mayo de 2023
15 de Mayo de 2024

---

NUMERO DE REGISTRO EN LA
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA: 1.780.289

FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL: 2 de Febrero de 2106

---

COMPOSICION DEL CAPITAL (Nota 16)

| | SUSCRIPTO | INTEGRADO |
|---|---|---|
| 12.000 Cuotas Parte de V$N 1 c/u | $ 12.000,00 | $ 12.000,00 |

- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# MEMORIA

Señores Socios de
DHN DESARROLLADORA S.R.L.

En cumplimiento de las disposiciones estatutarias vigentes, tenemos el agrado de someter a vuestra consideración la presente Memoria, junto con el Inventario, Balance General, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, notas explicativas, planillas anexas sobre Bienes de Uso y el cuadro con la información requerida por el artículo 64, inciso b) de la Ley 19.550, correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2024.

Los estados financieros han sido confeccionados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2024, conforme a la normativa contable vigente.

DHN DESARROLLADORA S.R.L. es una reconocida empresa en el sector de la ingeniería y construcción con sede en Buenos Aires. La empresa cuenta con una impecable trayectoria de más de 18 años en el mercado con 198 proyectos ejecutados. Contamos con un equipo profesional y comprometido, para ofrecer soluciones innovadoras que satisfagan las necesidades de los clientes, con altos estándares de calidad, seguridad, cumplimiento, y conciencia de servicio al cliente, como así también una importante red de empresas proveedoras y asesores externos.

La empresa continúa perfeccionando sus procesos internos, a partir de la primera certificación de Normas ISO 9001:2015, para sistemas de gestión de la calidad.

El management de la empresa está formado por ejecutivos profesionales, acompañados por una estructura interna de técnicos, administrativos y las cuadrillas de empleados dedicados a la construcción y al mantenimiento.

Actualmente la actividad de la empresa se focaliza en el proyecto de extensión de vida de la Central Nuclear Atucha I, que lleva adelante Nucleoeléctrica Argentina S.A, en Lima, Buenos Aires. Este proceso implica una parada prolongada de reacondicionamiento para mejorar la seguridad y permitir que dicha planta opere por 20 años más, incluyendo la actualización de sistemas y componentes, la implementación de nuevas medidas de seguridad y la realización de obras civiles. De esta forma la central volverá a operar en 2027, continuando así su aporte de energía al Sistema Interconectado Nacional.

Durante este ejercicio hemos avanzado en la ejecución de dos contratos con Nucleoeléctrica Argentina:

- Ampliación del Edificio Auxiliar del Reactor de la Central Atucha I, con un avance del 44,25%
- Construcción de Nuevo Edificio de Almacén Principal y Oficinas para el Proyecto Extensión de Vida Central Atucha I, con un avance del 21,91%

Asimismo, nuestra impecable trayectoria de cumplimiento de obligaciones contractuales, mantenida durante los diferentes e inestables ciclos de la economía argentina, y una imagen de credibilidad y confianza nos permitió obtener un contrato anual de Provisión de Servicios de Personal para la Ejecución de Distintos Proyectos dentro del predio de Atucha por un valor de $8.347.784.947.

Cabe destacar que dicho monto será incrementado significativamente durante el año 2025 por el aumento en la cantidad de personal solicitado por Nucleoeléctrica Argentina.

La firma de este contrato motivó la estructuración de una política de financiamiento bancario y en el mercado de capitales en la búsqueda de un uso correcto de los fondos para optimizar el retorno sobre el capital.

El resultado del ejercicio arrojó una Utilidad Neta de $169.917.380, con un significativo aumento del 142% interanual. Como consecuencia de este resultado positivo, el Patrimonio Neto de la sociedad se incrementará en un 117%.

Finalmente, queremos expresar nuestro profundo agradecimiento a todos aquellos que, de una u otra manera, han contribuido al crecimiento y consolidación de nuestra empresa durante este ejercicio. Su apoyo ha sido fundamental para el logro de los objetivos proyectados.

Saludamos a los señores socios con nuestra mayor consideración.

Buenos Aires, 30 de Abril de 2025

LA GERENCIA



MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Comparativo con el ejercicio anterior

(cifras expresadas en pesos)

| | 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | | | **PASIVO** | | |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | **PASIVO CORRIENTE** | | |
| Caja y Bancos (Nota 5) | 109.633.320,99 | 44.499.873,12 | Deudas Bancarias y Financieras (Nota 11) | 621.534.382,40 | 220.609.536,75 |
| Inversiones (Nota 6) | 149.613.462,01 | 691.690.823,96 | Deudas Comerciales (Nota 12) | 987.919.239,89 | 772.521.444,32 |
| Deudores Por Ventas (Nota 7) | 1.802.163.307,99 | 121.727.326,45 | Deudas Sociales (Nota 13) | 674.737.701,64 | 46.037.532,61 |
| Otros Créditos (Nota 8) | 171.157.815,52 | 72.236.038,76 | Deudas Fiscales (Nota 14) | 177.287.551,59 | 24.941.321,88 |
| Bienes de Cambio (Nota 9) | 540.673.917,76 | 189.789.631,31 | | | |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 2.773.241.824,27 | 1.119.943.693,60 | TOTAL PASIVO CORRIENTE | 2.461.478.875,52 | 1.064.109.835,56 |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | **PASIVO NO CORRIENTE** | | |
| Bienes de Uso (Anexo I y Nota 10) | 124.662.413,82 | 91.231.348,75 | Deudas Bancarias y Financieras (Nota 11) | 120.813.887,97 | |
| | | | Deudas Fiscales (Nota 14) | 381.542,92 | 1.752.655,31 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 124.662.413,82 | 91.231.348,75 | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 121.195.430,89 | 1.752.655,31 |
| | | | **TOTAL DEL PASIVO** | 2.582.674.306,41 | 1.065.862.490,87 |
| | | | **PATRIMONIO NETO** | | |
| | | | (según estado respectivo) | 315.229.931,68 | 145.312.551,48 |
| **TOTAL DEL ACTIVO** | **2.897.904.238,09** | **1.211.175.042,35** | **TOTAL** | **2.897.904.238,09** | **1.211.175.042,35** |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212



MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

**ESTADO DE RESULTADOS**
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18**
**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Comparativo con el ejercicio anterior
(cifras expresadas en pesos)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ventas Netas | 4.636.796.749,64 | 1.561.115.336,04 |
| Costo de Ventas y Servicios Prestados (Anexos E y V) | (4.014.623.135,40) | (1.421.221.730,08) |
| **UTILIDAD BRUTA** | 622.173.614,24 | 139.893.605,96 |
| Gastos de Administración (Anexo V) | (383.758.869,89) | (131.035.323,48) |
| Gastos de Comercialización (Anexo V) | (74.114.601,27) | (538.986,75) |
| Resultados Financieros (Anexo V) | (139.605.290,66) | |
| Otros Ingresos y Egresos (Nota 15) | 125.972.034,79 | |
| RECPAM (Resultados por Exposición a los Cambios en el poder adquisitivo de la Moneda) | 75.924.862,85 | 109.163.948,29 |
| **Resultado antes del Impuesto a las Ganancias** | 226.591.750,06 | 117.483.244,02 |
| Impuesto a las Ganancias (Nota 17) | (56.674.369,86) | (47.153.971,88) |
| **Resultado del Ejercicio** | **169.917.380,20** | **70.329.272,14** |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO
## CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18
## FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Comparativo con el ejercicio anterior

(cifras expresadas en pesos)

| | Aportes de los propietarios | | | | Reservas | | Resultados | Total | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital Suscripto | Ajuste del Capital | Aporte Irrevocable | Total | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Resultados No Asignados | Patrimonio 2024 | Patrimonio 2023 |
| Saldo de Inicio | 12.000,00 | 4.240.398,83 | 8.860.758,46 | 13.113.157,29 | 850.480,20 | 0,00 | 131.348.913,99 | 145.312.551,48 | 74.983.279,34 |
| Resultado Ejercicio | | | | | | | 169.917.380,20 | 169.917.380,20 | 70.329.272,14 |
| Saldos al Cierre | 12.000,00 | 4.240.398,83 | 8.860.758,46 | 13.113.157,29 | 850.480,20 | 0,00 | 301.266.294,19 | 315.229.931,68 | 145.312.551,48 |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

**DHN DESARROLLADORA S.R.L.**

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Comparativo con el ejercicio anterior

(Cifras Expresadas en Pesos)

| VARIACION DEL EFECTIVO | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Efectivo al Inicio del Ejercicio | 44.499.873,12 | 970.929,62 |
| Efectivo al cierre del Ejercicio | 109.633.320,99 | 44.499.873,12 |
| Variación del Efectivo | **65.133.447,87** | **43.528.943,50** |
| | | |
| CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO | | |
| | | |
| Resultado del Ejercicio S/ Estado de Resultados | 169.917.380,20 | 70.329.272,14 |
| | | |
| Depreciación Bienes de Uso | 32.408.797,25 | 19.850.533,13 |
| | | |
| Cambios en Activos y Pasivos Operativos: | | |
| Inversiones | 542.077.361,95 | -684.132.331,20 |
| Deudores Por Ventas | -1.680.435.981,54 | -103.388.109,96 |
| Variación Otros Créditos | -98.921.776,76 | -13.056.040,10 |
| Variación Bienes de Cambio | -350.884.286,45 | -189.789.631,31 |
| Variación Deudas Bancarias y Financieras | 521.738.733,62 | 0,00 |
| Variación Deudas Comerciales | 215.397.795,57 | 159.021.168,16 |
| Variación Deudas Sociales | 628.700.169,74 | 45.212.661,41 |
| Variación Deudas Fiscales | 150.975.117,32 | 16.453.490,18 |
| Variaciones Otros Pasivos | 0,00 | 834.109.812,93 |
| | | |
| **Flujo Neto de Efectivo Generado en Actividades Operativas** | **130.973.310,90** | **154.610.825,38** |
| | | |
| Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión: | | |
| Menos Adquisición Bienes de Uso | -65.839.863,03 | -111.081.881,88 |
| | | |
| **Flujo Neto de Efectivo generado por Actividades de Inversión** | **-65.839.863,03** | **-111.081.881,88** |
| | | |
| Flujo de Efectivo por Actividades de Financiación: | | |
| Integración Socios | 0,00 | 0,00 |
| Aporte de Socios / Retiros de Socios / Honorarios | 0,00 | 0,00 |
| | | |
| **Flujo Neto de Efectivo Generado por Actividades de Financiación** | **0,00** | **0,00** |
| | | |
| **Variación del Efectivo** | **65.133.447,87** | **43.528.943,50** |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212



MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

**DHN DESARROLLADORA S.R.L.**

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

**COSTO DE LOS SERVICIOS PRESTADOS**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18**

Comparativo con el ejercicio anterior

**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(cifras expresadas en pesos)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Existencia Inicial | 189.789.631,31 | |
| Compras | 1.913.649.888,99 | 1.611.011.361,39 |
| Existencia Final (Nota 9) | -540.673.917,76 | -189.789.631,31 |
| **Subtotal** | **1.562.765.602,54** | **1.421.221.730,08** |
| Gastos por Prestaciones de Servicio (Anexo V) | 2.451.857.532,86 | |
| **Costo de Ventas y Servicios Prestados** | **4.014.623.135,40** | **1.421.221.730,08** |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

ANEXO I

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## BIENES DE USO
## CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18
## FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Comparativo con el ejercicio anterior

(cifras expresadas en pesos)

| Cuenta Principal | VALOR DE ORIGEN | | | | AMORTIZACIONES | | | | Neto Resultante 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Al inicio del ejercicio | Altas del ejercicio | Bajas del ejercicio | Al cierre del ejercicio | Al inicio del ejercicio | Del ejercicio | Bajas del ejercicio | Al cierre del ejercicio | |
| Muebles y Útiles | 23.658.426,32 | 6.097.091,26 | | 29.755.517,58 | 2.365.842,71 | 2.975.551,78 | | 5.341.394,49 | 24.414.123,09 |
| Equipos de Computación | | 7.349.247,58 | | 7.349.247,58 | | 1.469.849,52 | | 1.469.849,52 | 5.879.398,06 |
| Rodados | 87.423.455,56 | | | 87.423.455,56 | 17.484.691,13 | 17.484.691,11 | | 34.969.382,24 | 52.454.073,32 |
| Maquinarias | | 52.393.524,19 | | 52.393.524,19 | | 10.478.704,84 | | 10.478.704,84 | 41.914.819,35 |
| Saldos al Cierre 2024 | 111.081.881,88 | 65.839.863,03 | 0,00 | 176.921.744,91 | 19.850.533,84 | 32.408.797,25 | 0,00 | 52.259.331,09 | 124.662.413,82 |
| Saldos al Cierre 2023 | 0,00 | 111.081.881,88 | 0,00 | 111.081.881,88 | 0,00 | 19.850.533,13 | 0,00 | 19.850.533,13 | 91.231.348,75 |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O.GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64, Inc. b) DE LA Ley N° 19.550**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO Nº 18**

**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Comparativo con el ejercicio anterior

(cifras expresadas en pesos)

| RUBROS | Costo de las Obras | Gastos de Administración | Gastos de Comercialización | Gastos Financiación | **TOTAL 2024** | **TOTAL 2023** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Materiales y Servicios | 1.562.765.602,54 | | | | 1.562.765.602,54 | 985.152.089,11 |
| Sueldos y Mano de Obra | 1.546.784.143,89 | 177.791.280,91 | 53.337.384,27 | | 1.777.912.809,07 | 260.923.860,15 |
| Cargas Sociales | 405.194.257,40 | 46.574.052,58 | 13.972.215,77 | | 465.740.525,75 | 79.386.224,72 |
| Exámenes Preocupacionales | 16.151.938,00 | | | | 16.151.938,00 | |
| Alquileres y Expensas | 60.157.105,46 | 22.796.080,55 | | | 82.953.186,01 | 62.209.548,06 |
| Honorarios Profesionales | 56.891.569,50 | 42.709.264,22 | | | 99.600.833,72 | 84.185.689,33 |
| Capacitaciones | | 3.301.806,48 | 825.451,62 | | 4.127.258,10 | |
| Traslados Personal | 117.638.796,79 | | | | 117.638.796,79 | |
| Fletes | 13.778.845,63 | | | | 13.778.845,63 | |
| Gastos de Oficina | | 1.659.386,83 | 414.846,71 | | 2.074.233,54 | |
| Mensajería y Librería | | 7.587.571,97 | | | 7.587.571,97 | |
| Sistemas | | 2.069.869,60 | | | 2.069.869,60 | |
| Movilidad y Viáticos | | 4.631.697,66 | | | 4.631.697,66 | 6.909.787,98 |
| Impuesto de Sellos | | 6.264.351,51 | | | 6.264.351,51 | |
| Refrigerios y Almuerzos | 154.222.898,31 | 17.726.769,92 | 5.318.030,98 | | 177.267.699,21 | |
| Tasas y Servicios | | 4.301.395,96 | | | 4.301.395,96 | 1.934.437,86 |
| Gastos Médicos Personal | 23.728.432,30 | 9.920.339,55 | | | 33.648.771,85 | |
| Gastos Rodados | 10.451.236,52 | 2.612.809,13 | | | 13.064.045,65 | 6.610.042,88 |
| Mantenimiento Oficina | | 1.125.282,15 | | | 1.125.282,15 | 6.854.807,02 |
| Mantenimiento Rodados | 8.912.479,66 | 2.228.119,92 | | | 11.140.599,58 | 7.783.031,01 |
| Amortizaciones | 20.665.947,54 | 11.742.849,71 | | | 32.408.797,25 | 35.512.604,92 |
| Gastos Seguridad | | 1.369.520,25 | | | 1.369.520,25 | |
| Tratamiento Residuos | 7.379.470,25 | | | | 7.379.470,25 | |
| Impuesto País | | 99.864,17 | | | 99.864,17 | |
| Gastos Legales | 467.388,90 | 1.423.863,28 | | | 1.891.252,18 | 2.930.778,31 |
| Gastos Bancarios | | | | 52.155.953,44 | 52.155.953,44 | 2.545.743,91 |
| Intereses Impositivos | | | | 29.627.449,40 | 29.627.449,40 | |
| Intereses Financieros | | | | 57.821.887,82 | 57.821.887,82 | |
| Multas Impositivas | | 2.173,42 | | | 2.173,42 | |
| Seguros | 9.433.022,71 | 14.833.832,46 | | | 24.266.855,17 | 13.550.478,91 |
| Gastos Varios | | 986.687,66 | 246.671,92 | | 1.233.359,58 | 186.096.547,46 |
| Totales al Cierre | 4.014.623.135,40 | 383.758.869,89 | 74.114.601,27 | 139.605.290,66 | 4.612.101.897,22 | 1.742.585.671,63 |

- Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- Informe profesional en hoja por separado.



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 300 F 212



MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

### POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

---

***1.- Preparación y Presentación de los Estados Contables***

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad a las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, basado en los siguientes parámetros:

a) Contexto económico de estabilidad por el período comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad hasta la sanción de la RT N°39, modificatoria de las RT N°17 y N°6. La citada RT N°39 fue posteriormente interpretada por la Interpretación N°8 de la FACPCE.
b) A partir de la interpretación N°8 de la FACPCE, se analizó si el IPIM elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), en la modalidad aprobada por la Res. JG N° 517/16 de la FACPCE, alcanzó o sobrepasó el 100% acumulado en tres años.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación comprendidos en la normativa contable mostraron evidencias coincidentes.

Por lo expuesto, atendiendo a la importancia que todas las entidades apliquen los requerimientos del ajuste por inflación desde la misma fecha y utilizando el mismo índice de precios, la FACPCE ha dictado la Res. JG 539/18 indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N°17 a partir del 1° Julio de 2018.

En virtud de la normativa detallada, la Dirección de la Sociedad considera que al cierre del presente ejercicio debe ser aplicada a los estados contables la normativa referida a la reexpresión de información a moneda de cierre, para lo que se utilizan los índices establecidos en la Res.JG 539/18, el IPC empalme IPIM.

Los principales impactos cualitativos y cuantitativos que producirá la reexpresión de los estados contables afectarán los activos, pasivos, composición del patrimonio y resultados.

Los estados contables deben ser leídos e interpretados a la luz de estas aclaraciones.

Asimismo, dado que La Sociedad, siguiendo en la normativa vigente, ha optado por presentar el RECPAM incluido en los Resultados financieros y por Tenencia y en una sola línea, es importante destacar que dicha simplificación genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM. Esta limitación a su vez, impide la determinación de ciertos ratios financieros.

***2. – Información Comparativa***

Los saldos al 31 de Diciembre de 2023 que se exponen a efectos comparativos surgen de los Estados Contables confeccionados a dicha fecha y reexpresados en moneda de cierre.

***3. – Políticas Contables***

Los presentes Estados Contables han sido confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas vigentes emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

**POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### *4.- Criterios de Valuación*

Se utilizaron los siguientes criterios:

a) Bienes de Uso:

A su costo incurrido menos la correspondiente amortización acumulada, ambos reexpresados en moneda de cierre. La amortización de los Bienes de Uso es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor de los bienes de uso, considerados en su conjunto, no supera su valor recuperable.

b) Bienes de Cambio:

A su costo incurrido reexpresado en moneda de cierre. El valor de los Bienes de Cambio, considerados en su conjunto, no supera su valor recuperable.

c) Cuentas del Patrimonio Neto:

Han sido expresados a su valor nominal reexpresado en moneda de cierre.

d) Restantes Activos y Pasivos:

A su valor nominal por ser rubros monetarios.

### *Composición de los Principales Rubros*

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***5. – Caja y Bancos*** | Caja | 1.439.798,98 | 12.973.015,47 |
| | Fondo Fijo | 208.235,37 | 508.369,19 |
| | Caja Moneda Extranjera | 8.100.000,00 | 0,00 |
| | Banco Macro - Cta Cte $ | 96.571.089,10 | 30.039.728,06 |
| | Banco BBVA - Cta Cte $ | 524.882,27 | 637.328,81 |
| | Banco BBVA - Cta Cte U$S | 2.253.966,75 | 3.760,78 |
| | Banco Nación - Cta Cte $ | 95.110,55 | 0,00 |
| | Banco Ciudad - Cta Cte $ | 200.000,00 | 0,00 |
| | Mercado Pago Billetera Virtual | 240.237,97 | 337.670,81 |
| | | **109.633.320,99** | **44.499.873,12** |
| ***6. – Inversiones*** | Invertir en Bolsa | 22.420,77 | 0,00 |
| | Fondos Comunes de Inversión | 149.571.041,24 | 691.690.823,96 |
| | Plazo Fijo | 20.000,00 | 0,00 |
| | | **149.613.462,01** | **691.690.823,96** |
| ***7. – Deudores Por Ventas*** | Créditos a Cobrar | 996.043.858,73 | 121.727.326,45 |
| | Certificados de Obra a Facturar | 806.119.449,26 | 0,00 |
| | | **1.802.163.307,99** | **121.727.326,45** |

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

### POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***8. – Otros Créditos*** | *Créditos Impositivos:* | | |
| | IIBB – Saldo a Favor | 66.221.235,39 | 24.027.762,09 |
| | IIBB – Percepciones Pendientes de Computo | 2.976.449,71 | 0,00 |
| | IVA – Crédito Fiscal No Computado | 2.599.701,08 | 2.618.919,02 |
| | IVA – Saldo a Favor | 0,00 | 14.042.912,16 |
| | Ley 25.413 – Impuesto Débitos y Créditos | 20.049.210,31 | 0,00 |
| | GANANCIAS – Retenciones | 54.672.283,94 | 0,00 |
| | GANANCIAS – Percepciones | 186.071,28 | 0,00 |
| | GANANCIAS – Anticipos | 9.567.007,00 | 0,00 |
| | Depósitos en Garantía de Alquiler | 300.000,00 | 0,00 |
| | Embargos Sufridos | 0,00 | 328.677,18 |
| | *Cuentas Particulares:* | | |
| | Cuentas Particulares | 14.585.856,81 | 31.217.768,31 |
| | | **171.157.815,52** | **72.236.038,76** |
| ***9. – Bienes de Cambio*** | Valuados a su costo de Reposición | **540.673.917,76** | **189.789.631,31** |
| ***10. – Bienes de Uso*** | Según Anexo Respectivo | **124.662.413,82** | **91.231.348,75** |
| ***11. – Deudas Bancarias y Financieras*** | *Corrientes:* | | |
| | Préstamos Bancarios | 794.047.464,03 | 213.804.327,58 |
| | Intereses a Devengar Préstamos Bancarios | -175.002.499,75 | 0,00 |
| | Tarjetas de Crédito a Pagar | 2.489.418,12 | 6.805.209,17 |
| | | **621.534.382,40** | **220.609.536,75** |
| | *No Corrientes:* | | |
| | Préstamos Bancarios | 178.260.753,23 | 0,00 |
| | Intereses a Devengar Préstamos Bancarios | -57.446.865,26 | 0,00 |
| | | **120.813.887,97** | **0,00** |
| ***12. – Deudas Comerciales*** | Anticipos de Clientes | 343.030.235,17 | 620.305.485,34 |
| | Proveedores | 218.284.527,25 | 48.137.904,17 |
| | Cheques Pendientes de Debito | 439.850.573,60 | 104.078.054,81 |
| | Facturas a Recibir | -13.246.096,13 | 0,00 |
| | | **987.919.239,89** | **772.521.444,32** |
| ***13. – Deudas Sociales*** | Sueldos a Pagar | 221.297.605,00 | 21.973.645,70 |
| | SUSS a Pagar | 203.405.832,04 | 14.832.359,75 |
| | Cargas Sindicales a Pagar | 14.611.529,66 | 9.231.527,16 |
| | Fondo Cese Laboral | 36.505.829,48 | 0,00 |
| | Mis Facilidades–Cs.Sociales | 228.303.807,70 | 0,00 |
| | Mis Facilidades–Cs.Soc. Intereses a Dev. | -29.386.902,24 | 0,00 |
| | | **674.737.701,64** | **46.037.532,61** |

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

### POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***14. – Deudas Fiscales*** | *Corrientes:* | | |
| | IVA a Pagar | 105.220.231,07 | 0,00 |
| | Mis Facilidades–Impositivo | 15.623.562,35 | 20.245.584,62 |
| | Mis Facilidades–Impositivo Intereses a Dev. | -1.677.630,33 | 0,00 |
| | ARBA – Retenciones a Depositar | 0,00 | 767.880,28 |
| | SICORE – Retenciones a Depositar | 1.447.018,64 | 1.460.307,64 |
| | GANANCIAS – Retenciones Sufridas | 0,00 | -26.320.510,40 |
| | Ley 25.413 – Crédito Computable | 0,00 | -18.365.912,14 |
| | Provisión Impuesto a las GANANCIAS | 56.674.369,86 | 47.153.971,88 |
| | | **177.287.551,59** | **24.941.321,88** |
| | *No Corrientes:* | | |
| | Mis Facilidades–Impositivo | 1.765.380,32 | 1.752.655,31 |
| | Mis Facilidades–Impositivo Intereses a Dev. | -1.383.837,40 | 0,00 |
| | | **381.542,92** | **1.752.655,31** |
| ***15. – Otros Ingresos y Egresos*** | Resultado Inversiones Financieras | 53.600.108,61 | 0,00 |
| | Diferencias de Cambio | 45.004.674,35 | 0,00 |
| | Alquileres | 27.367.251,83 | 0,00 |
| | | **125.972.034,79** | **0,00** |

### *16.- Capital Social*

El Capital Social asciende a $ 12.000.- (Pesos: Doce Mil) representado por 12.000 cuotas parte iguales de $1.- (Pesos: Uno) Valor Nominal cada una y se encuentra totalmente suscripto e integrado al cierre del presente ejercicio. Asimismo, se encuentra inscripto en el órgano registral.

### *17.- Impuesto a las Ganancias*

El 16 de Junio de 2021 se promulgo la ley 27.630, que modifica la ley de Impuesto a las Ganancias en cuanto a la tasa aplicable a las sociedades. La nueva norma establece escalas progresivas sobre la base de alícuotas marginales, escalonadas en tres segmentos según el nivel de ganancia neta imponible obtenida en cada periodo fiscal.

La sociedad determina el impuesto a las Ganancias aplicando la tasa vigente según la tabla, sobre los resultados impositivos del ejercicio.

# DHN DESARROLLADORA S.R.L.

DOMICILIO LEGAL: Angel J. Carranza 2139 - PB - CABA
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.780.289

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

**POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### *18.- Impuestos Diferidos*

La RT Nº 17 dispuso en su sección 5.19.6.3 la utilización del método del impuesto diferido. El mismo consiste en el reconocimiento del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y pasivos, y su posterior imputación a los resultados de los periodos en los cuales se produce le reversión de las mismas.

Cuando existen quebrantos impositivos susceptibles de deducción de ganancias impositivas futuras o el impuesto diferido resultante de las diferencias temporarias sea un activo, se reconocen dichos créditos, en la medida en que se estime que su utilización sea probable.

En cumplimiento de lo establecido por la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E. se informa que no existen diferencias temporarias entre las mediciones contables de activos y pasivos y sus bases impositivas que originen el reconocimiento de impuestos diferidos.

### *19.- Hechos Posteriores*

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio y de la emisión de los presentes Estados Contables, que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la sociedad, ni resultados del presente ejercicio que no hayan sido expuestos en las notas a los estados contables.

- Informe profesional en hoja por separado.

MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

MARCELO CESAR PEREZ
Socio Gerente

# INFORME DEL AUDITOR

A los Señores Socios de
**DHN DESARROLLADORA S.R.L.**
Domicilio Legal: Angel J. Carranza 2139 – P.B.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-71002589-0
---

***Informe sobre la auditoría de los estados contables***

***Opinión***

He auditado los estados contables de **DHN DESARROLLADORA S.R.L.,** que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre de 2024, el Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 19 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los Anexo E, I y V.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **DHN DESARROLLADORA S.R.L.,** al 31 de Diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

***Fundamento de la opinión***

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de mi informe. Soy independiente de **DHN DESARROLLADORA S.R.L.** y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

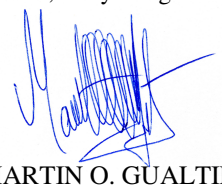
***Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente***

La Gerencia de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con mi auditoría de los estados contables, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección significativa en la otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar al respecto.



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

***Responsabilidad de la Gerencia en relación con los estados contables***

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Gerencia es responsable de la evaluación de la capacidad de **DHN DESARROLLADORA S.R.L.** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables***

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

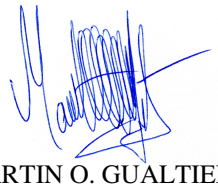
Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **DHN DESARROLLADORA S.R.L.** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Me comunico con la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

a) Con base en mi examen descripto, Informo que los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente surgen de registros contables que han sido llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.

b) De los registros contables surge que, al 31 de Diciembre de 2024 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino asciende a $ 402.322,737.50, no resultando exigibles a dicha fecha.

Saludo a Uds. con atenta consideración. -

Buenos Aires, 30 de Abril de 2025



MARTIN O. GUALTIERI
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 300 F° 212

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 03 de junio de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 30/04/2025
Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual
Perteneciente a: DHN DESARROLLADORA S.R.L.
CUIT: 30-71002589-0
Fecha de Cierre: 31/12/2024
Monto total del Activo: $2.897.904.238,09
Intervenida por: Dr. MARTIN ORLANDO GUALTIERI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado
Dr. MARTIN ORLANDO GUALTIERI
Contador Público ( Universidad de Buenos Aires )
CPCECABA T° 300 F° 212

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a **https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar** y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

**LEGALIZACIÓN N°**
899514

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN**
kvbbbtbh