

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

**Memoria y Estados Financieros por el ejercicio finalizado el
30 de junio de 2025 presentados en forma comparativa**

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Memoria

Al Accionista de
HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, tenemos el agrado de someter a la consideración del Accionista la Memoria, los estados financieros adjuntos de Hoteles Argentinos S.A.U. que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y notas explicativas seleccionadas.

I. Breve descripción del negocio

Hoteles Argentinos S.A.U., desarrolla como actividad principal servicios de hotelería de calidad 5 estrellas siendo su actividad secundaria los servicios de gastronomía.

II. Estructura y organización de la Sociedad

Al 30 de junio de 2025, la tenencia accionaria está conformada de la siguiente manera:

	%	Cantidad de acciones
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	100	685.978.099
	100	685.978.099

III. Reseña del ejercicio

El período 2024-2025 continuó con la misma tendencia que comenzó a vislumbrarse a partir del segundo semestre del 2024 en donde posterior al cambio de gobierno y la consecuente devaluación de tipo de cambio la caída en la demanda y la baja de consumo generalizada a nivel país, impactaron fuertemente en el negocio.

En el período en cuestión no se logró recuperar la demanda del turismo regional que eligen destinos más económicos como Brasil y Chile, entre otros y tampoco se logró reactivar el segmento corporativo que quedó fuertemente afectado como consecuencia de Covid-19.

Si bien durante este período recibimos reservas de individuales y grupos Tour&Travel, dichos segmentos continuaron mostrando cierta retracción por ser Argentina un destino no competitivo.

Respecto a Eventos logramos un incremento respecto al período anterior debido principalmente a la incorporación del segmento deportivo y la reactivación de Congresos y Conferencias.

Las ventas netas de este año sufrieron una caída del 23% con respecto a las ventas del año anterior, mientras que el costo de los servicios vendidos se mantuvo prácticamente en línea respecto al año anterior. Entre los factores que permitieron mantener contenidos los costos encontramos la reducción de gastos fijos y en servicios relacionados con la operación.

Los gastos generales y de administración disminuyeron un 9%, en tanto que los gastos de comercialización disminuyeron un 14% respecto al ejercicio anterior. El resultado integral del ejercicio 2025 fue de \$1.623.490.022 (Pérdida).

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Memoria (Continuación)

En cuanto a los principales indicadores hoteleros, el porcentaje de ocupación promedio alcanzado por reserva de habitaciones en el ejercicio 2025 fue de 55%.

Respecto a la tarifa promedio, la misma fue de USD 111 para el presente ejercicio, disminuyendo un 8% debido principalmente a la caída de demanda y tarifas del mercado.

IV. Estructura patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura patrimonial estaba conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.25</u>	<u>30.06.24</u>
Activo no corriente	6.126.753.730	4.446.783.379
Activo corriente	1.091.836.802	2.513.127.279
Total del Activo	<u>7.218.590.532</u>	<u>6.959.910.658</u>
Pasivo no corriente	321.806.126	-
Pasivo corriente	2.910.947.900	1.350.584.130
Total del Pasivo	<u>3.232.754.026</u>	<u>1.350.584.130</u>
Patrimonio neto	<u>3.985.836.506</u>	<u>5.609.326.528</u>
Total del pasivo y patrimonio neto	<u>7.218.590.532</u>	<u>6.959.910.658</u>

V. Estructura de resultados integrales

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura de resultados era la siguiente:

	<u>30.06.25</u>	<u>30.06.24</u>
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impositivos	(1.619.227.175)	237.128.463
Resultados financieros, netos	350.997.656	(140.393.172)
Impuesto a las ganancias	(355.260.503)	88.700.665
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio	<u>(1.623.490.022)</u>	<u>185.435.956</u>

VI. Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la estructura de flujo de fondos era la siguiente:

	<u>30.06.25</u>	<u>30.06.24</u>
Efectivo neto generado por actividades operativas	36.739.104	2.728.105.313
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.698.770.954)	(1.536.291.666)
Efectivo neto generado por actividades de financiación	1.549.664.412	-
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(112.367.438)</u>	<u>1.191.813.647</u>

VII. Principales indicadores presentados en forma comparativa

	<u>30.06.25</u>		<u>30.06.24</u>	
Liquidez corriente				
Activo Corriente	1.091.836.802	0,38	2.513.127.279	1,86
Pasivo Corriente	2.910.947.900		1.350.584.130	
Solvencia				
Patrimonio Neto	3.985.836.506	1,23	5.609.326.528	4,15
Pasivo Total	3.232.754.026		1.350.584.130	
Inmovilización del capital				
Activo No Corriente	6.126.753.730	0,85	4.446.783.379	0,64
Activo Total	7.218.590.532		6.959.910.658	

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Memoria (Continuación)

Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	<u>(1.623.490.022)</u>	(0,34)	<u>185.435.956</u>	0,03
Patrimonio Neto promedio (1)	<u>4.797.581.517</u>		<u>5.516.608.550</u>	
Endeudamiento				
Pasivo Total	<u>3.232.754.026</u>	0,81	<u>1.350.584.130</u>	0,24
Patrimonio Neto	<u>3.985.836.506</u>		<u>5.609.326.528</u>	
Razón del patrimonio al activo				
Patrimonio Neto	<u>3.985.836.506</u>	0,55	<u>5.609.326.528</u>	0,81
Activo Total	<u>7.218.590.532</u>		<u>6.959.910.658</u>	

(1) Promedio simple de Patrimonio neto al inicio más el Patrimonio neto al cierre.

VIII. Detalle de los saldos y operaciones con partes relacionadas

Ver Nota 23 a los estados financieros.

IX. Perspectivas

Para el periodo 2026 no se vislumbra, al menos para el primer semestre, una recuperación de la demanda.

Los factores económicos serán determinantes en el mediano o largo plazo para poder alcanzar nuevamente niveles altos de ocupación.

X. Agradecimiento

Finalmente, este Directorio quiere expresar su agradecimiento al personal, proveedores, clientes e instituciones bancarias por el constante apoyo recibido durante el pasado ejercicio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025.

EL DIRECTORIO

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Información Legal

Denominación: HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Domicilio legal: Av. Córdoba 690 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Hotelería

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del estatuto: 21 de abril de 1978

- De la última modificación: 19 de enero de 2022

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 28 de agosto de 2072

Número Correlativo: 208.351

Capital: 685.978.099 acciones

Capital suscrito, emitido e integrado: \$ 685.978.099

Denominación de la sociedad controlante: IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad de la sociedad controlante: Inmobiliaria

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 685.978.099 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el patrimonio neto: 100%.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.25</u>	<u>30.06.24</u>
Activo			
Activo no corriente			
Activo por impuesto diferido	15	-	33.454.377
Propiedades, planta y equipo	5	6.126.753.730	4.413.329.002
Total del Activo no corriente		6.126.753.730	4.446.783.379
Activo corriente			
Inventarios	6	18.967.416	13.513.684
Créditos por impuesto a las ganancias		51.766.075	36.847.943
Créditos por ventas y otros créditos	8	753.977.479	1.011.239.254
Inversiones en activos financieros	9	-	898.311.544
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	267.125.832	553.214.854
Total del Activo corriente		1.091.836.802	2.513.127.279
TOTAL DEL ACTIVO		7.218.590.532	6.959.910.658
PATRIMONIO NETO			
Capital social		685.978.099	685.978.099
Ajuste integral del capital social		4.737.912.473	6.425.928.860
Reserva legal		9.271.798	-
Otras reservas		176.164.158	-
Resultados no asignados		(1.623.490.022)	(1.502.580.431)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		3.985.836.506	5.609.326.528
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	15	321.806.126	-
Total del Pasivo no corriente		321.806.126	-
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	709.964.257	614.284.803
Remuneraciones y cargas sociales	12	565.967.198	617.371.902
Préstamos	13	1.549.664.412	-
Provisiones	14	85.352.033	118.927.425
Total del Pasivo corriente		2.910.947.900	1.350.584.130
TOTAL DEL PASIVO		3.232.754.026	1.350.584.130
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		7.218.590.532	6.959.910.658

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain
Presidente

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Notas	30.06.25	30.06.24
Ingresos	17	7.387.528.204	9.592.220.970
Costos	18 y 19	(6.803.673.563)	(6.656.354.393)
Ganancia bruta		583.854.641	2.935.866.577
Gastos generales y de administración	19	(1.124.599.264)	(1.239.391.581)
Gastos de comercialización	19	(1.043.266.829)	(1.215.281.548)
Otros resultados operativos, netos	21	(35.215.723)	(244.064.985)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impositivos		(1.619.227.175)	237.128.463
Costos financieros	22	(159.130.526)	(243.153.702)
Otros resultados financieros	22	343.359.319	(652.307.166)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22	166.768.863	755.067.696
Resultados financieros, netos		350.997.656	(140.393.172)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(1.268.229.519)	96.735.291
Impuesto a las ganancias	15	(355.260.503)	88.700.665
Total de resultados integrales del ejercicio		(1.623.490.022)	185.435.956

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain
Presidente

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Capital ajustado	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	685.978.099	6.425.928.860	7.111.906.959	-	-	(1.502.580.431)	5.609.326.528
Distribución dispuesta por A.G.O.y U. del 26.09.2024:							
- Creación de reservas	-	-	-	9.271.798	176.164.158	(185.435.956)	-
- Absorción de pérdidas	-	(1.688.016.387)	(1.688.016.387)	-	-	1.688.016.387	-
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	-	(1.623.490.022)	(1.623.490.022)
Saldos al 30 de junio de 2025	685.978.099	4.737.912.473	5.423.890.572	9.271.798	176.164.158	(1.623.490.022)	3.985.836.506

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Capital ajustado	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	685.978.099	6.425.928.860	7.111.906.959	(1.688.016.387)	5.423.890.572
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	-	185.435.956	185.435.956
Saldos al 30 de junio de 2024	685.978.099	6.425.928.860	7.111.906.959	(1.502.580.431)	5.609.326.528

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain
Presidente

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.25	30.06.24
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones	10	36.739.104	2.728.105.313
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		36.739.104	2.728.105.313
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(2.597.082.498)	(637.980.121)
(Disminución)- Incremento de inversiones en activos financieros		898.311.544	(898.311.544)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión		(1.698.770.954)	(1.536.291.665)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamo		1.549.664.412	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación		1.549.664.412	-
(Disminución)- Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(112.367.438)	1.191.813.648
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	10	553.214.854	1.818.068.865
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda generado por el efectivo y equivalentes de efectivo		(116.788.398)	(2.110.796.708)
Diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		(56.933.186)	(345.870.951)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	10	267.125.832	553.214.854

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain
Presidente

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Notas a los estados financieros

(Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información General y del negocio de la Sociedad

La Sociedad fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 21 de abril de 1978.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse a la explotación del hotel Libertador sito en Av. Córdoba 690 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El único accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA). IRSA es una Compañía Argentina fundada en 1943 que se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (Merval: IRSA), y en la NYSE (NYSE: IRS).

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 27 de agosto de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios económicos presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Base de preparación

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico" - Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestro accionista, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2019, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/12 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la F.A.C.P.C.E. como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la C.N.V., entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la C.N.V. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

La Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29) "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la C.N.V. dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E. con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de los estados financieros, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, en Resultados financieros, netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Los aportes irrevocables fueron reexpresados desde cada fecha de integración.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices según las estadísticas oficiales (I.N.D.E.C.) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Variación de precios	Al 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2025	Acumulado 3 años al 30 de junio de 2025
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(a) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de la actividad.

El ciclo operativo para las actividades realizadas por la Sociedad es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes.

(b) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “\$”, son a pesos argentinos y las referencias a “US\$” o “dólares US” son a dólares estadounidenses.

(c) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(d) Criterios contables

Los estados financieros han sido confeccionados de conformidad con el criterio del costo histórico, excepto por activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

(e) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades, planta y equipo se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada la actividad comercial de la Sociedad.

(f) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 4.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

2.2. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la Sociedad.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: ● la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; ● el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados ● las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y ● principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si ● no tiene obligación de presentar información pública; y ● tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la entidad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del periodo económico, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan netas en el estado de resultados dentro de costos financieros e ingresos financieros, según corresponda.

2.4 Propiedades, planta y equipo

Los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por sus propietarios y se clasifican en "Propiedades, planta y equipo".

Todas las propiedades, plantas y equipo (PPE) se encuentran registradas al costo de adquisición reexpresados a la fecha de cierre del periodo económico siguiendo los lineamientos indicados en 2.1, menos la depreciación y la desvalorización acumuladas, si las hubiere. El costo de adquisición reexpresado a la fecha de cierre del ejercicio económico siguiendo los lineamientos indicados en 2.1, incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de bienes. El costo de una partida de PPE incluye su precio de compra y los costos atribuibles directos. El costo incluye el costo de reemplazo de la parte de una PPE existente al momento en que se incurre dicho costo si se cumplen los criterios de contabilización; y excluye los costos de servicio diario de una partida de PPE.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que haya beneficios económicos futuros para la Sociedad relacionados con la partida y el costo de la partida pueda medirse de manera confiable. Estos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultados integrales durante el ejercicio en el que se incurren.

La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta para imputar el costo durante la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

Edificios de hoteles e instalaciones	Entre 1 y 28 años
Muebles y útiles	Entre 4 y 7 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 10 años

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, y ajustan en caso de corresponder, como mínimo al cierre de cada ejercicio económico.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.5).

Los resultados por ventas se determinan comparando el producido con el valor contable. Los resultados por ventas se registran en "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

2.5 Desvalorización del valor de los activos

Propiedad, planta y equipo de duración limitada

A la fecha de cada estado de situación financiera, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades planta y equipo y activos de duración limitada para determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido pérdidas por desvalorización. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el alcance de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Si el valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo se estima inferior a su valor contable, el valor contable del activo o unidad generadora de efectivo se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen de inmediato en el estado de resultados integrales.

Se revisan los activos o unidades generadoras de efectivo que sufrieron un deterioro de su valor para evaluar una posible reversión de la desvalorización a cada fecha de reporte. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el monto recuperable de los activos o unidades generadoras de efectivo desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, que no excederá el valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del valor del activo o unidad generadora de efectivo en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce de inmediato en el estado de resultados integrales.

2.6 Inventarios

Los insumos consumibles y los inventarios del hotel se miden al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos consumibles y de los inventarios del hotel se determina utilizando el método de primero entrado-primer salida.

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos al traer los inventarios a su condición y ubicación actual. Los inventarios se registran al monto de caja erogado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como un costo financiero.

2.7 Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o de capital.

Instrumentos de deuda

(i) Activos financieros a costo amortizado

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas de solamente capital e intereses sobre el capital adeudado. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo, equivalentes de efectivo, créditos por ventas y otros créditos.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados".

Los cambios en los valores razonables y los resultados por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados de la Sociedad comprenden los fondos comunes de inversión y letras del tesoro nacional, incluidos en efectivo y equivalentes de efectivo.

Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la titularidad.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se cargan al estado de resultados integrales.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconoce en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocios para administrar dichos activos.

Desvalorización de activos financieros

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización del valor de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo y que dicha desvalorización pueda medirse de manera confiable.

Las evidencias de desvalorización incluyen indicios de que los deudores o grupo de deudores están experimentando importantes dificultades financieras, incumplimientos o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que sean declarados en quiebra o concurso, y cuando datos observables indican que existe una disminución en los flujos de efectivo futuros estimados.

El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor contable del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Como medida práctica, la Sociedad puede medir la desvalorización en base al valor razonable de un instrumento, utilizando un precio de mercado observable. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por desvalorización disminuye y la disminución está relacionada con un hecho ocurrido con posterioridad a la desvalorización original (como por ej., una mejora de la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.8 Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una previsión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

El monto de la previsión por incobrabilidad es la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida y recupero se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización".

2.9 Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.10 Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.11 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12 Beneficios a empleados

(a) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(b) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligada contractualmente o donde exista una práctica pasada que haya creado una obligación implícita.

2.13 Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del periodo incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en Argentina. La Gerencia de la Sociedad evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina, utilizando las alícuotas y leyes que han sido sancionadas a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.14 Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

2.15 Reconocimiento de ingresos

La Sociedad generalmente reconoce ingresos sobre la base de lo devengado, cuando el monto de ingresos puede ser medido de manera confiable y existe la probabilidad de que beneficios económicos futuros ingresen a la misma. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir.

Los ingresos incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio.

Todos los otros ingresos se contabilizan sobre la base de lo devengado y siguiendo los lineamientos del punto 2.1.

2.16 Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio neto (Nota 16).

2.17 Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a la NIC 29.

3. Administración del riesgo financiero

Principios y procedimientos de administración de riesgo

Dentro de la Sociedad, se ejerce la función de administración de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el período de reporte. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital y otros riesgos no financieros (incluyendo el Riesgo de propiedad).

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de las operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros claves de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición de estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden estar relacionados.

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la Sociedad es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 153.296.588 (activo) y \$ 1.299.626.373 (activo), respectivamente. La Sociedad estima que una variación del 10% del dólar estadounidense respecto del peso argentino impactaría en el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 en \$ 15.329.659 (ganancia) y \$ 129.962.637 (ganancia), respectivamente.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgos de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda y préstamos a corto plazo con instituciones bancarias.

Las inversiones en instrumentos con tasa de interés fija y variable generan distintos tipos de riesgos de interés. Los créditos a tasa variable generalmente están sujetos a un menor riesgo de tasa de interés que los de tasa fija, los mismos pueden producir menores ingresos que los esperados si las tasas de interés disminuyen.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no posee créditos ni deudas que generen intereses.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

(b) Administración de riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera (Nota 10).

Los créditos por ventas comerciales se derivan principalmente por la venta de los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la previsión por desvalorización. La exposición crediticia de la Sociedad que surge de créditos por venta está establecida en la Nota 8.

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y contar con la disponibilidad de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura, usando distintos informes claves generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés.

La deuda de la Sociedad y las posiciones derivadas se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y esperadas. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de facilidades bancarias y giros en descubierto. El perfil de vencimiento se administra extendiendo las fechas de cancelación y las facilidades.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas son los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no conciliados con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados respecto de saldos con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor en libros en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

	Total		
Al 30 de junio de 2025	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	
Deudas comerciales y otras deudas	600.607.247	-	600.607.247
Préstamos	1.549.664.412	-	1.549.664.412
Total	2.150.271.659	-	2.150.271.659

	Total		
Al 30 de junio de 2024	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	
Deudas comerciales y otras deudas	458.151.163	-	458.151.163
Total	458.151.163	-	458.151.163

(d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad consiste en su patrimonio neto. El patrimonio neto de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio. El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para el accionista.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deudas y capital propio.

(e) Otros riesgos no financieros

Riesgo de propiedad:

Existen distintos riesgos que afectan las inversiones en propiedades. El éxito de la actividad hotelera dependerá, en gran parte, de la capacidad de la Sociedad para competir en aspectos tales como acceso, ubicación, calidad de las instalaciones, estructura de las tarifas de habitaciones, calidad y tipo de comida y bebida y otros servicios y amenities. La Sociedad puede enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar los existentes, de modo que se vuelvan más atractivos para los potenciales clientes. Asimismo, su rendimiento depende de: (i) la capacidad de la Sociedad para establecer relaciones exitosas con operadores internacionales para que operen hoteles; (ii) los cambios en los patrones de viaje, incluidos los cambios estacionales; y (iii) los impuestos y regulaciones que afecten salarios, precios, tasas de interés, procedimientos de construcción y costos.

4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones, subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o la estimación involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Notas 2.4 y 5 – Propiedades, planta y equipo
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de deudores incobrables.	Nota 8 – Créditos por ventas y otros créditos
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligada a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 15 – Impuestos
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 14 – Provisiones

5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron los siguientes:

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

	Hoteles e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Obras en curso	Total
Valor residual al 30 de junio de 2023	4.605.125.098	119.653.363	71.205.462	51.865.868	4.847.849.791
Altas	104.301.133	161.797.916	29.176.921	342.704.151	637.980.121
Transferencias	65.825.285	-	-	(65.825.285)	-
Depreciación (i) (Nota 19)	(943.757.840)	(91.653.364)	(37.089.706)	-	(1.072.500.910)
Saldos al 30 de junio de 2024	3.831.493.676	189.797.915	63.292.677	328.744.734	4.413.329.002
Costos	9.512.931.865	845.838.125	191.155.635	328.744.734	10.878.670.359
Depreciación acumulada	(5.681.438.189)	(656.040.210)	(127.862.958)	-	(6.465.341.357)
Valor residual al 30 de junio de 2024	3.831.493.676	189.797.915	63.292.677	328.744.734	4.413.329.002
Altas	342.891.152	54.403.285	34.711.669	2.165.076.392	2.597.082.498
Transferencias	1.703.794.771	-	-	(1.703.794.771)	-
Depreciación (i) (Nota 19)	(788.872.537)	(53.509.348)	(41.275.885)	-	(883.657.770)
Saldos al 30 de junio de 2025	5.089.307.062	190.691.852	56.728.461	790.026.355	6.126.753.730
Costos	11.559.617.788	900.241.410	225.867.304	790.026.355	13.475.752.857
Depreciación acumulada	(6.470.310.726)	(709.549.558)	(169.138.843)	-	(7.348.999.127)
Valor residual al 30 de junio de 2025	5.089.307.062	190.691.852	56.728.461	790.026.355	6.126.753.730

(i) Los cargos por depreciación se incluyen dentro de "Costo de las actividades hoteleras", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 19). No hay cargos por desvalorización para ninguno de los años presentados.

6. Inventarios

Los inventarios de la Sociedad 30 de junio de 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	30.06.25	30.06.24
Corrientes		
Alimentos, bebidas y otros artículos en stock (i)	18.967.416	13.513.684
Total inventarios	18.967.416	13.513.684

(i) El costo de inventarios reconocidos como gastos e incluidos dentro de "Costos" ascienden a \$ 580.589.408 y \$ 686.384.101, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

7. Instrumentos financieros por categoría

Las siguientes tablas muestran los importes contabilizados de los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (como créditos y deudas impositivas en especie o a devengar, entre otros), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros".

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2025					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	320.674.945	-	320.674.945	433.302.534	753.977.479
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
-Efectivo en caja y bancos (excluyendo descubiertos bancarios) (Nota 10)	247.680.126	-	247.680.126	-	247.680.126
-Inversiones a corto plazo (Nota 10)	-	19.445.706	19.445.706	-	19.445.706
Total	568.355.071	19.445.706	587.800.777	433.302.534	1.021.103.311
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total		
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	600.607.247	109.357.010	709.964.257		
Préstamos (Nota 13)	1.549.664.412	-	1.549.664.412		
Total	2.150.271.659	109.357.010	2.259.628.669		

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/08/2025 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L. C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2024 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	268.987.313	-	268.987.313	742.251.941	1.011.239.254
Inversiones en activos financieros:					
-Bonos	-	898.311.544	898.311.544	-	898.311.544
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
-Efectivo en caja y bancos (excluyendo descubiertos bancarios) (Nota 10)	348.904.490	-	348.904.490	-	348.904.490
-Inversiones a corto plazo (Nota 10)	-	204.310.364	204.310.364	-	204.310.364
Total	617.891.803	1.102.621.908	1.720.513.711	742.251.941	2.462.765.652
Pasivos					
	financieros a costo amortizado	Pasivos no Financieros	Total		
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	458.151.163	156.133.640	614.284.803		
Total	458.151.163	156.133.640	614.284.803		

Las categorías presentadas se determinan por referencia a la NIIF 9.

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 22) en el estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (Pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (Pasivos) a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	298.296.227	298.296.227
Intereses	(89.087.515)	-	(89.087.515)
Diferencia de cambio, neta	45.063.092	-	45.063.092
RECPAM	166.768.863	-	166.768.863
Otros costos financieros	(70.043.011)	-	(70.043.011)
Resultado neto	52.701.429	298.296.227	350.997.656
30 de junio de 2024			
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(645.430.107)	(645.430.107)
Intereses	(157.803.304)	-	(157.803.304)
Diferencia de cambio, neta	(6.877.059)	-	(6.877.059)
RECPAM	755.067.696	-	755.067.696
Otros costos financieros	(85.350.398)	-	(85.350.398)
Resultado neto	505.036.935	(645.430.107)	(140.393.172)

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios de cotización no ajustados en mercados activos para idénticos activos o pasivos financieros a los que la Sociedad puede tomar como referencia a la fecha de cierre del ejercicio. Un mercado se considera activo si las transacciones se llevan a cabo con cierta frecuencia y permanentemente se dispone de suficiente información de precios de forma permanente. Debido a que un precio cotizado en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. Los instrumentos financieros que la Sociedad tiene asignados a este nivel comprenden los fondos comunes de inversión y los bonos del gobierno nacional, para los cuales están disponibles los precios con cotización de mercados activos.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta en lugar de los precios de cotización incluidos en el nivel 1. Si el instrumento financiero en cuestión tiene un contrato a plazo determinado, las informaciones utilizadas para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período. La Sociedad no ha asignado instrumentos financieros a este nivel.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. La Sociedad no ha asignado instrumentos financieros a este nivel.

8. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30.06.25</u>	<u>30.06.24</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios	317.137.780	254.267.465
Partes relacionadas (Nota 23)	137.770	2.485.348
Total créditos por ventas	317.275.550	256.752.813
Adelantos a proveedores	89.438.381	560.883.892
IVA saldo a favor	274.993.322	144.206.670
Gastos pagados por adelantado	4.405.236	2.704.492
Ingresos brutos saldo a favor	144.112	3.383.438
Impuesto sobre los débitos y créditos bancarios	50.897.730	30.003.436
Otros impuestos	1.812.603	1.070.013
Diversos	15.010.545	12.234.500
Total otros créditos	436.701.929	754.486.441
Total créditos por ventas y otros créditos	753.977.479	1.011.239.254
Corriente	753.977.479	1.011.239.254
Total	753.977.479	1.011.239.254

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 25.

Los créditos por venta son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en la Nota 2.8.

La siguiente tabla incluye un análisis de la antigüedad de los servicios a cobrar no deteriorados por tipo al 30 de junio de 2025 y 2024:

	<u>A vencer</u>	<u>Previsionados</u>	<u>Total</u>
Deudores por venta, alquileres y servicios	164.403.452	-	164.403.452
Tarjetas de crédito	152.872.098	-	152.872.098
Totales al 30 de junio de 2025	317.275.550	-	317.275.550
Deudores por venta, alquileres y servicios	167.474.788	-	167.474.788
Tarjetas de crédito	89.278.025	-	89.278.025
Totales al 30 de junio de 2024	256.752.813	-	256.752.813

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los servicios a cobrar no deteriorados (ni vencidos ni deteriorados) se relacionan con una amplia cantidad dispersa de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de los clientes respecto de los cuales no existe una calificación crediticia externa disponible, son clientes actuales con una historia de más de seis meses dentro de la Sociedad y sin registros de incumplimiento en el pasado. Los nuevos clientes con menos de seis meses de historia dentro de la Sociedad se monitorean de cerca. A la fecha, la Sociedad no tiene experiencia de problemas crediticios con estos nuevos clientes.

La Sociedad tiene también otros tipos de créditos, que ni individualmente ni en conjunto, son considerados significativos para la Sociedad.

La evolución de la previsión para deudores incobrables y otros créditos de la Sociedad es la siguiente:

	30.06.25	30.06.24
Inicio del ejercicio	-	1.709.140
Aumentos	-	15.677.245
Utilizaciones	-	-15.479.512
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-	-1.906.873
Cierre del ejercicio	-	-

Los aumentos y disminuciones de la previsión para deudores incobrables se incluyen en la línea "Gastos de comercialización" (Nota 19).

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor contable de cada tipo de crédito mencionado precedentemente (Nota 3).

9. Inversiones en activos financieros

	30.06.25	30.06.24
Bonos del Gobierno Nacional	-	898.311.544
Total de inversiones en activos financieros	-	898.311.544
	30.06.25	30.06.24
Corriente	-	898.311.544
Total	-	898.311.544

10. Información de flujo de efectivo

La siguiente tabla muestra los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Efectivo en caja y bancos	247.680.126	348.904.490
Inversiones a corto plazo	19.445.706	204.310.364
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	267.125.832	553.214.854

Los valores contables del efectivo y equivalentes de efectivo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 25.

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

	Nota	30.06.25	30.06.24
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio		(1.623.490.022)	185.435.956
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	15	355.260.503	(88.700.665)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	5	883.657.770	1.072.500.910
Aumento previsión deudores incobrables	8	-	15.677.245
Aumento de provisiones para juicios, neto de recuperos	14	40.427.179	247.133.562
Resultados financieros, netos		125.959.013	2.310.991.223
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(5.453.732)	6.620.394
Aumento en créditos por impuesto a las ganancias		(14.918.132)	(15.654.847)
Disminución / (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		257.261.775	(579.267.729)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		95.679.454	(193.324.662)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(51.404.704)	(115.809.676)
Disminución en provisiones		(26.240.000)	(117.496.398)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		36.739.104	2.728.105.313

11. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.25	30.06.24
Deudas comerciales	431.978.547	313.634.864
Anticipos de clientes	81.158.518	137.553.827
Provisión para gastos	161.575.003	130.563.842
Total deudas comerciales	674.712.068	581.752.533
Otros impuestos a pagar	20.305.382	14.664.646
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	5.485.875	2.641.215
Total otras deudas	25.791.257	17.305.861
Partes relacionadas (Nota 23)	9.460.932	15.226.409
Total deudas comerciales y otras deudas	709.964.257	614.284.803
Corriente	709.964.257	614.284.803
Total	709.964.257	614.284.803

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 25.

12. Remuneraciones y cargas sociales

La siguiente tabla muestra la remuneración y carga social al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Provisión por vacaciones, gratificaciones y otros	375.047.907	411.370.029
Cargas sociales a pagar	174.026.151	190.255.908
Otras	16.893.140	15.745.965
Total remuneraciones y cargas sociales	565.967.198	617.371.902

13. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.25	30.06.24
Descubiertos bancarios	1.549.664.412	-
Total préstamos	1.549.664.412	-

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

14. Provisiones

La Sociedad está sujeta a distintas leyes, reglamentaciones y prácticas comerciales de Argentina. En el curso ordinario de sus negocios, la Sociedad está sujeta a determinados pasivos contingentes respecto a reclamos, juicios y otros procedimientos existentes o potenciales, incluyendo los que involucran asuntos impositivos, laborales, de seguridad social, administrativos, civiles, y otros. La Sociedad devenga los pasivos cuando es probable que se incurran costos futuros y pueda estimarlos razonablemente. La Sociedad basa sus estimaciones en base al avance de los asuntos, estimaciones de los resultados de controversias y experiencia en asesoramiento jurídico en disputas, litigios y conciliaciones. A medida que haya más información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de desembolsos futuros, los que podrán tener un efecto material sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

La tabla que sigue muestra los movimientos de las provisiones de la Sociedad categorizada por tipo:

	Laborales, legales y otros reclamos	
	30.06.25	30.06.24
Inicio del ejercicio	118.927.425	134.966.689
Aumentos (i)	121.440.981	249.218.706
Recuperos (i)	(81.013.802)	(2.085.144)
Utilizaciones	(26.240.000)	(117.496.398)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(47.762.571)	(145.676.428)
Total provisiones	85.352.033	118.927.425

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos laborales, legales y otros reclamos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

La apertura entre corriente y no corriente del total de las provisiones es el siguiente:

	30.06.25	30.06.24
Corriente	85.352.033	118.927.425
Total	85.352.033	118.927.425

15. Impuestos

El detalle del cargo del impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.25	30.06.24
Impuesto diferido	(355.260.503)	88.700.665
Impuesto a las ganancias	(355.260.503)	88.700.665

La tasa impositiva legal en Argentina es del 35% para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.25	30.06.24
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	196.535.341	982.232.753
Subtotal Activo por impuesto diferido	196.535.341	982.232.753
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(518.341.467)	(948.778.376)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	(518.341.467)	(948.778.376)
Activo (Pasivo) por impuesto diferido, neto	(321.806.126)	33.454.377

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

	30 de junio 2024	(Debitado) / Acreditado al resultado	30 de junio 2025
Quebrantos	588.830.777	(422.168.645)	166.662.132
Ajuste por inflación impositivo	1.417.522	(1.417.522)	-
Otras deudas	350.359.856	(350.359.856)	-
Provisiones	41.624.598	(11.751.389)	29.873.209
Subtotal Activo por impuesto diferido	982.232.753	(785.697.412)	196.535.341
Inversiones	(674.844)	544.160	(130.684)
Créditos por ventas y otros créditos	-	-	-
Propiedades, planta y equipo	(948.103.532)	429.892.749	(518.210.783)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	(948.778.376)	430.436.909	(518.341.467)
Activo (Pasivo) por impuesto diferido, neto	33.454.377	(355.260.503)	(321.806.126)

	30 de junio 2023	(Debitado) / Acreditado al resultado	30 de junio 2024
Quebrantos	936.878.684	(348.047.907)	588.830.777
Ajuste por inflación impositivo	11.572.885	(10.155.363)	1.417.522
Otras deudas	380.586.893	(30.227.037)	350.359.856
Provisiones	74.494.526	(32.869.928)	41.624.598
Subtotal Activo por impuesto diferido	1.403.532.988	(421.300.235)	982.232.753
Inversiones	(8.550.073)	7.875.229	(674.844)
Créditos por ventas y otros créditos	(6.824.849)	6.824.849	-
Propiedades, planta y equipo	(1.443.404.354)	495.300.822	(948.103.532)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	(1.458.779.276)	510.000.900	(948.778.376)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(55.246.288)	88.700.665	33.454.377

Al 30 de junio de 2025, los quebrantos impositivos de la Sociedad no prescriptos son los siguientes:

Jurisdicción	Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
Argentina	476.177.521	2025	2030
	476.177.521		

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos:

	30.06.25	30.06.24
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente	443.880.332	(33.857.352)
Efectos fiscales de:		
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(471.070.479)	(945.744.395)
Revalúo impositivo	480.523.304	980.745.211
Ajuste por inflación impositivo	(45.433.730)	90.703.261
Otras diferencias permanentes	4.282.013	(3.146.060)
Ajuste AxI Pasivo Diferido	(251.297.914)	-
Previsión de quebrantos impositivos	(516.144.029)	-
Impuesto a las ganancias	(355.260.503)	88.700.665

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los períodos en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2025 es probable que la Sociedad utilice todos los activos por impuestos.

Modificaciones impositivas

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

16. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y un voto cada una.

	Número de acciones	Capital social
Al 30 de junio de 2024	685.978.099	685.978.099
Al 30 de junio de 2025	685.978.099	685.978.099

17. Ingresos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Ingresos por alquileres y servicios:		
Habitaciones	5.307.433.853	7.282.741.475
Alimentos y bebidas	1.756.374.667	1.776.849.783
Alquiler de salones y banquetes	263.760.773	473.902.287
Ventas tercerizadas	3.186.268	10.081.314
Lavandería	35.838.380	24.354.476
Otros	20.934.263	24.291.635
Total de ingresos de la Sociedad	7.387.528.204	9.592.220.970

18. Costos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Costo de las actividades hoteleras	6.803.673.563	6.656.354.393
Total de costos de la Sociedad	6.803.673.563	6.656.354.393

19. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización".

Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad.

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Costo de las actividades hoteleras	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.25	Total al 30.06.24
Alquileres y expensas	3.978.906	-	-	3.978.906	5.750.145
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 20)	4.178.744.493	641.919.480	272.559.799	5.093.223.772	4.619.572.083
Depreciación propiedades, planta y equipo (Nota 5)	860.697.896	22.575.383	384.491	883.657.770	1.072.500.910
Mantenimiento y reparaciones y afines	827.796.115	69.847.982	1.333.040	898.977.137	1.049.884.560
Costo de venta de bienes y servicios	886.168.205	-	-	886.168.205	1.039.948.532
Honorarios y retribuciones por servicios	2.251.181	138.986.895	384.469.452	525.707.528	527.055.750
Impuestos, tasas y contribuciones	36.039.378	175.312.551	340.229.998	551.581.927	658.961.346
Gastos bancarios	-	36.067.868	-	36.067.868	44.955.836
Viáticos, movilidad y librería	7.476.502	39.889.105	2.074.210	49.439.817	43.375.142
Deudores Incobrables (Nota 8)	-	-	-	-	15.677.245
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	42.215.839	42.215.839	33.310.112
Diversos	520.887	-	-	520.887	-
Flete	-	-	-	-	35.861
Total de gastos por naturaleza al 30.06.25	6.803.673.563	1.124.599.264	1.043.266.829	8.971.539.656	-
Total de gastos por naturaleza al 30.06.24	6.656.354.393	1.239.391.581	1.215.281.548	-	9.111.027.522

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

20. Costos del personal

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Sueldos permanentes	3.450.567.857	3.047.601.098
Cargas sociales	1.109.977.165	902.465.505
Vacaciones	341.121.665	378.128.563
Personal extra	191.557.085	291.376.917
Total de costos del personal	5.093.223.772	4.619.572.083

21. Otros resultados operativos, netos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
Juicios (Nota 14)	(40.427.179)	(247.133.562)
Otros	5.211.456	3.068.577
Total de otros resultados operativos, netos	(35.215.723)	(244.064.985)

22. Resultados financieros, netos

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.25	30.06.24
- Intereses perdidos	(89.087.515)	(157.803.304)
- Otros costos financieros	(70.043.011)	(85.350.398)
Costos financieros	(159.130.526)	(243.153.702)
- Diferencia de cambio neta	45.063.092	(6.877.059)
- Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	298.296.227	(645.430.107)
Otros resultados financieros	343.359.319	(652.307.166)
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	166.768.863	755.067.696
Total de resultados financieros, netos	350.997.656	(140.393.172)

23. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controladora.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controladora o controlada.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

(a) Cobranzas por venta de habitaciones

La Sociedad habitualmente vende estadías y noches a partes relacionadas.

(b) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y su accionista celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

(c) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados, de la cuál Saúl Zang forma parte del Directorio de la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Rubro	30.06.25	30.06.24
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	137.770	2.485.348
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	(9.460.932)	(15.226.409)
Total	(9.323.162)	(12.741.061)

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

Parte relacionada	30.06.25	30.06.24	Descripción de las transacciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	2.485.348	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	(103.500)	(927.442)	Facturas a recibir
	(8.870.006)	(14.033.532)	Alquileres y servicios recibidos
Cresud S.A.C.I.F. y A.	137.770	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios
Total partes relacionadas	(8.835.736)	(12.475.626)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(487.426)	(265.435)	Alquileres y servicios recibidos
Total otras partes relacionadas	(487.426)	(265.435)	
Total	(9.323.162)	(12.741.061)	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas:

Parte relacionada	30.06.25	30.06.24	Descripción de las transacciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(56.875.706)	(41.023.743)	Honorarios
Total controlante	(56.875.706)	(41.023.743)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(4.443.312)	(6.666.269)	Honorarios
Total otras partes relacionadas	(4.443.312)	(6.666.269)	
Total	(61.319.018)	(47.690.012)	

24. Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación se detallan las notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	Nota 9
Anexo E – Provisiones	Notas 8 y 14
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Notas 18 y 19
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 25

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

25. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Tipo (1)	Monto de la moneda extranjera (2)	Tipo de cambio vigente (3)	Total al 30.06.25	Total al 30.06.24
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	13.754	1.196,00	16.449.341	502.870.927
Total Créditos por ventas y otros créditos			16.449.341	502.870.927
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	-	-	-	574.173.477
Total Inversiones en activos financieros			-	574.173.477
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	206.179	1.196,00	246.589.546	346.325.730
Euros	392	1.406,62	551.393	379.904
Total efectivo y equivalentes de efectivo			247.140.939	346.705.634
Total Activo			263.590.280	1.423.750.038
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	91.530	1.205,00	110.293.692	120.261.023
Euros	-	-	-	104.104
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	-	-	-	3.758.538
Total deudas comerciales y otras deudas			110.293.692	124.123.665
Total Pasivo			110.293.692	124.123.665

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del ejercicio.

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

26. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2025, un déficit de capital de trabajo de ARS 1.819.111.098 el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia

27. Contexto económico en que opera la Sociedad

La Sociedad desarrolló sus actividades en un contexto económico local caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 914,50 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.194,08 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación. Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:
 - En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
 - En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
 - En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar.
 - En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionista, Presidente y Directores de

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Domicilio legal: Av. Córdoba 690

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-54894404-6

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de HOTELES ARGENTINOS S.A.U. (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la Memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 27 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 (en adelante "RT 37") de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE"), adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA") (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección "Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria" del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Asimismo, con relación a la Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y de control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas debidas a fraudes o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la Memoria, la Dirección es responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora. También:

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria (Continuación)

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos 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) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de HOTELES ARGENTINOS S.A.U., que:

- a) los estados financieros de HOTELES ARGENTINOS S.A.U., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances;

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los directores previstas en la legislación; y,
- d) al 30 de junio de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de HOTELES ARGENTINOS S.A.U, que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 136.260.111 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes

A los señores Accionista, Presidente y Directores de

HOTELES ARGENTINOS S.A.U.

Domicilio legal: Av. Córdoba 690

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-54894404-6

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de HOTELES ARGENTINOS S.A.U. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra 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. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de HOTELES ARGENTINOS S.A.U. y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes (Continuación)

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”) (Continuación)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad 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 Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones significativas y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra 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. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes (Continuación)

Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- b) Obtenemos 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) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de HOTELES ARGENTINOS S.A.U. 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 regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de HOTELES ARGENTINOS S.A.U., que:

- a) los estados financieros de HOTELES ARGENTINOS S.A.U., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances;

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- b) al 30 de junio de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de HOTELES ARGENTINOS S.A.U, que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 136.260.111 no siendo exigible a dicha fecha;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85