

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

(sobre estados financieros separados)

Señores

Accionistas, Presidente y Directores de
MSU S.A.

CUIT N°: 30-60759719-3

Domicilio legal: Cerrito 1266 – Piso 11, Oficina 46
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de MSU S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado separado de situación financiera al 30 de junio de 2022, los estados separados del resultado y de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las notas 1 a 41, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de MSU S.A. al 30 de junio de 2022, así como su resultado integral separado y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). 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 separados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestión clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio económico. La siguiente cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre la misma.

Llave de negocio y relaciones con clientes – Evaluación del deterioro del valor registrado - Ver notas 3.8, 3.13, 8.a, 9 y 10 a los estados financieros separados

Descripción de la cuestión:

En cada fecha de cierre de ejercicio, o con mayor frecuencia cuando surgen indicios de un potencial deterioro, MSU S.A. evalúa el recupero del valor contable de la llave de negocio surgida de la adquisición del 99,9% de MSU Brasil Agropecuaria Ltda. en noviembre de 2019, mediante la comparación de su importe en libros con su valor en uso. En el caso del valor de las relaciones con clientes, al tener una vida útil definida, esta evaluación es llevada a cabo sólo cuando se presentan indicios de deterioro. Los valores recuperables de estos activos se determinan a partir de sus valores en uso, considerados como el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de ellos. En caso que el valor residual en libros de un activo sea superior a su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro.

El importe registrado por la llave de negocio y las relaciones con clientes al 30 de junio de 2022 ascendió a 224.326 y 221.828 miles de pesos, respectivamente. El Grupo ha realizado un análisis de prueba de deterioro sobre la llave de negocio y la relación con clientes reconocida en la combinación de negocios, registrando una pérdida al 30 de junio de 2022 por la suma de 104.059 y 25.742 miles de pesos, respectivamente, las cuales se han incluido en la línea “Otros egresos” del estado consolidado del resultado y de otro resultado integral, debido a la perspectiva de finalización del contrato de gerenciamiento con la sociedad SJ Brasil Agropecuaria Ltda. producto de haberse cumplido el objetivo de la realización de las inversiones del grupo inversor Santa Juana Limited en la República Federativa de Brasil.

Los valores en uso son calculados con base en el modelo de flujos de efectivo futuros descontados, que requiere que la Gerencia de MSU S.A. efectúe estimaciones e hipótesis significativas relacionadas con los ingresos en concepto de honorarios por los contratos de gerenciamiento suscriptos con los clientes de la subsidiaria brasilera, los costos operativos asociados ajustados en función del impacto de supuestos macroeconómicos de Brasil, los impuestos que deben tributarse en dicho país, el valor terminal, el crecimiento esperado y la tasa de descuento determinada en función del costo promedio ponderado del capital y de la deuda de la mencionada subsidiaria. Los cambios en dichos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor recuperable de la llave de negocio y del valor de las relaciones con clientes, y potencialmente en la evaluación y el monto del deterioro a reconocer.

Considerando los análisis, juicios y evaluaciones significativos llevados a cabo por el Directorio y la Gerencia de MSU S.A. para determinar los valores recuperables de los activos mencionados, la realización de nuestros procedimientos de auditoría ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría, incluida la necesidad de involucrar a especialistas en valuación.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría relacionados con la determinación de los valores recuperables de los activos mencionados consistieron básicamente en:

- Revisión de la evaluación de MSU S.A. del potencial impacto de indicios de deterioro en el valor de las relaciones con clientes y en la estimación de los flujos de efectivo futuros descontados mediante:
 - La evaluación de la existencia de eventos o cambios en las circunstancias externas o internas que podrían indicar que el valor contable de las relaciones con clientes no pueda ser totalmente recuperado.
 - La comparación de las proyecciones de la Gerencia de los flujos de efectivo futuros con los resultados históricos reales de la subsidiaria.
 - Discusiones con la Gerencia sobre los supuestos utilizados en los modelos de valoración y evaluación de su consistencia con evidencias obtenidas en otras áreas de la auditoría.

- Evaluación de la capacidad de la Gerencia para efectuar proyecciones razonablemente precisas de los ingresos, costos e impuestos, mediante la comparación de proyecciones efectuadas por la Gerencia en el pasado contra los montos reales.
- Evaluación de la determinación de los valores recuperables de la llave de negocio y del valor de las relaciones con clientes, a través de:
 - Análisis de la razonabilidad de las proyecciones de la Gerencia de los ingresos por honorarios de gerenciamiento, los costos operativos asociados a los servicios a ser prestados y los impuestos a tributar, mediante su comparación contra cifras históricas de la subsidiaria.
 - Revisión de la precisión de los cálculos matemáticos en los flujos de efectivo utilizados para determinar los valores en uso de los activos mencionados.
 - Con la asistencia de nuestros especialistas en valuaciones, evaluación de la razonabilidad de (1) la metodología de valuación seguida por la Gerencia de MSU S.A.; (2) las proyecciones de las asunciones subyacentes (ingresos, costos operativos, impuestos, valor terminal, crecimiento, etc.) en el cálculo de los valores recuperables; (3) la metodología seguida por MSU S.A. para determinar la tasa de descuento empleada; y (4) la precisión del cálculo matemático mediante el desarrollo de un rango de estimaciones independientes y su comparación con las estimaciones efectuadas por la Gerencia de MSU S.A..
- Lectura y prueba de la exactitud e integridad de las revelaciones en los estados financieros separados de la Sociedad.

4. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación de la Memoria anual, que incluye el Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022 (Otra información). Esta Otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

5. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros separados.

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, 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 las NIA 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 separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados 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 intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio 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 y del Grupo 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 correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, 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.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Los estados financieros separados adjuntos surgen de los registros contables de la Sociedad, los que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional en el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022:
 - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
 - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 100%.
 - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$23.714.320 y no era exigible a esa fecha.

- f) Hemos aplicado en la Sociedad los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de septiembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.
Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – T° 1 - F° 3

Eduardo Rubén Selle
Socio
Contador Público (UNR)
CPCECABA - T° 290 - F° 153

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas (en conjunto, la "compañía Deloitte"). DTTL (también denominada "Deloitte Global") y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes, las cuales no pueden obligarse o comprometerse mutuamente con respecto a terceros. DTTL y cada una de sus firmas miembro y entidades relacionadas son responsables únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no presta servicios a clientes. Visite www.deloitte.com/about para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una sociedad privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales con el número de sociedad 07271800 y su domicilio social es Hill House, 1 Little New Street, Londres, EC4A, 3TR, Reino Unido.