

MSU Sociedad Anónima

**Estados financieros consolidados
intermedios condensados
correspondientes al período de tres meses
finalizado
el 30 de septiembre de 2022**

MSU Sociedad Anónima

INDICE

	<u>Página</u>
Composición del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora	-
Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros consolidados intermedios condensados	-
Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre los estados financieros consolidados condensados de período intermedio	-
Reseña informativa	-
Información de la Sociedad	1
Estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022:	
Estado consolidado de situación financiera intermedio condensado	2
Estado consolidado del resultado y de otro resultado integral intermedio condensado	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio condensado	4-5
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio condensado	6-7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados	8-39

MSU Sociedad Anónima

Composición del Directorio

Presidente: Manuel Santos de Uribe Larrea Duhau (1)

Vicepresidente: Gonzalo Edo (1)

Director titular: Guillermo Marseillan (1)

Composición de la Comisión Fiscalizadora

Síndico titular: Eduardo Inda (1)

Síndico titular: Gonzalo Ugarte (1)

Síndico titular: Ramiro Inda (1)

Síndico suplente: Adalberto Ramiro Barbosa (1)

Síndico suplente: Ricardo Enrique Panighini (1)

Síndico suplente: Gustavo Hernán Bellotti (1)

(1) Designado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 31 de octubre de 2022, con mandato por tres ejercicios.

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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 los estados financieros consolidados intermedios condensados

1. Identificación de los estados financieros consolidados intermedios condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos de MSU S.A. (la Sociedad), con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 30 a dichos estados financieros consolidados intermedios condensados) que comprenden el estado consolidado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022, los estados consolidados intermedios condensados del resultado y de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 37.

2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros consolidados intermedios condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad".

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos de MSU S.A. correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.
- b) Las cifras de los estados financieros consolidados intermedios condensados mencionados en la sección 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros separados intermedios de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 30. Los estados financieros separados intermedios condensados de la sociedad controladora surgen de registros contables auxiliares los cuales se encuentra pendientes de transcripción a libro rubricados.
- c) Los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) Como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la sección 3 de este informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad controladoras, y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 60.764.814 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – T° 1 - F° 3

Alberto Lopez Carnabucci (Socio)

Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° 212, F° 200

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

**INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Señores
Accionistas de
MSU Sociedad Anónima
Domicilio Legal: Cerrito 1266 – Piso 11 – Oficina 46
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-60759719-3
Presente

De nuestra consideración:

1. De acuerdo con lo requerido por el inciso 5° del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos efectuado una revisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados de MSU Sociedad Anónima (“la Sociedad”) y sus sociedades controladas, los cuales incluyen: (a) el estado consolidado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022, (b) el estado consolidado del resultado y de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los importes y otra información correspondiente al 30 de junio 2022 y los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 son parte integrante de los estados financieros consolidados intermedios condensados mencionados precedentemente y deberán ser considerados solo con relación a estos. El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) como normas contables profesionales, e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros condensados intermedios antes mencionados, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34) “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión basada en la revisión que hemos realizado de dichos documentos según el alcance que se menciona en el párrafo 2 siguiente.

2. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos antes detallados se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados financieros correspondientes a períodos intermedios, e incluye la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y 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 sobre los documentos mencionados, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Deloitte & Co. S.A. de acuerdo con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión (NIER) 2410 adoptadas por la FACPCE a través de la Resolución Técnica N° 33, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC, por su sigla en inglés). De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y operación, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

3. Basados en el trabajo realizado, con el alcance descripto en los párrafos anteriores y basados en el “Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros consolidados intermedios condensados” de fecha 11 de noviembre de 2022 del contador Alberto López Carnabucci (socio de la firma Deloitte & Co. S.A.), podemos manifestar que no hemos tomado conocimiento de ninguna modificación significativa que deba efectuarse a los estados financieros consolidados intermedios condensados e información complementaria de MSU S.A. y sus sociedades controladas al 30 de septiembre de 2022 mencionados en el apartado 1, para que los mismos estén presentados de acuerdo con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades, de la Comisión Nacional de Valores y la NIC 34.

4. Informamos, además, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes, que:

- a. Las cifras de los estados financieros consolidados intermedios condensados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros intermedios e información financiera de las sociedades que integran el grupo económico. Las cifras de los estados financieros intermedios separados condensados de la sociedad controladora surgen de sus registros contables, los que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b. Hemos leído la Reseña informativa (secciones “Estructura patrimonial”, “Estructura del Flujo de Efectivo”, e “Índices”), sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular; y
- c. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

RESEÑA INFORMATIVA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1) Breve comentario sobre las actividades de la empresa en el trimestre

Situación de los principales cultivos

Trigo/Cebada

Durante el mes de julio se culminó la siembra de ambos cultivos, llegando a una superficie final sembrada de 26.667 hectáreas de trigo y 830 hectáreas de cebada, totalizando 27.497 has, área similar a la campaña pasada. La superficie para ambos cultivos sigue siendo importante, dadas las buenas condiciones del negocio. La evolución general al 30 de septiembre de 2022 fue dispar, con un ciclo invernal con gran cantidad de heladas, el cual promovió el macollaje y enraizamiento del cultivo. A diferencia de la campaña pasada, este invierno fue excepcionalmente seco, registrándose mayor cantidad de heladas, incluso tardías y baja cantidad de lluvias. Muchos campos no tuvieron lluvias desde la siembra hasta el cierre de esta reseña. El uso de genotipos de buen comportamiento a heladas mitigó este problema hasta un cierto punto, pero el área foliar se vio comprometida. Por otro lado, por las mismas causas, la presión de enfermedades fue menor que la campaña anterior, principal mente roya de la hoja y estriada, lo que determinó ahorros en fungicidas. Si bien se observó mayor sensibilidad de la variedad mayormente sembrada, la cantidad de lotes aplicados fue baja. La región con mejores condiciones de cultivo fue el Litoral Sur, en donde lluvias por debajo de lo normal determinaron una fuerte disminución de enfermedades y mejor aprovechamiento del nitrógeno aplicado al cultivo.

Girasol

Para esta campaña, se decidió aumentar fuertemente el área sembrada, pasando de 8.871 has a 12.534 Has (+41%) de girasol alto oleico en todas las regiones. El área total ya se había ampliado un 91%, de 4.644 hectáreas a 8.871 hectáreas en la campaña pasada. Al 30 de septiembre de 2022, el avance de siembra fue nulo en las regiones Sudeste y Pampa Húmeda (oeste de la provincia de Buenos Aires), mientras que la región NEA fue del 100% (2552 hectáreas), y se encontraba en excelente estado, ya que no sufrió daños de heladas (se sembró un poco más tarde que el promedio de la zona) y recibió algunas lluvias luego de la siembra.

Maíz de primera

Debido al marcado pronóstico de evento “Niña”, para la presente campaña se decidieron sembrar 11.387 hectáreas de maíz de primera, superficie 15% por debajo respecto de la campaña pasada. Del total de área a implantar, al 30 de septiembre de 2022 se encontraban sembradas 4.456 hectáreas, apenas un 27% del área presupuestada. La campaña pasada se había llegado al 71% del área sembrada a esta fecha y se vislumbraron posibilidades de no poder cumplir con el plan por falta de humedad de siembra, pasando el lote a otro cultivo. El avance fue distinto según la región y representó el 100% en el Litoral (provincia de Entre Ríos), con 740 hectáreas, 29% en la región de Pampa Húmeda con 3.716 has sembradas y 0% en la región Sudeste, en donde se siembra durante el mes de octubre.

Soja de primera, soja de segunda y maíz tardío

Al 30 de septiembre de 2022 estos cultivos no se habían sembrado en ninguna zona, los lotes estaban en estado de barbecho a la espera de la fecha de siembra correspondiente. La superficie prevista para estos tres cultivos es de 46.946 has, 26.424 has y 47.350 has respectivamente.

Situación económico - financiera

El primer trimestre cerró con una ganancia de \$ 378.4 millones de pesos después de impuestos que compara con una ganancia de \$ 642.4 millones de pesos del mismo trimestre del ejercicio anterior. El resultado del trimestre está asociado a la mejora en los precios de venta de la soja producto del decreto 576/2022 que elevó el tipo de cambio para la liquidación de la misma a 200 pesos por dólar durante el mes de septiembre y a una mayor producción en maíz tardío respecto de la prevista en los activos biológicos al 30 de junio de 2022. Como contrapartida el trigo de la campaña 2022/2023 genera pérdidas en el trimestre producto de la sequía y las heladas tardías.

En cuanto a la situación financiera, la sociedad aprovechó el buen contexto de las emisiones en dólares. Con fecha 12 de septiembre de 2022 se procedió a la emisión de la Serie X de Obligaciones Negociables. Las mismas fueron emitidas a 24 meses con un único pago de capital al vencimiento y pagos de intereses anuales. El monto total emitido fue de USD 24.500.000 y devengarán una tasa de interés de 7,50 % nominal anual. Los fondos fueron destinados principalmente a la realización de un aporte irrevocable de capital en Inversiones Agroganaderas S.A.U., por un monto de US\$ 20.500.000 el cual se realizó el 20 de septiembre de 2022. Finalmente, en el marco del plan de expansión de la Sociedad, Inversiones Agroganaderas S.A.U. adquirió el 100% del paquete accionario de Oro Esperanza Agro S.A con fecha 2 de noviembre lo cual incluyó la adquisición de los inmuebles propiedad de la misma.

1) Estructura patrimonial comparativa

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Activos no corrientes	15.147.446	7.993.707	5.789.109	3.309.950	1.760.168
Activos corrientes	36.952.985	15.616.867	8.919.936	8.465.026	4.493.312
Total Activos	52.100.431	23.610.574	14.709.045	11.774.976	6.253.480
Pasivos no corrientes	13.052.495	6.313.449	3.135.717	2.014.133	1.616.261
Pasivos corrientes	26.442.578	11.426.933	7.869.775	6.378.924	2.493.261
Total Pasivos	39.495.073	17.740.382	11.005.492	8.393.057	4.109.522
Patrimonio controlante	12.605.358	5.870.160	3.703.529	3.381.902	2.143.949
Patrimonio no controlante	-	32	24	17	9
Patrimonio total	12.605.358	5.870.192	3.703.553	3.381.919	2.143.958
Total Patrimonio y Pasivos	52.100.431	23.610.574	14.709.045	11.774.976	6.253.480

2) Estructura de resultados comparativa

	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Resultado ordinario operativo	552.331	1.103.467	302.753	487.472	(26.741)
Ingresos y costos financieros	259.113	(85.177)	(149.776)	(363.222)	(45.019)
Resultado neto ordinario	811.444	1.018.290	152.977	124.250	(71.760)
Impuesto a las ganancias	(432.958)	(375.854)	(37.753)	(37.097)	20.727
Resultados del período	378.486	642.436	115.225	87.153	(51.033)
Otros resultados integrales	2.091.415	173.839	156.373	896.315	681.016
Resultado integral del período	2.469.901	816.275	271.598	983.468	629.983

3) Estructura del flujo de efectivo comparativa

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Efectivo generado (utilizado en) por las actividades operativas	5.158.066	601.314	122.623	676.808	(601.830)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(45.250)	(8.573)	(432.906)	(40.661)	(33.230)
Efectivo neto generado por las actividades de financiación	2.116.998	(75.335)	289.558	180.050	523.584
Efecto de la variación en el tipo de cambio sobre el efectivo	(6.791)	1.187	(87.069)	381.286	175.165
Total de efectivo generado (utilizado) durante el período	7.222.823	518.593	(107.794)	1.197.483	63.689

4) Índices comparativos

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Liquidez Corriente (1)	1,40	1,37	1,13	1,33	1,80
Solvencia (2)	0,32	0,33	0,34	0,35	0,52
Inmovilización del capital (3)	29%	0,34	0,39	0,28	0,28
Rentabilidad (4)	3%	12%	3%	3%	(3%)

1) Activos corrientes / Pasivos corrientes

2) Patrimonio / Pasivos

3) Activos no corrientes / Activos

4) Ganancia del período / (Patrimonio inicio + Patrimonio cierre)/2

5) Datos estadísticos

Producción de granos (cosecha) en toneladas del trimestre:

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Maíz	327.141	228.017	154.176	273.941	152.156
Soja	221	-	520	-	-
Sorgo	-	-	-	6.310	-

Hectáreas sembradas en el trimestre:

	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Maíz temprano	4.408	7.600	1.447	2.333	4.647
Girasol	2.552	1.698	-	6.545	2.845
Trigo	803	1.593	3.248	11.081	13.056
Arveja amarilla	194	-	-	-	-
Cebada	140	-	1.060	1.685	3.058
Centeno	78	-	-	-	-

6) Breves comentarios y perspectivas para el siguiente trimestre y el resto del ejercicio

A la fecha de la presente reseña continúa el clima seco en gran parte de la pampa húmeda. Se espera un verano inicialmente seco con la incidencia de la niña, fenómeno que se estima se irá debilitando entrado los meses del verano. Los cultivos de invierno fueron los que mas han sufrido esta sequía a lo cual se ha agregado el efecto de heladas tardías. En tanto la siembra de los cultivos de verano recién está comenzando. Se achicó la superficie de maíz temprano de manera defensiva retrasándose la siembra del resto de los cultivos en aquellas zonas con falta de humedad.

En el marco del plan de expansión de la Sociedad al cierre de la reseña la compañía emitió las ON Series XI y XII por un valor de USD 30.000.000 y USD 60.777.529 respectivamente a 48 meses en el primer caso y a 120 meses en el segundo. La Serie XI se emitió a una tasa fija del 0% y la Serie XII a una tasa fija del 4,9%. Los fondos de la Serie XII serán utilizados en la construcción de una planta industrial de maní que demandará aproximadamente 30 meses.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

EL DIRECTORIO

MSU Sociedad Anónima

Estados financieros consolidados intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de julio de 2022.

Expresados en miles de pesos argentinos

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

Actividad principal: Explotación agropecuaria

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio del estatuto: 18 de abril de 1986

Fecha de inscripción de la última modificación del estatuto: 24 de abril de 2013

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 901175

Fecha en que se cumple el plazo de duración de la Sociedad: 31 de enero de 2086

Información sobre la sociedad controladora:

Denominación: MSU Agribusiness Holding S.L.

Domicilio legal: Gran Vía Diego López de Haro 45 - 4° piso – Bilbao – Vizcaya – España

Actividad principal: Inversora

Participación de la sociedad controladora sobre el patrimonio y votos: 99,9996%

Composición del capital:

Cantidad de acciones	Tipo	N° votos c/u	Valor nominal c/u	Suscripto e integrado	Emitido	Inscripto
59.287.000	Ordinarias	1	\$ 1	\$ 59.287.000	\$ 59.287.000	\$ 59.287.000

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima

Estado consolidado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

	Notas	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Llave de negocio	6	263.896	224.326
Activos intangibles	7	247.768	221.828
Propiedad, planta y equipo	8	7.266.305	6.177.058
Activos por derecho de uso	9	6.234.137	4.792.799
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.100.094	944.955
Activo por impuesto diferido	11	5.750	-
Inversiones	12	29.496	25.073
Total activos no corrientes		15.147.446	12.386.039
Activos corrientes			
Inventarios	13	19.025.641	11.834.736
Activos biológicos	14	3.612.139	6.291.364
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	6.625.458	6.084.738
Inversiones	12	712.343	149.158
Efectivo y saldos bancarios	15	6.977.404	317.766
Total activos corrientes		36.952.985	24.677.762
TOTAL ACTIVOS		52.100.431	37.063.801
PATRIMONIO			
Capital social		59.287	59.287
Reserva de revalorización de tierras agrícolas		2.077.026	1.765.587
Reserva legal		217.051	184.505
Reserva facultativa		1.640.977	1.394.922
Reserva de ajuste por conversión		2.488.665	2.052.111
Ganancias acumuladas		6.122.352	4.679.045
Patrimonio atribuible a los socios de la sociedad controladora		12.605.358	10.135.457
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio		12.605.358	10.135.457
PASIVOS			
Pasivos no corrientes			
Préstamos	17	4.653.930	3.792.308
Pasivos por arrendamientos	18	4.571.082	4.060.326
Pasivo por impuesto diferido	11	3.827.483	4.485.669
Total pasivos no corrientes		13.052.495	12.338.303
Pasivos corrientes			
Préstamos	17	9.457.307	4.435.441
Pasivos por arrendamientos	18	6.873.880	5.800.288
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	7.473.152	3.736.575
Impuesto a las ganancias a pagar	11	2.638.239	617.737
Total pasivos corrientes		26.442.578	14.590.041
TOTAL PASIVOS		39.495.073	26.928.344
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		52.100.431	37.063.801

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima

Estado consolidado del resultado y de otro resultado integral intermedio condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

	Notas	tres meses	
		30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Resultados de producción:			
Ingresos de producción	20	2.972.667	1.794.647
Servicios de gerenciamiento	33	49.794	33.525
Otros servicios agrícolas prestados		-	5.411
Costos de producción y prestación de servicios	21	(2.816.481)	(1.256.986)
		205.980	576.597
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas	26	2.156.028	1.435.903
Ganancia bruta		2.362.008	2.012.500
Otros ingresos	22	76.052	28.632
Gastos de comercialización	21	(1.512.450)	(675.914)
Gastos de administración	21	(373.279)	(261.751)
Ganancia operativa		552.331	1.103.467
Ingresos financieros	23	612.563	73.012
Costos financieros	23	(353.450)	(158.189)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		811.444	1.018.290
Impuesto a las ganancias	11	(432.958)	(375.854)
Ganancia del período		378.486	642.436
Otros resultados integrales:			
<u>Partidas que no pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>			
Ajuste por conversión		1.997.338	169.636
<u>Partidas que se reclasificarán a resultado:</u>			
Ajuste por conversión de inversiones en subsidiarias		94.077	4.203
Otros resultados integrales del período		2.091.415	173.839
Resultado integral del período		2.469.901	816.275
Ganancia del período atribuible a:			
Socios accionistas de la sociedad controladora		378.486	642.435
Participaciones no controladoras		-	1
Resultado integral del período atribuibles a:			
Socios accionistas de la sociedad controladora		2.469.901	816.273
Participaciones no controladoras		-	2

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio condensado
correspondiente al período de tres meses
finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

	Atribuible a los socios accionistas de la sociedad controladora								
	Capital social	Reserva de revalorización de tierras agrícolas	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de ajuste por conversión	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los socios de la sociedad controladora	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 1° de julio de 2022	59.287	1.765.587	184.505	1.394.922	2.052.111	4.679.045	10.135.457	-	10.135.457
Ganancia del período	-	-	-	-	-	378.486	378.486	-	378.486
Otros resultados integrales del período	-	311.439	32.546	246.055	436.554	1.064.821	2.091.415	-	2.091.415
Saldos al 30 de septiembre de 2022	59.287	2.077.026	217.051	1.640.977	2.488.665	6.122.352	12.605.358	-	12.605.358

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio condensado (continuación)
correspondiente al período de tres meses
finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

	Atribuible a los socios accionistas de la sociedad controladora						Participaciones no controladoras	Total patrimonio	
	Capital social	Reserva de revalorización de tierras agrícolas	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de ajuste por conversión	Ganancias acumuladas			Patrimonio atribuible a los socios de la sociedad controladora
Saldos al 1° de julio de 2021	59.287	1.670.072	104.878	920.412	1.549.452	749.788	5.053.889	30	5.053.919
Ganancia del período	-	-	-	-	-	642.435	642.435	1	642.436
Otros resultados integrales del período	-	52.692	3.309	29.042	51.025	37.770	173.838	1	173.839
Saldos al 30 de septiembre de 2021	59.287	1.722.764	108.187	949.454	1.600.477	1.429.993	5.870.162	32	5.870.194

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio condensado
correspondiente al período de tres meses
finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

	Notas	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO:			
Ganancia del período		378.486	642.436
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	11	432.958	375.854
Depreciación de propiedad, planta y equipo	21	56.617	34.713
Amortización de activos intangibles	21	12.158	6.917
Depreciación de activos por derecho de uso	21	785.862	337.541
Ganancia por venta de propiedad, planta y equipo	22	(12.810)	(11.122)
Cambio en el valor razonable menos los costos de venta de activos biológicos	14	(2.463.424)	(1.553.948)
Intereses perdidos	23	238.159	97.629
Intereses perdidos por arrendamientos	23	95.598	60.560
Diferencia de cambio y de conversión		2.187.123	146.090
<i>Cambios en activos y pasivos de explotación:</i>			
Variación en inventarios		(5.673.781)	(1.082.176)
Variación en activos biológicos		5.142.649	1.952.842
Variación en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(695.347)	(75.364)
Variación en acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.673.818	(330.658)
Efectivo neto generado por las actividades de operación		5.158.066	601.314
Adquisición de propiedad, planta y equipo	8	(58.276)	(19.092)
Ingresos por la venta de propiedad, planta y equipo		13.026	11.122
Adquisición de inversiones		(200)	(603)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(45.250)	(8.573)
Aumento de préstamos	17	6.555.212	1.574.537
Pago de arrendamientos	18	(2.269.718)	(996.445)
Pago de préstamos	17	(2.148.152)	(548.272)
Pago de intereses	17	(20.344)	(105.155)
Efectivo neto generado por (utilizados en) las actividades de financiación		2.116.998	(75.335)
Efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo		(6.791)	1.187
Aumento neto en efectivo y equivalentes al efectivo		7.222.823	518.593
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	12 y 15	466.924	731.669
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	12 y 15	7.689.747	1.250.262

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio condensado (continuación)
correspondiente al período de tres meses
finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, “efectivo y equivalentes de efectivo”, incluye saldo en caja y bancos, y, de existir, inversiones a corto plazo de alta liquidez (con vencimiento original menor a 90 días) y los adelantos en cuenta corriente que sean exigibles a la vista, en la medida en que formen parte integrante de la gestión del efectivo por parte del Grupo.

Los descubiertos bancarios se clasifican dentro del rubro “Préstamos” en el estado de situación financiera.

El efectivo y equivalentes de efectivo al cierre de cada período, tal como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser reconciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera como sigue:

	Notas	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Efectivo y saldos bancarios	15	6.977.404	247.898
Inversiones de alta liquidez	12	712.343	1.002.364
Efectivo y equivalentes de efectivo		7.689.747	1.250.262

Durante los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 se reconocieron activos y pasivos que no requirieron el uso de efectivo y equivalente de efectivo:

	Nota	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Aumento de arrendamientos	18	2.211.028	815.055

Las notas 1 a 36 que se acompañan forman parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

Gonzalo Ugarte
Por Comisión Fiscalizadora
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF Tomo 93 Folio 322

Manuel Santos de Uribelarrea
Presidente

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

1. Información general

MSU Sociedad Anónima (la “Sociedad”) es una sociedad por acciones dedicada principalmente a actividades agrícolas mediante la producción agrícola sobre campos de su propiedad y campos de terceros arrendados, y el gerenciamento de la producción agrícola sobre tierras propiedad de terceros.

La Sociedad fue constituida el 18 de abril de 1986 en Argentina, y tiene su domicilio legal en la calle Cerrito 1266, piso 11, oficina 46 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 23 de mayo de 2013 bajo la resolución N° 17.091 la Comisión Nacional de Valores (CNV) autorizó el ingreso de MSU S.A. al régimen de oferta pública para la emisión de Obligaciones Negociables, encontrándose desde esa fecha sujeta a supervisión del mencionado organismo de control.

La emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados ha sido aprobada por el Directorio el 11 de noviembre de 2022.

En la nota 30 se detallan las sociedades controladas por MSU Sociedad Anónima y el porcentaje de participación poseído por la misma.

2. Bases de preparación

2.1. Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados de la Sociedad y sus subsidiarias (el Grupo) han sido preparados de conformidad con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) aprobada por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y por las Normas de la CNV. La presente información financiera consolidada intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2022, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF. Sin embargo, ciertas notas aclaratorias han sido incluidas para revelar hechos y transacciones que son significativas para un entendimiento de los cambios en la posición financiera y los resultados del Grupo de los últimos estados financieros al 30 de junio de 2022 y por el ejercicio finalizado a esa fecha.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados han sido preparados para dar cumplimiento a las normas de la CNV, debiendo el Grupo presentar la información comparativa con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 para el estado consolidado de situación financiera intermedio condensado. En el caso del estado consolidado del resultado y de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, se presenta información comparativa correspondiente a los períodos de tres meses, finalizados el 30 de septiembre de 2021, de acuerdo a las normas de presentación establecidas por la NIC 34.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

2. Bases de preparación (continuación)

Los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados no han sido auditados. La Gerencia de la Sociedad estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período sobre bases uniformes con las de los estados financieros consolidados anuales auditados. Los resultados del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por el ejercicio anual completo.

Los estados financieros consolidados que presentan los resultados y la situación financiera del Grupo están expresados en miles de pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). La moneda funcional del Grupo (moneda del ambiente económico primario en el que opera el Grupo) es el dólar estadounidense (USD), la cual fue definida según lo establecido en la NIC 21, “Efectos de la variación en las tasas de cambio de la moneda extranjera”.

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Grupo (moneda extranjera) se han convertido a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en moneda distinta a la funcional se han reconvertido a las tasas de cambio de cierre de cada período o ejercicio. Las diferencias de cambio se reconocieron en los resultados de cada período.

2.2. Estimaciones y juicios contables críticos

Las políticas contables críticas son aquellas que revisten la mayor importancia a la hora de reflejar la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Grupo.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Dirección de la Sociedad efectúe estimaciones contables que afectan los montos de activos y pasivos informados y la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y egresos informados durante el correspondiente período/ejercicio. La realización de tales estimaciones implica que la Dirección de la Sociedad emplee suposiciones y presunciones las cuales se basan en diversos factores, incluyendo tendencias pasadas, acontecimientos conocidos a la fecha de emisión de los presentes estados financieros y expectativas de eventos futuros respecto del desenlace de los acontecimientos y sus resultados.

Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones utilizadas en la aplicación de las políticas contables críticas y estas pueden tener un efecto material en los resultados de operaciones del Grupo.

En la preparación de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados, los supuestos empleados para la realización de tales estimaciones son los mismos que se aplicaron en los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2022. Al 30 de septiembre de 2022, no existen variaciones significativas con respecto al ejercicio anterior.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las normas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados son las mismas que aquellas utilizadas para preparar los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2022, tal como se describen en aquellos estados financieros. La aplicación de nuevas normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio no afectó los montos expuestos en relación a activos y pasivos de la Sociedad.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

2. Bases de preparación (continuación)

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2022, la Sociedad no adoptó las NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF que se detallan a continuación, que fueron emitidas, pero a la fecha no han sido adoptadas, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 30 de septiembre de 2022:

Modificación a la NIIF 16 (“Arrendamientos”) publicada por el IASB en septiembre de 2022: el pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior requiere que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos del arrendamiento derivados de un arrendamiento posterior de manera que no reconozca ningún importe en ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Los nuevos requisitos no impiden que un vendedor-arrendatario reconozca en resultados cualquier ganancia o pérdida relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento.

3. Políticas contables

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los presentes estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes respecto de aquellas aplicadas en la preparación de los estados financieros bajo NIIF por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

4. Diferencia de conversión originada en el Capital social

Hasta el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, la Sociedad imputaba las diferencias de cambio generadas en la conversión en una única cuenta de “Reserva de ajuste por conversión”. De esta manera, los componentes del patrimonio correspondientes a aporte de los propietarios, reservas de revalorización de tierras agrícolas, reserva legal, reservas facultativas y ganancias acumulados, quedaban expuestos en pesos históricos.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 la Sociedad modificó su política contable de imputación de las diferencias de conversión de MSU S.A. generadas por la conversión de los rubros del patrimonio de su moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso argentino).

Con la nueva política el Grupo distinguió y acumuló i) la porción correspondiente al efecto de conversión de los resultados del ejercicio (tipo de cambio de cada transacción versus tipo de cambio de cierre) así como de los resultados acumulados al inicio y sus movimientos del ejercicio junto con el resto de los resultados acumulados; ii) la porción correspondiente al efecto de conversión sobre las cuentas con los propietarios (capital social y equivalentes) junto con las cuentas de aportes de los propietarios (en cuenta especial separada “Conversión del capital social”, dado que el capital social, por razones legales, debe exponerse a su valor nominal); iii) la porción correspondiente al efecto de conversión sobre las cuentas de reservas (legal, de revalorización de tierras agrícolas y facultativas) junto con las cuentas de reservas que específicamente la generan.

Con fecha 26 de octubre de 2022 CNV publicó la Resolución 941/2022 donde establece que, para las emisoras con moneda funcional distinta a la moneda de curso legal que desarrollen políticas contables de presentación y revelación asignando un destino a las diferencias de cambio originadas por la conversión de los rubros del patrimonio neto, deben presentar en nota a los estados financieros la apertura de las diferencias de conversión originadas en las cuentas de capital, -en caso de corresponder-, con indicación del saldo inicial, variación del período y saldo al cierre.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)
correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
 (Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

4. Diferencia de conversión originada en el Capital social (continuación)

Con fecha 26 de octubre de 2022 CNV publicó la Resolución 941/2022 donde establece que, para las emisoras con moneda funcional distinta a la moneda de curso legal que desarrollen políticas contables de presentación y revelación asignando un destino a las diferencias de cambio originadas por la conversión de los rubros del patrimonio neto, deben presentar en nota a los estados financieros la apertura de las diferencias de conversión originadas en las cuentas de capital, -en caso de corresponder-, con indicación del saldo inicial, variación del período y saldo al cierre.

Por tal motivo MSU S.A. ha reclasificado el saldo acumulado de la cuenta Conversión del capital social a la cuenta Reserva de ajuste por conversión.

A continuación se detalla la diferencia de conversión originada en la cuenta de Capital social al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Conversión del capital social
Saldos al 1° de julio de 2022	1.882.258
Conversión del período	342.477
Saldo al 30 de septiembre de 2022	2.224.735
	Conversión del capital social
Saldos al 1° de julio de 2021	1.424.739
Conversión del período	46.822
Saldo al 30 de septiembre de 2021	1.471.561

Véase nuestro informe de fecha
 11 de noviembre de 2022
 DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
 Socio
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)
correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

5. Información por segmentos

tres meses	Notas	Producción agrícola		Prestación de servicios de gerenciamiento		Total	
		30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Resultados de producción:							
Ingresos de producción	20	2.972.667	1.794.647	-	-	2.972.667	1.794.647
Servicios de gerenciamiento	33	-	-	49.794	33.525	49.794	33.525
Otros servicios agrícolas prestados		-	5.411	-	-	-	5.411
Costos de producción y prestación de servicios	21	(2.810.006)	(1.225.385)	(6.475)	(31.601)	(2.816.481)	(1.256.986)
		162.661	574.673	43.319	1.924	205.980	576.597
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas	26	2.156.028	1.435.903	-	-	2.156.028	1.435.903
Ganancia bruta		2.318.689	2.010.576	43.319	1.924	2.362.008	2.012.500
Otros ingresos	22	76.052	28.632	-	-	76.052	28.632
Gastos de comercialización	21	(1.498.317)	(675.914)	(14.133)	-	(1.512.450)	(675.914)
Gastos de administración	21	(361.756)	(235.251)	(11.523)	(26.500)	(373.279)	(261.751)
Ganancia (pérdida) operativa		534.668	1.128.043	17.663	(24.576)	552.331	1.103.467
Ingresos financieros	23	612.563	73.012	-	-	612.563	73.012
Costos financieros	23	(353.450)	(158.189)	-	-	(353.450)	(158.189)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias		793.781	1.042.866	17.663	(24.576)	811.444	1.018.290

El Grupo cuenta con dos segmentos de negocios:

- (a) Producción agrícola: Consiste en la siembra, cosecha y venta de granos. Cada cultivo subyacente en este segmento no representa un segmento operativo separado.
- (b) Prestación de servicios de gerenciamiento: Consiste en el gerenciamiento de tierras agrícolas propiedad de terceros.

El segmento de producción agrícola es desarrollado únicamente en Argentina, mientras que la prestación de servicios de gerenciamiento es desarrollada en Argentina y Brasil (nota 33).

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)
correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

5. Información por segmentos (continuación)

La utilidad del segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación del gasto por impuesto a las ganancias.

Esta es la medida informada al Directorio del Grupo con el propósito de asignar recursos y evaluar el desempeño del segmento.

6. Llave de negocio

Al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022 los montos reconocidos de la llave de negocio son de \$ 263.896 y \$ 224.326 respectivamente.

La evolución de la llave de negocio en el periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 ha sido la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Inicio del período/ejercicio	224.326	265.967
Desvalorización del período/ejercicio	-	(104.059)
Conversión del período/ejercicio	39.570	62.418
Cierre del período/ejercicio	263.896	224.326

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)
correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

7. Activos intangibles

Los cambios en los activos intangibles del Grupo en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron como sigue:

Cuenta	Valores de incorporación				Amortizaciones				Neto resultante 30.09.2022	Neto resultante 30.06.2022
	Valor al inicio del ejercicio	Desvalorización	Conversión	Valor al cierre del período/ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del período/ejercicio	Conversión	Acumuladas al cierre del período/ejercicio		
Software	461.603	-	81.425	543.028	461.603	-	81.425	543.028	-	-
Relaciones con clientes	325.644	-	57.442	383.086	103.816	12.158	19.344	135.318	247.768	221.828
Totales al 30.09.2022	787.247	-	138.867	926.114	565.419	12.158	100.769	678.346	247.768	
Totales al 30.06.2022	625.112	(25.742)	187.877	787.247	406.020	28.806	130.593	565.419		221.828

A los fines de valuar la recuperabilidad de los activos intangibles, el Grupo compara sus valores en libros con sus respectivos valores recuperables a la fecha de cierre del período o ejercicio, o más frecuentemente, si existieran indicios de que el valor de algún activo pudiera haberse deteriorado.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

8. Propiedad, planta y equipo

Los cambios en la propiedad, planta y equipo del Grupo en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron como sigue:

Cuenta	Valores de incorporación						Depreciaciones					Neto resultante 30.09.2022	Neto resultante 30.06.2022
	Valor al inicio del ejercicio	Transferencias	Aumentos	Disminuciones	Conversión	Valor al cierre del período/ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Bajas	Del período/ejercicio	Conversión	Acumuladas al cierre del período/ejercicio		
Campos y terrenos	5.275.338	-	-	-	930.543	6.205.881	-	-	-	-	-	6.205.881	5.275.338
Edificios	782.670	10.558	-	-	143.462	936.690	362.352	-	10.859	64.840	438.051	498.639	420.318
Maquinarias y equipos	375.831	-	10.162	-	66.317	452.310	271.359	-	7.416	48.498	327.273	125.037	104.472
Vehículos	673.318	-	18.220	(1.465)	107.516	797.589	477.581	(1.465)	25.030	74.317	575.463	222.126	195.737
Muebles y útiles	415.687	-	1.102	-	73.399	490.188	281.796	-	5.561	50.194	337.551	152.637	133.891
Equipos informáticos	227.003	-	6.873	(471)	40.157	273.562	203.546	(245)	7.751	35.819	246.871	26.691	23.457
Obras en curso	23.845	(10.558)	21.919	-	88	35.294	-	-	-	-	-	35.294	23.845
Totales al 30.09.2022	7.773.692	-	58.276	(1.936)	1.361.482	9.191.514	1.596.634	(1.710)	56.617	273.668	1.925.209	7.266.305	
Totales al 30.06.2022	6.244.097	-	234.069	(381.130)	1.676.656	7.773.692	1.203.040	(22.791)	164.780	251.605	1.596.634		6.177.058

Los campos y terrenos de la Sociedad están expresados a sus valores revaluados, consistiendo en su valor razonable a la fecha de revaluación, menos las pérdidas por deterioro subsecuentes. Las mediciones del valor razonable de los campos y terrenos de la Sociedad al 30 de junio de 2022 se llevó a cabo por valuadores independientes.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

9. Activos por derecho de uso

La evolución de los activos por derecho de uso del Grupo en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Campos y terrenos	Galpones y oficinas	Aeronave	Total
30 de junio de 2022	3.915.854	14.439	862.506	4.792.799
Altas por nuevos contratos / cambios por variación en el precio de referencia	2.206.274	4.753	-	2.211.027
Depreciación del período imputada a costos previos activos biológicos y a gastos	(2.260.827)	(2.507)	(39.652)	(2.302.986)
Conversión del período	1.397.453	1.885	133.959	1.533.297
30 de septiembre de 2022	5.258.754	18.570	956.813	6.234.137

La evolución de los activos por derecho de uso del Grupo en el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Campos y terrenos	Galpones y oficinas	Aeronave	Total
30 de junio de 2021	1.641.918	4.171	-	1.646.089
Altas por nuevos contratos / cambios por variación en el precio de referencia	8.005.185	16.248	786.565	8.807.998
Transferencia a costos previos activos biológicos / depreciación del ejercicio	(6.916.894)	(7.624)	(90.940)	(7.015.458)
Conversión del ejercicio	1.185.645	1.644	166.881	1.354.170
30 de junio de 2022	3.915.854	14.439	862.506	4.792.799

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
No corriente		
Otros créditos		
Opción de permuta	36.830	31.308
Aportes a S.G.R.	1.063.264	913.647
	1.100.094	944.955
Total no corriente	1.100.094	944.955
Corriente		
Activos financieros		
Deudores comerciales	5.587.855	5.082.511
Partes vinculadas (Nota 24)	178.723	205.609
Depósitos judiciales	101.805	89.326
Anticipos a proveedores	17.466	19.429
Mutuos otorgados	317	317
	5.886.166	5.397.192

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (continuación)

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Otras cuentas por cobrar		
Créditos fiscales	442.188	338.941
Intereses pagados a devengar	220.496	277.909
Gastos a devengar	10.161	8.078
Gastos pagados por cuenta de terceros	2.810	2.327
Depósitos en garantía	18	18
Prestamos al personal	-	3.046
Otros	63.619	57.227
	<u>739.292</u>	<u>687.546</u>
Total corriente	6.625.458	6.084.738
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.725.552	7.029.693

Los saldos de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del Grupo se encuentran denominados en las monedas siguientes:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Moneda		
Dólar estadounidense	6.367.622	3.761.631
Peso	1.218.599	3.145.947
Real brasileño	139.331	122.115
Total	7.725.552	7.029.693

Todos los activos financieros mantenidos por el Grupo al 30 de septiembre de 2022 que no están vencidos ni han sufrido desvalorización durante el período son considerados de alta calidad y no presentan indicios de desvalorización.

11. Impuestos

El Grupo ha calculado el impuesto a las ganancias según los conceptos gravables estimados en el período a las tasas vigentes aplicables. El cargo por impuesto a las ganancias del período se desglosa en:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto corriente	(2.638.239)	(611.470)
Impuesto diferido	2.205.281	235.616
Cargo por impuesto a las ganancias	(432.958)	(375.854)

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

11. Impuestos (continuación)

Los saldos de activos y pasivos diferidos del Grupo provienen de las siguientes sociedades al cierre del período:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Activo por impuesto diferido:		
- Inversiones Agroganaderas S.A.U.	5.750	-
Total	5.750	-
Pasivo por impuesto diferido:		
- MSU S.A.	3.827.443	4.485.635
- MSU Brasil Agropecuaria Ltda.	40	34
Total	3.827.483	4.485.669

Las variaciones en los activos y pasivos por impuesto diferido durante el período / ejercicio son las siguientes:

	Diferencias temporarias						Total
	Revalorización de tierras agrícolas	Pérdidas fiscales	Propiedad, planta y equipo	Inventarios y activos biológicos	Ventas a plazo	Otros	
Al 30 de junio de 2022	(1.592.463)	-	(284.285)	(1.345.435)	(1.060.152)	(203.334)	(4.485.669)
Variación del período	(327.792)	5.750	80.147	585.057	1.509.122	25.205	1.877.489
Ajuste por conversión	-	-	(120.394)	(558.092)	(448.970)	(86.097)	(1.213.553)
Al 30 de septiembre de 2022	(1.920.255)	5.750	(324.532)	(1.318.470)	-	(264.226)	(3.821.733)

	Diferencias temporarias					Total
	Revalorización de tierras agrícolas	Propiedad, planta y equipo	Inventarios y activos biológicos	Ventas a plazo	Otros	
Al 30 de junio de 2021	(290.642)	(1.102.355)	(580.701)	-	(167.772)	(2.141.470)
Variación del ejercicio	(1.301.821)	683.663	(796.234)	(1.060.152)	(107.939)	(2.582.483)
Ajuste por conversión	-	134.407	31.500	-	72.377	238.284
Al 30 de junio 2022	(1.592.463)	(284.285)	(1.345.435)	(1.060.152)	(203.334)	(4.485.669)

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

11. Impuestos (continuación)

El impuesto a las ganancias del Grupo difiere del importe teórico que se obtendría en caso de utilizar la tasa fiscal media ponderada aplicable a los conceptos, como sigue:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ganancia antes de impuestos	811.444	1.018.290
Tasa vigente	34,91%	34,84%
Impuesto a la tasa vigente	(282.458)	(352.420)
Efecto fiscal de los ingresos no gravables y de los gastos no deducibles al calcular los beneficios imponibles	82.481	(10.427)
Efecto por cambio de alícuota en la legislación vigente (1)	(53.893)	11.262
Efecto por diferencias cambiarias por conversión de la moneda local (2)	(179.088)	(24.269)
Cargo fiscal	(432.958)	(375.854)
Tasa efectiva impuesto a las ganancias	53%	37%
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Impuesto a las ganancias a pagar	(2.638.239)	(617.737)

(1) La Ley N° 27.630 promulgada el 16 de junio de 2021, introdujo un sistema de alícuotas por escalas que se encuentra vigente para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021.

(2) Incluye principalmente la variación de la base impositiva de los activos no monetarios medida en moneda funcional, generada por la variación en el tipo de cambio y la brecha entre la diferencia de cambio contable e impositiva resultante de que la moneda funcional de los presentes estados financieros (el Dólar estadounidense) es distinta de la moneda que debe aplicarse para la determinación del impuesto a las ganancias (el Peso).

12. Inversiones

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
No corriente		
HUMBER HOLDING S.A.	29.496	25.073
Total no corriente	29.496	25.073

Véase nuestro informe de fecha

11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci

Socio

Contador Público (UBA)

CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

12. Inversiones (continuación)

Corriente

Cuotapartes en fondos comunes de inversión:

FIMA PREMIUM – Clase B

Cantidad: 25.314.034,95- Valor cuota: \$ 15,502505 392.431 60.177

ZENI DELTA PESOS – Clase B

Cantidad: 12.939.608,52 - Valor cuota: \$ 15,11666 195.604 86.089

TORONTO TRUST RENTA FIJA – Clase B

Cantidad: 11.577.342,2613- Valor cuota: \$ 8,7746 101.587 -

FCI PREMIER RENTA FIJA CORTO PLAZO – Clase C

Cantidad: 5.887.242,66 - Valor cuota: \$ 3,653797 21.511 -

FYO QUINQUELA 37 – Clase B

Cantidad: 139.354,38 - Valor cuota: \$ 7,864840703 1.096 2.115

ROSARIO VALORES FCI – Clase B - 681

712.229 149.062

Cantidad de títulos públicos:

S29L2 – LT REP ARG.

Cantidad: 100.000 - Valor del título: \$ 1,1435 114 96

114 96

Total corriente

712.343 149.158

Total inversiones

741.839 174.231

Las inversiones en cuotapartes en fondos comunes de inversión se encuentran medidas a valor razonable con cambios en resultados (Nota 28).

Las demás inversiones se encuentran medidas al costo amortizado, y éste se considera similar al valor razonable.

Las inversiones del Grupo se encuentran denominadas en las siguientes monedas:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Moneda		
Peso	712.343	149.158
Dólar estadounidense	29.496	25.073
	741.839	174.231

13. Inventarios

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Productos agrícolas	7.252.354	3.721.162
Materias primas y consumibles	5.059.208	2.948.648
Costos previos de activos biológicos	6.714.079	5.164.926
	19.025.641	11.834.736

Véase nuestro informe de fecha

11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci

Socio

Contador Público (UBA)

CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

13. Inventarios (continuación)

Las cantidades en stock al cierre del período/ejercicio (en toneladas) era la siguiente:

Tipo de grano	Toneladas	
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Maíz	194.777	27.384
Soja	22.901	61.869
Maní	8.317	8.663
Trigo	647	3.141
Girasol	11	403
Cebada	-	243
Total	226.653	101.703

14. Activos biológicos

(a) Composición de los activos biológicos:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Granos en desarrollo	3.612.139	6.291.364
	3.612.139	6.291.364

(b) Los cambios en los activos biológicos del Grupo en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del ejercicio	6.291.364	2.680.102
Cambios en el valor razonable de los activos biológicos	2.463.424	21.147.571
Disminución debido a la cosecha	(5.142.649)	(17.536.309)
Cierre del período	3.612.139	6.291.364

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

14. Activos biológicos (continuación)

(c) Las cantidades físicas estimadas de activos biológicos al término del período/ejercicio (en toneladas) eran las siguientes:

	Toneladas	
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Tipo de grano		
Trigo	80.596	76.906
Girasol	6.233	-
Maíz	5.404	276.553
Cebada	4.570	1.344
Carinata	971	411
Vicia	156	33
Soja	-	68
Total	97.930	355.315

(d) Las cantidades físicas de productos agrícolas producidos en el período/ejercicio (en toneladas) eran las siguientes:

	Toneladas	
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Tipo de grano		
Maíz	327.141	383.647
Soja	221	226.757
Trigo	-	132.049
Girasol	-	19.037
Maní	-	8.662
Cebada	-	6.707
Otros	-	44
Total	327.362	776.903

15. Efectivo y saldos bancarios

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Caja	8.044	7.107
Bancos	6.969.360	310.659
	6.977.404	317.766

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

15. Efectivo y saldos bancarios (continuación)

El efectivo y los saldos bancarios del Grupo se encuentran denominados en las siguientes monedas:

Moneda	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Dólar estadounidense	3.727.836	134.391
Peso	3.059.164	97.230
Real brasileño	190.272	86.033
Euro	132	112
	6.977.404	317.766

16. Instrumentos financieros derivados

La tabla siguiente muestra las posiciones abiertas de cada tipo de derivado a la fecha de cierre del período/ejercicio:

Tipo de contrato derivado	30 de septiembre de 2022			
	Toneladas	Valor nominal	Valor razonable	Ganancia / (pérdida)
<i>Forwards:</i>				
Inventarios:				
Soja	16.650	1.157.652	824.199	333.453
Maíz	10.502	341.160	370.823	(29.663)
Trigo	556	11.934	25.779	(13.845)
Activos biológicos:				
Trigo	10.000	529.704	481.736	47.968
Girasol	2.500	241.237	165.735	75.502
Total	40.208	2.281.687	1.868.272	413.415
30 de junio de 2022				
Tipo de contrato derivado	Toneladas	Valor nominal	Valor razonable	Ganancia / (pérdida)
<i>Forwards:</i>				
Inventarios:				
Maíz	27.384	618.547	792.759	(174.212)
Soja	6.977	317.851	341.180	(23.329)
Trigo	1.207	50.772	48.525	2.247
Girasol	110	12.051	7.980	4.071
Activos biológicos:				
Maíz	95.686	2.303.347	2.747.653	(444.306)
Trigo	10.000	450.278	365.672	84.606
Total	141.364	3.752.846	4.303.769	(550.923)

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

17. Préstamos

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
No corriente		
Obligaciones negociables	3.622.690	1.886.067
Préstamos de otras sociedades	1.031.240	1.906.241
Total no corriente	4.653.930	3.792.308
Corriente		
Préstamos bancarios	6.011.816	2.556.986
Obligaciones negociables	2.218.760	1.878.450
Préstamos de otras sociedades	1.218.679	-
Descubiertos bancarios	8.052	5
Total corriente	9.457.307	4.435.441
Total préstamos	14.111.237	8.227.749

Los fondos obtenidos mediante préstamos se utilizaron principalmente para dar respuesta a necesidades de capital circulante.

Al 30 de septiembre de 2022, el valor razonable de las obligaciones negociables de la Sociedad era de \$ 5.979.812 y \$ 3.792.591 al 30 de junio de 2022.

Al 30 de septiembre de 2022, el valor razonable de los préstamos con otras sociedades de la Sociedad era de \$ 2.239.322 y \$ 1.857.559 al 30 de junio de 2022.

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Menos de 1 año	9.457.307	4.435.441
Entre 2 y 5 años	4.653.930	3.792.308
	14.111.237	8.227.749

No existe concentración en las fuentes de financiamiento en relación con los saldos adeudados a los bancos, ya que el Grupo trabaja con varias instituciones financieras.

Los préstamos del Grupo se encuentran denominados en las siguientes monedas:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Moneda		
Dólar estadounidense	11.627.049	5.670.758
Peso argentino	2.484.188	2.556.991
	14.111.237	8.227.749

Los préstamos del Grupo se categorizan como no garantizados, medidos a costo amortizado.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

17. Préstamos (continuación)

A continuación, se incluye la evolución de los préstamos en el período de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Saldo al inicio	8.227.749	4.516.175
Toma de préstamos	6.555.212	1.574.537
Pagos de préstamos	(2.148.152)	(548.272)
Pago de intereses	(20.344)	(105.155)
Intereses devengados	133.646	140.150
Diferencia de cambio	1.363.126	103.569
Saldo al cierre	14.111.237	5.681.004

Los términos y condiciones de los préstamos registrados al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Tipo	Moneda documento	Vto.	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
			Valor nominal	Valor en libros	Valor nominal	Valor en libros
Obligaciones Negociables Serie X – Simple	USD	2023	3.622.690	3.622.690	-	-
Pagaré bursátil	USD	2022	3.535.680	3.535.680	-	-
Tarjetas rurales	ARS	2022	2.476.136	2.476.136	2.329.446	2.329.446
Obligaciones Negociables Serie IX – Simple (Nota 35.3)	USD	2023	2.218.760	2.218.760	1.886.067	1.886.067
Préstamos interempresariales	USD	2023	1.218.679	1.218.679	1.029.631	1.029.631
Préstamos interempresariales	USD	2024	1.031.240	1.031.240	876.610	876.610
Préstamos a sola firma	ARS	2022	8.052	8.052	227.545	227.545
Obligaciones Negociables Serie VIII – Simple	USD	2022	-	-	1.878.450	1.878.450
Total			14.111.237	14.111.237	8.227.749	8.227.749

USD: Dólar estadounidense - ARS: Peso argentino

18. Pasivos por arrendamientos

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
No corriente		
Arrendamientos con terceros	3.872.399	3.416.101
Arrendamientos con partes relacionadas (Nota 24)	698.683	644.225
Total no corriente	4.571.082	4.060.326
Corriente		
Arrendamientos con terceros	6.600.356	5.572.972
Arrendamientos con partes relacionadas (Nota 24)	273.524	227.316
Total corriente	6.873.880	5.800.288
Total arrendamientos	11.444.962	9.860.614

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

18. Pasivos por arrendamientos (continuación)

La evolución de los pasivos por arrendamiento del Grupo en los períodos finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 ha sido la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Inicio del ejercicio	9.860.614	4.665.605
Altas por nuevos contratos	2.211.028	1.021.890
Pagos	(2.269.718)	(996.445)
Aumentos por actualización financiera	95.598	60.560
Diferencia de cambio neta	1.547.440	130.140
Cierre del ejercicio	11.444.962	4.881.750

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Corriente		
Pasivos financieros		
Acreedores comerciales	3.429.267	3.016.759
Partes vinculadas (Nota 24)	1.428.112	36.772
Anticipos financieros de clientes	294.640	-
	<u>5.152.019</u>	<u>3.053.531</u>
Otras cuentas a pagar		
Anticipos de clientes	1.213.028	52.396
Deudas fiscales	689.591	185.690
Remuneraciones y cargas sociales	418.514	444.958
	<u>2.321.133</u>	<u>683.044</u>
Total corriente	7.473.152	3.736.575
Total acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.473.152	3.736.575

Los saldos de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar no devengan intereses. Se encuentran medidos al costo amortizado, que se estima similar al valor razonable.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (continuación)

Los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del Grupo se encuentran denominados en las siguientes monedas:

Moneda	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Dólar estadounidense	4.317.469	364.694
Peso	3.034.605	3.274.424
Real brasileño	121.078	97.457
	7.473.152	3.736.575

20. Ingresos de producción

Los ingresos de producción del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 fueron los siguientes:

	tres meses	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ganancia derivada del reconocimiento inicial a valor razonable menos los costos de venta de productos agrícolas	509.243	240.699
Ganancia derivada del reconocimiento inicial, y de los cambios en el valor razonable menos los costos de venta, de activos biológicos	2.463.424	1.553.948
	2.972.667	1.794.647

El valor razonable menos costos de venta de la producción agrícola cosechada durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022, fue de \$ 6.973.882 y \$ 20.648.736, respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

21. Gastos en función de su naturaleza

El Grupo presentó su estado consolidado del resultado y del otro resultado integral intermedio condensado según el método de función de los gastos. En virtud de este método, los gastos se clasifican de acuerdo con su función, como parte de las cuentas “costos de producción y prestación de servicios”, “gastos de comercialización” y “gastos de administración”.

El cuadro siguiente proporciona los desgloses adicionales exigidos sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo:

tres meses	Costos de producción y prestación de servicios		Gastos de comercialización		Gastos de administración		Total	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
	Transporte	16.325	21.823	1.063.985	528.050	-	-	1.080.310
Servicios agrícolas	796.214	360.046	-	-	-	-	796.214	360.046
Depreciación de activos por derecho de uso	724.342	337.541	-	-	61.520	-	785.862	337.541
Fertilizantes	649.934	264.664	-	-	-	-	649.934	264.664
Salarios y cargas sociales	244.593	92.818	38.965	21.021	91.864	141.971	375.422	255.810
Almacenamiento	-	-	195.845	70.610	-	-	195.845	70.610
Impuestos	11	357	83.838	26.708	79.303	31.575	163.152	58.640
Semillas	127.422	55.968	-	-	-	-	127.422	55.968
Comisiones	-	-	62.484	-	49.408	9.521	111.892	9.521
Agroquímicos	77.560	36.449	-	-	-	-	77.560	36.449
Reparaciones y mantenimiento	59.472	16.473	1.783	1.208	2.561	30.275	63.816	47.956
Combustible	54.752	26.652	3.288	2.193	1.388	1.114	59.428	29.959
Depreciación de propiedad, planta y equipo	41.691	27.592	-	-	14.926	7.121	56.617	34.713
Gastos de ventas	-	-	54.960	21.367	-	-	54.960	21.367
Honorarios y servicios profesionales	-	-	1.506	719	35.048	16.067	36.554	16.786
Viajes	8.111	2.541	2.060	911	5.180	1.819	15.351	5.271
Amortización de activos intangibles	-	-	-	-	12.158	6.917	12.158	6.917
Seguros	8.327	8.223	629	491	1.167	587	10.123	9.301
Teléfonos y comunicaciones	2.604	1.746	292	174	4.294	2.948	7.190	4.868
Suministros de oficina	-	-	-	-	4.732	1.915	4.732	1.915
Comisiones bancarias	-	-	-	-	2.755	1.712	2.755	1.712
Energía	891	2.166	-	-	1.211	960	2.102	3.126
Gastos de pesaje	-	-	2.046	1.708	-	-	2.046	1.708
Donaciones	-	-	-	-	1.893	117	1.893	117
Capacitación	130	35	52	75	1.283	53	1.465	163
Traslado de maquinaria	401	-	-	-	-	-	401	-
Uniformes al personal	-	-	-	-	196	147	196	147
Honorarios a síndicos	-	-	-	-	184	122	184	122
Arrendamientos	-	-	-	-	504	2.316	504	2.316
Otros	3.701	1.892	717	679	1.704	4.494	6.122	7.065
Total	2.816.481	1.256.986	1.512.450	675.914	373.279	261.751	4.702.210	2.194.651

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

22. Otros ingresos

	tres meses	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Otros ingresos		
Indemnizaciones	35.026	499
Ganancia por la venta de propiedad, planta y equipo	12.810	11.122
Resultado por la venta de insumos	10.465	3.746
Alquileres ganados	9.884	10.272
Ganancia por la venta de servicios agrícolas	4.605	1.782
Otros	3.262	1.211
	76.052	28.632

23. Ingresos financieros y costos financieros

	tres meses	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos financieros:		
Ganancia neta por diferencias de cambio	396.569	34.167
Ingresos por intereses	215.994	38.845
Total	612.563	73.012
Costos financieros:		
Gastos por intereses	238.159	97.629
Gastos por intereses por arrendamientos	95.598	60.560
Resultado por tenencia en títulos públicos	19.693	-
Total	353.450	158.189

24. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se resumen los saldos y las operaciones con partes vinculadas:

(a) Saldos y operaciones con accionistas:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
MSU Agribusiness Holding S.L.	342	342
	342	342
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
MSU Agribusiness Holding S.L.	43.240	36.756
	43.240	36.756

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

24. Saldos y transacciones con partes vinculadas (continuación)

(b) Saldos y operaciones con asociadas:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – corrientes		
Starfly S.A.	106.558	123.891
MSU Servicios S.A.	33.030	74.584
MSU ENERGY RENOVABLES S.A.	31.048	-
Don Manuel Santos S.A.	3.502	2.977
Manuel Santos Uribelarrea	2.445	1.852
Juamarita S.A.	-	134
	176.583	203.438
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
MSU Servicios S.A.	1.384.868	-
Agrouy S.A.	4	3
	1.384.872	3
Arrendamientos a pagar – no corriente		
Starfly S.A.	698.683	644.225
	698.683	644.225
Arrendamientos a pagar – corriente		
Starfly S.A.	273.524	227.316
	273.524	227.316
Venta de activos y suministros biológicos		
MSU Servicios S.A.	2.127	-
Juamarita S.A.	-	3.495
	2.127	3.495
Compra de servicios agrícolas		
MSU Servicios S.A.	114.493	41.491
Juamarita S.A.	-	2.890
	114.493	44.381
Alquileres ganados		
MSU Servicios S.A.	921	624
	921	624
Compra de insumos		
MSU Servicios S.A.	1.061.146	-
	1.061.146	-

Véase nuestro informe de fecha

11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación)

correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresadas en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

24. Saldos y transacciones con partes vinculadas (continuación)

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Alquileres pagados		
Starfly S.A.	39.652	-
	39.652	-
Comisiones pagadas		
MSU Servicios S.A.	62.484	-
	62.484	-
Intereses ganados		
MSU Servicios S.A.	1.714	1.714
	1.714	1.714
Recupero de gastos		
MSU Servicios S.A.	1.876	2.285
	1.876	2.285
Venta de propiedad, planta y equipo		
MSU Servicios S.A.	102	6.045
	102	6.045

(c) Saldos y operaciones con directores:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - corrientes		
Manuel Santos de Uribelarrea	1.629	1.829
Gonzalo Edo	169	-
	1.798	1.829
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Gonzalo Edo	-	13
	-	13

Las retribuciones al personal clave al 30 de septiembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 19.966 y \$ 44.592, respectivamente.

Las transacciones con partes relacionadas se realizaron en las condiciones de mercados habituales del Grupo.

Los importes pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han dado ni recibido garantías.

No se han provisto provisiones para deudas de dudoso cobro por las cantidades adeudadas por partes relacionadas.

Véase nuestro informe de fecha

11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

25. Moneda extranjera

Rubros	30 de septiembre de 2022			30 de junio de 2022	
	Monto y clase de la moneda extranjera	Tipo de cambio (1)	Monto en moneda local	Monto y clase de la moneda extranjera	Monto en moneda local
ACTIVOS					
Activos no corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar					
Opción de permuta	USD 250	147,32	36.830	250	31.308
Aporte a S.G.R.	USD 7.217	147,32	1.063.264	7.296	913.647
			1.100.094		944.955
Inversiones					
Inversiones	USD 200	147,32	29.496	200	25.073
Total activos no corrientes			1.129.590		970.028
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar					
Deudores comerciales	USD 34.672	147,32	5.107.879	18.769	2.350.432
Partes vinculadas (Nota 33)	USD 1.004	147,32	147.860	1.014	126.954
Gastos a devengar	USD 64	147,32	9.430	2.219	277.909
Anticipos a proveedores	USD -	-	-	16	1.972
Anticipos a proveedores	R\$ 8	27,248	212	8	186
Depósitos judiciales	R\$ 3.736	27,248	101.805	3.736	89.326
Créditos fiscales	R\$ 1.369	27,248	37.314	1.364	32.603
Intereses a devengar	USD 16	147,32	2.359	474	59.409
			5.406.859		2.938.791
Efectivo y saldos bancarios					
Bancos	R\$ 6.983	23,910	190.272	3.598	86.033
Bancos	USD 25.304	147,32	3.727.836	1.073	134.391
Bancos	EUR 1	135,24	132	1	112
			3.918.240		220.536
Total activos corrientes			9.325.099		3.159.327
TOTAL ACTIVOS			10.454.689		4.129.355
PASIVOS					
Pasivos no corrientes					
Préstamos					
Obligaciones negociables	USD 24.591	147,32	3.622.690	15.061	1.886.067
Préstamos con otras sociedades	USD 7.000	147,32	1.031.240	15.222	1.906.241
Pagaré bursátil	USD 129.758	147,32	3.535.680	-	-
			8.189.610		3.792.308
Pasivo por arrendamientos					
Arrendamiento con terceros	USD 31.028	147,32	4.571.082	32.423	4.060.326
Total pasivo no corriente			12.760.692		7.852.634
Pasivos corrientes					
Préstamos					
Obligaciones negociables	USD 15.061	147,32	2.218.760	15.000	1.878.450
Préstamos con otras sociedades	USD 8.272	147,32	1.218.679	-	-
			3.437.439		1.878.450
Pasivo por arrendamientos					
Arrendamiento con terceros	USD 46.660	147,32	6.873.880	46.317	5.800.288
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar					
Acreeedores comerciales	USD 17.154	147,32	2.527.103	2.227	278.835
Acreeedores comerciales	R\$ 31	27,248	855	37	878
Partes vinculadas (Nota 33)	USD 9.694	147,32	1.428.112	294	36.759
Anticipos de clientes	R\$ 235	27,248	6.414	63	1.502
Anticipos de clientes	USD 2.459	147,32	362.254	392	49.100
Otras deudas	R\$ 4.114	27,248	112.098	222	5.307
Deudas fiscales	R\$ 63	27,248	1.711	3.754	89.770
			4.438.547		462.151
Total pasivos corrientes			14.749.866		8.140.889
TOTAL PASIVOS			27.510.558		15.993.523

(1) Tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio. USD: Dólares estadounidenses. R\$: Reales brasileños. EUR: Euros.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

26. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas

	tres meses	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ventas de productos agrícolas (1)	6.310.659	3.049.103
Costo de los productos vendidos	(6.833.284)	(3.456.124)
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas	2.678.653	1.842.924
	2.156.028	1.435.903

	30 de septiembre de 2022		30 de septiembre de 2021	
	tres meses			
Ingresos por producción agrícola		2.972.667		1.794.647
Menos:				
Costos de producción agrícola (Nota 21)		(2.816.481)		(1.256.986)
Resultado de la producción agrícola		156.186		537.661
Ventas de productos agrícolas		6.310.659		3.049.103
Menos:				
Existencia inicial de productos terminados y en proceso	10.012.526		5.967.014	
Producción agrícola del período	2.972.667		1.794.647	
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas	2.678.653		1.842.924	
Consumo de granos propios	(84.834)		(85.732)	
Conversión por valuación	2.118.765		201.604	
Existencia final de productos agrícolas terminados y en proceso	(10.864.493)		(6.264.333)	
Costo de ventas		(6.833.284)		(3.456.124)
Resultado por ventas de productos agrícolas		(522.625)		(407.021)

- (1) El valor de la venta de productos agrícolas incluye la venta de soja a un precio diferencial producto del decreto 576/2022 que elevó el tipo de cambio para la liquidación de la misma a \$ 200 pesos por dólar durante el mes de septiembre

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

27. Instrumentos financieros por categoría

Los siguientes cuadros muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022.

		30 de septiembre de 2022				
Notas	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en resultado	Subtotal instrumentos financieros	Instrumentos no financieros	Total	
Activos						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	6.950.884	-	6.950.884	774.668	7.725.552
Instrumentos financieros derivados	16	-	1.868.272	1.868.272	-	1.868.272
Inversiones	12	29.610	712.229	741.839	-	741.839
Efectivo y saldos bancarios	15	6.977.404	-	6.977.404	-	6.977.404
Total		13.957.898	2.580.501	16.538.399	774.668	17.313.067
Pasivos						
Préstamos	17	14.111.237	-	14.111.237	-	14.111.237
Pasivos por arrendamientos	18	11.444.962	-	11.444.962	-	11.444.962
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	7.473.152	-	7.473.152	-	7.473.152
Total		33.029.351	-	33.029.351	-	33.029.351

		30 de junio de 2022				
Notas	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en resultado	Subtotal instrumentos financieros	Instrumentos no financieros	Total	
Activos						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	6.315.421	-	6.315.421	714.272	7.029.693
Instrumentos financieros derivados	16	-	4.303.769	4.303.769	-	4.303.769
Inversiones	12	25.073	149.158	174.231	-	174.231
Efectivo y saldos bancarios	15	317.766	-	317.766	-	317.766
Total		6.658.260	4.452.927	11.111.187	714.272	11.825.459
Pasivos						
Préstamos	17	8.227.749	-	8.227.749	-	8.227.749
Pasivos por arrendamientos	18	9.860.614	-	9.860.614	-	9.860.614
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	3.736.575	-	3.736.575	-	3.736.575
Total		21.824.938	-	21.824.938	-	21.824.938

El valor razonable estimado de los activos y pasivos financieros se presenta como el importe por el cual se puede intercambiar dicho instrumento en el mercado entre partes interesadas, de común acuerdo y no en una transacción forzada.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022, los valores en libros de ciertos instrumentos financieros utilizados por el Grupo, en efectivo, equivalentes de efectivo, otros activos financieros, cuentas a cobrar y por pagar y obligaciones a corto plazo son representativos de sus valores razonables.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022
DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

28. Información y jerarquía de valores razonables

De acuerdo con la NIIF 13, las variables empleadas para la determinación de los valores razonables deben de ser categorizados en 3 niveles de jerarquía. Los niveles existentes son los siguientes:

- Nivel 1: Comprende activos y pasivos cuyos valores razonables han sido estimados utilizando precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para iguales activos y pasivos. Los instrumentos incluidos en este nivel incluyen principalmente saldos en fondos comunes de inversión, títulos de deuda pública y privada con cotización en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- Nivel 2: Comprende activos y pasivos cuyos valores razonables han sido estimados usando premisas distintas de los precios de cotización incluidas en el Nivel 1, que son observables para los activos o pasivos, ya sea directamente (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, derivados de precios).
- Nivel 3: Comprende activos y pasivos para los cuales las premisas utilizadas en la estimación de sus valores razonable no están basadas en información observable en el mercado

Propiedad, planta y equipo

La medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 para los campos y terrenos, de \$ 6.205.881, ha sido clasificada como valor razonable de Nivel 2, de acuerdo con las técnicas de valoración según NIIF 13.

Activos biológicos

La medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 para los granos en desarrollo, de \$ 3.612.139, ha sido clasificada como valor razonable de Nivel 3, de acuerdo con las técnicas de valoración según NIIF 13.

Inventarios

La medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 para los productos agrícolas, de \$ 7.252.354, ha sido clasificada como valor razonable de Nivel 1, de acuerdo con las técnicas de valoración según NIIF 13.

Inversiones

La medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 para las cuotas partes en fondos comunes de inversión, de \$ 712.343, ha sido clasificada como valor razonable de Nivel 1, de acuerdo con las técnicas de valoración según NIIF 13.

Instrumentos financieros derivados

La medición del valor razonable al 30 de septiembre de 2022 para los instrumentos financieros derivados, \$ 1.868.272, ha sido clasificada como valor razonable de Nivel 1, de acuerdo con las técnicas de valoración según NIIF 13.

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2022, no se registraron transferencias entre los diferentes niveles de jerarquía de valor razonable.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

29. Contingencias

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen modificaciones significativas respecto de la situación expuesta por los estados financieros consolidados del Grupo al 30 de junio de 2022.

30. Sociedades controladas

Las sociedades controladas por MSU S.A. son las siguientes:

	Actividad principal	País de constitución y funcionamiento	% Participación en el capital social al 30 de septiembre de 2022	% Participación en el capital social al 30 de junio de 2022
Inversiones Agroganaderas S.A.U. (1)	Inversión	Argentina	100%	-
MSU Brasil Agropecuaria Ltda.	Servicio de gerenciamiento	Brasil	99,99%	99,99%

(1) Con fecha 24 de agosto de 2022, la Sociedad compro el 100% del paquete accionario de Inversiones Agroganaderas S.A.U.

El porcentaje de derechos de voto es el mismo que el porcentaje de participación en el capital social. El capital social emitido representa únicamente las acciones ordinarias. No se han emitido acciones preferentes en las sociedades controladas.

31. Bienes de disponibilidad restringida

MSU S.A. tiene depósitos en garantía de contratos de alquiler de inmuebles al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022, por \$ 18.

32. Compromisos para vender productos agrícolas a una fecha futura

La Sociedad celebró contratos para vender instrumentos no financieros de trigo, maíz, girasol y cebada, a través de contratos de venta forwards. El valor nominal de estos contratos era de aproximadamente \$ 2.282 millones al 30 de septiembre de 2022, compuestos principalmente de 16.650 toneladas de soja, 10.556 toneladas de trigo, 10.502 toneladas de maíz y 2.500 toneladas de girasol, con vencimientos entre octubre de 2022 y marzo de 2023. (ver nota 16).

33. Contratos significativos – Servicios de gerenciamiento

En el año 2007 MSU S.A. formalizó con Santa Juana Limited, un fondo de inversión internacional con foco en la actividad agropecuaria, un acuerdo de explotación y gestión con arreglo al cual se comenzaron a prestar, a las sociedades subsidiarias de Santa Juana, servicios de explotación y administración de los campos propiedad de la firma. A raíz del contrato, MSU S.A. fue responsable de recomendar a los inversores los mejores activos a incorporar a su portafolio, de preparar en forma anual un plan de negocios, de realizar su respectivo seguimiento y análisis, de la compra de suministros y la comercialización de la producción, y del conjunto de actividades relacionadas con la administración interna de toda la operación. Como contraprestación por tales servicios, MSU S.A. recibía un “management fee” por las tareas de gestión estratégica de las mencionadas sociedades, y un “operating fee”, que cubría el 100% de los costos necesarios para llevar a cabo la explotación agrícola y ganadera del 100% de los campos administrados.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

33. Contratos significativos – Servicios de gerenciamiento (continuación)

El mencionado contrato con Santa Juana Limited, expiró el 5 de diciembre de 2021 y ha sido renovado por un plazo de un año. Al mismo tiempo, los accionistas decidieron implementar un cambio del modelo de negocios desde la producción propia hacia un esquema de alquiler de sus campos a terceros. Como consecuencia de este nuevo escenario, tanto las responsabilidades y tareas llevadas a cabo por MSU como su retribución se ajustaron al nuevo esquema.

Los ingresos devengados por servicios de gerenciamiento al 30 de septiembre de 2022 ascendieron a \$ 49.794 y ascendieron a \$ 33.525 al 30 de septiembre de 2021.

34. Hechos relevantes

34.1 Obtención de calificación crediticia para MSU

Con fecha 2 de septiembre de 2022 el Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo mantuvo la calificación de la Sociedad en la Categoría A- (arg). Esta calificación es la otorgada a la Sociedad para la emisión de obligaciones negociables en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

La Categoría A (arg): “A” nacional implica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

34.2 Adquisición de acciones de Inversiones Agrogranaderas S.A.U. (anteriormente CT Energy I S.A.U.)

Con fecha 24 de agosto de 2022 MSU S.A procedió a realizar una oferta irrevocable de compra de 200.000 acciones ordinarias y escriturales, de valor nominal \$ 1 cada una y con un derecho a voto por acciones, de la sociedad Inversiones Agrogranaderas S.A.U. (anteriormente denominada CT Energy I S.A.U.). La operación se realizó con un precio de compra de \$ 200.

Con fecha 20 de septiembre de 2022 MSU S.A en el marco del plan de expansión de negocio, realizó un aporte irrevocable de capital en Inversiones Agrogranaderas S.A.U. (anteriormente CT Energy I S.A.U.) por un monto de USD 20.000.000

34.3 Obligaciones negociables

Con fecha 1 de agosto de 2022 MSU S.A. procedió a la cancelación de la Serie VIII de Obligaciones Negociables por un monto de USD 15.000.000.

Con fecha 8 de septiembre de 2022 la MSU S.A. se dispuso a licitar la emisión de la Serie X de Obligaciones Negociables por un monto de USD 24.500.000 con una tasa de interés de 7,50% nominal anual. La Serie X se emitió en una sola clase, está denominada en Dólares estadounidenses y todos sus pagos se realizarán en dicha moneda de acuerdo a las condiciones de emisión. El vencimiento de las mismas opera a los 24 meses de la emisión con un único pago de capital al vencimiento y pago de intereses anuales.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

35. Hechos posteriores

35.1 Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

El 31 de octubre de 2022, la Sociedad celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria en la cual aprobó el destino del resultado del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, incrementar la Reserva Legal en la suma de miles de \$203.804 (miles de pesos doscientos tres mil ochocientos cuatro) y destinar el saldo al incremento de la Reserva Facultativa– equivalente a la suma de miles de \$4.475.241 (miles de pesos cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil doscientos cuarenta y uno) – ello a fin de cubrir futuras necesidades operativas de la Sociedad.

35.2 Aporte Irrevocable de Capital en Inversiones Agrogranaderas S.A.U. (anteriormente denominada CT Energy I S.A.U.)

Con fecha 2 de noviembre de 2022, MSU S.A. en el marco del aporte irrevocable de capital realizado en Inversiones Agrogranaderas S.A.U. (anteriormente CT Energy I S.A.U.) se consumó el perfeccionamiento de la transferencia del 100% del capital social de Oro Esperanza Agro S.A., representado por 2.786.189 acciones no endosables de valor nominal \$100 y con derecho a un voto por acción, a favor de Inversiones Agrogranaderas S.A.U. La transacción se realizó en el marco del plan de expansión de negocios de la Sociedad, a través de su subsidiaria Inversiones Agrogranaderas, que incluye la adquisición de inmuebles de propiedad de Oro Esperanza Agro S.A.

35.3 Obligaciones negociables

Con fecha 10 de noviembre de 2022 MSU S.A. licitó la emisión de las Serie XI y Serie XII de Obligaciones Negociables obteniéndose el siguiente resultado:

- Obligación Negociable Serie XI: El valor nominal emitido de la Serie XI fue de USD 30.000.000 a una tasa de interés del 0%, integrándose: i) en especie mediante la recepción de Obligaciones Negociables Serie IX por un valor nominal de USD 13.652.916 según Relación de Canje conforme a los términos definidos en los prospectos de las Obligaciones Negociables Serie XI; y ii) en efectivo por un monto de USD 16.347.084. La amortización de capital se realizará en dos cuotas pagaderas la primera, por un porcentaje de 33,33% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Serie XI el 14 de noviembre de 2025, y la segunda y última, por un porcentaje de 66,67% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Serie XI en la fecha de vencimiento Serie XI, es decir, el 14 de noviembre de 2026.

Con relación a las Obligaciones Negociables Serie IX que no han entrado en el canje mencionado en el párrafo anterior, por un valor nominal de USD 1.347.084, la Sociedad se ha comprometido a realizar el rescate y pago de las mismas el 15 de noviembre de 2022, abonando USD 1.360.554,84.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200

MSU Sociedad Anónima

Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados (continuación) correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Expresados en miles de pesos argentinos – nota 2.1)

35. Hechos posteriores (continuación)

- Obligación Negociable Serie XII: se recibieron órdenes de compra por un valor nominal de USD 60.777.529. El valor nominal emitido es de USD 60.777.529 a una tasa del 4,9% nominal anual. Los intereses de las Obligaciones Negociables Serie XII se pagarán trimestralmente, en forma vencida y a amortización de capital se realizará en seis cuotas iguales anuales cada una por un porcentaje de 16,67% del monto de capital de las Obligaciones Negociables Serie XII con excepción de la última cuota que será del 16,65% del monto de capital de las Obligaciones Serie XII, pagándose la primera cuota de amortización el 14 de noviembre de 2027; la segunda cuota de amortización el 14 de noviembre de 2028; la tercera cuota de amortización el 14 de noviembre de 2029; la cuarta cuota de amortización el 14 de noviembre de 2030; la quinta cuota de amortización el 14 de noviembre de 2031. La última cuota de amortización se pagará en la fecha de vencimiento Serie XII, es decir, el 14 de noviembre de 2032.

36. Información no cubierta por el informe de los auditores independientes sobre estados financieros

36.1 Custodia y salvaguarda de los libros de comercio, los libros societarios y los registros contables

De acuerdo con lo establecido en la Resolución General N° 629/2014 de CNV, MSU S.A. establece como domicilio de custodia y salvaguarda de sus libros de comercio, libros societarios y registros contables su sede social sita en la calle Cerrito 1266, piso 11, oficina 46 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y como responsable de su administración al Sr. Jorge Martin Agnoletti.

“Las presentes firmas abarcan la documentación de las páginas 8 a 39”

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 2022

DELOITTE & Co. S.A.

Alberto López Carnabucci

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° 212 F° 200