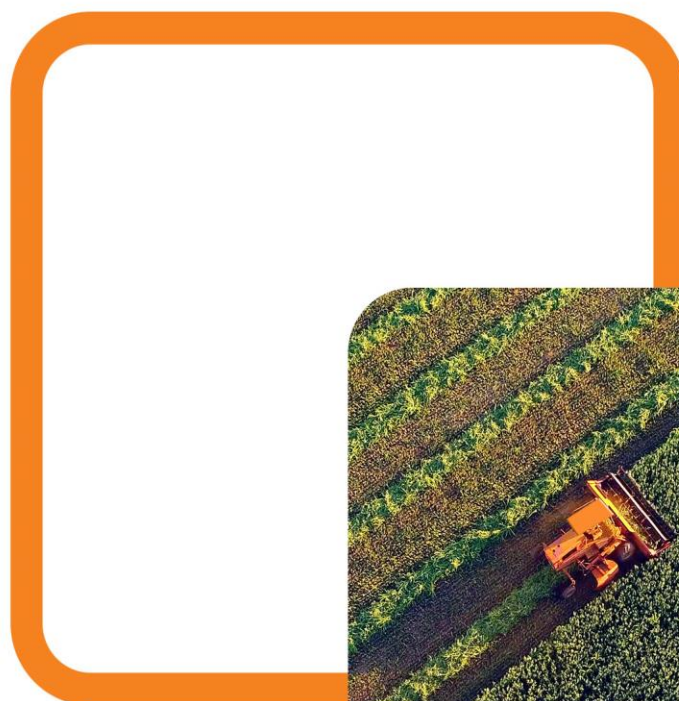




**Relações com  
Investidores**

## Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras de 2021



## **1. Aos Acionistas**

Atendendo às disposições legais, a Administração da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. – “Terra Santa” ou “Companhia” – tem a satisfação de apresentar o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, em comparação com o exercício de 2020. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)).

## **2. Sobre a Terra Santa Propriedades Agrícolas**

A Terra Santa Propriedades Agrícolas é uma empresa imobiliária rural que tem como negócio a gestão de um portfólio de fazendas arrendadas para a produção agrícola em geral, com objetivo de gerar valor para a sociedade brasileira por meio do agronegócio. A companhia conta com sete fazendas localizadas em diferentes municípios no Mato Grosso, sendo cinco delas arrendadas por 20 anos para a SLC Agrícola. Adicionalmente, através de um contrato de parceria agrícola com a controlada TSB, a Companhia explorará a atividade de manejo florestal sustentável, tudo em estrita observância à legislação normativa vigente.

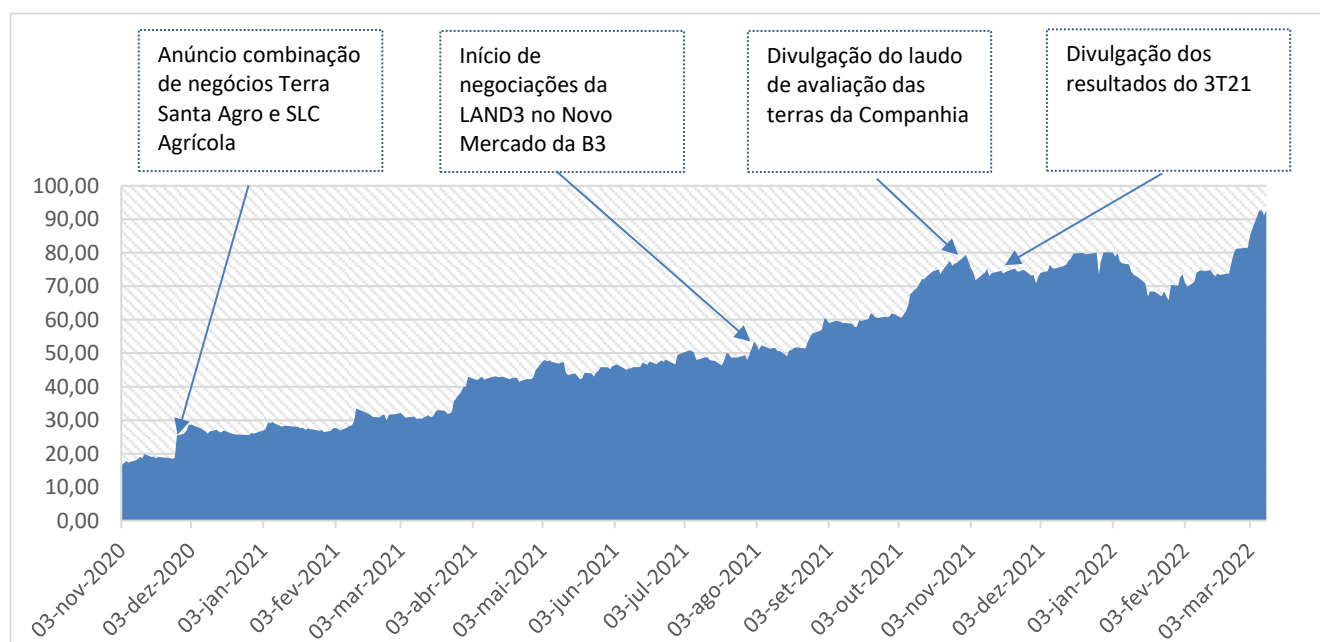
A Companhia tem suas ações negociadas no Novo Mercado da B3 – Brasil, bolsa, Balcão, nível mais alto de Governança Corporativa da bolsa brasileira.

## **3. Mensagem da Administração**

2021 foi um ano de grandes conquistas. Por meio da transação com a SLC nós conseguimos resolver um problema crônico da Terra Santa Agro que era o seu elevado endividamento e gerar muito valor aos nossos acionistas. Como referência, o valor de mercado da Terra Santa Agro em 26/11/2020, um dia antes do anúncio ao mercado da transação, era de R\$ 405 milhões, contra um valor de mercado da Terra Santa Propriedades Agrícolas em 10 de março de 2022 de R\$ 2,5 bilhões. Em 1º agosto de 2021 foram concluídos os atos de confirmação

do fechamento da combinação dos negócios da SLC aos da operação agrícola da Terra Santa (excluindo terras e benfeitorias), mediante incorporação das ações da Terra Santa pela SLC, o que resultou na criação da Terra Santa Propriedades Agrícolas, uma companhia detentora de um portfólio de terras situadas nas regiões mais produtivas do MT e avaliadas em 25 de outubro de 2021 em R\$ 2,7 bilhões pela Deloitte e de um endividamento líquido de R\$ 49,1 milhões em 31 de dezembro de 2021.

### Preço Teórico TESA3 (\*)



(\*) Considera os preços de TESA3 até 30 de julho de 2021 e, a partir de 2 de agosto, calcula-se um preço teórico de TESA3 que considera as relações de troca entre TESA3, LAND3 e SLCE3 e a conversão das ações recebidas de SLCE3 em LAND3.

Como motivador da transação com a SLC, além de endereçarmos a questão da alta alavancagem financeira da companhia, nós enxergamos a possibilidade de inaugurarmos na Bolsa brasileira uma nova classe de ativo com inúmeras vantagens: historicamente terra agrícola proporcionou para os investidores altos retornos e baixo risco, baixa correlação com outras classes de ativos e boa performance em períodos inflacionários.

Mais de 90% da nossa receita está atrelada ao preço da soja e decorre do arrendamento das nossas terras agrícolas e benfeitorias e nossos gastos são constituídos majoritariamente por despesas gerais e administrativas. Tudo isso contribui para margens EBITDA extremamente elevadas (75,4% em 2021), alta capacidade de gerar lucro líquido e, consequentemente, de distribuir dividendos.



2021 foi um ano de transição e praticamente a totalidade da nossa receita foram advindas de duas únicas fontes: um contrato de parceria agrícola, finalizado em 31 de agosto de 2021, que totalizou R\$ 73,8 milhões, e dos contratos de arrendamento, firmados com a SLC em 01/08/2021, no valor de R\$ 30,2 milhões. Adicionalmente, tivemos custo dos produtos vendidos, no valor de R\$ 7,1 milhões, reflexo do custo dos produtos provenientes dos contratos de parceria agrícola.

Nossos gastos foram compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas, no valor de R\$ 14,3 milhões, impactada por valores não recorrentes referentes à reorganização societária da Companhia; despesas não operacionais no valor de R\$ 7,5 milhões e resultado financeiro no valor de R\$ 14,7 milhões, impactado em grande parte por juros sobre financiamentos, atualização monetária sobre contingências e juros sobre adiantamentos de clientes. A consequência foi um lucro antes do IR e CS no valor de R\$ 60,6 milhões e resultado líquido de R\$ 38,0 milhões.

Por fim, estamos muito otimistas quanto ao aumento dos preços de arrendamento e das terras agrícolas no longo prazo. Acreditamos que as terras agrícolas no Mato Grosso ainda têm muito para se valorizar, especialmente, àquelas situadas nas regiões onde a área de algodão segunda safra vem se expandindo, como é o nosso caso. Estamos otimistas também com os preços das commodities agrícolas que devem se manter valorizados, tendo em vista os baixos estoques mundiais.

## 4. Desempenho Financeiro

| <b>Demonstração de Resultados Consolidado</b><br><b>(R\$ Mil)</b> | <b>4T21</b>    | <b>4T20</b>    | <b>2021</b>     | <b>2020</b>    | <b>Var. %</b>     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| <b>Receita Líquida</b>                                            | <b>47.615</b>  | <b>218</b>     | <b>104.267</b>  | <b>52.070</b>  | <b>100,2%</b>     |
| Receita Líquida dos Produtos                                      | 24.761         | 218            | 73.850          | 52.070         | 41,8%             |
| Receita Líquida Arrendamento                                      | 22.683         | -              | 30.246          | -              | -                 |
| Receita Líquida Aluguel                                           | 171            | -              | 171             | -              | -                 |
| <b>Custos de Produtos Vendidos</b>                                | <b>(1.384)</b> | <b>0</b>       | <b>(7.140)</b>  | <b>(4.044)</b> | <b>76,6%</b>      |
| CPV Produtos                                                      | (1.384)        | 0              | (7.140)         | (4.044)        | 76,6%             |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                | <b>46.231</b>  | <b>219</b>     | <b>97.127</b>   | <b>48.026</b>  | <b>102,2%</b>     |
| <b>Margem Bruta</b>                                               | <b>97,1%</b>   | <b>100,1%</b>  | <b>93,2%</b>    | <b>92,2%</b>   | <b>1,0 p.p.</b>   |
| <b>Receitas e Despesas Operacionais</b>                           | <b>(7.104)</b> | <b>(40)</b>    | <b>(21.852)</b> | <b>298</b>     | <b>-</b>          |
| Gerais, Administrativas                                           | (5.192)        | 83             | (14.309)        | (1.314)        | -                 |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais                           | (1.912)        | (123)          | (7.543)         | 1.612          | -                 |
| <b>Lucro Operacional - EBIT</b>                                   | <b>39.127</b>  | <b>179</b>     | <b>75.275</b>   | <b>48.324</b>  | <b>55,8%</b>      |
| <b>Margem Operacional</b>                                         | <b>82,2%</b>   | <b>82,0%</b>   | <b>72,2%</b>    | <b>92,8%</b>   | <b>-20,6 p.p.</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>                                       | <b>(7.382)</b> | <b>2.327</b>   | <b>(14.691)</b> | <b>7.469</b>   | <b>-</b>          |
| Receita Financeira                                                | 422            | 2.341          | 2.606           | 7.884          | -66,9%            |
| Despesa Financeira                                                | (6.498)        | (14)           | (17.552)        | (415)          | -                 |
| Variação Cambial                                                  | (1.306)        | -              | 255             | -              | -                 |
| <b>Lucro Antes do IR e CS</b>                                     | <b>31.745</b>  | <b>2.506</b>   | <b>60.584</b>   | <b>55.793</b>  | <b>8,6%</b>       |
| <b>Margem do Lucro Antes do IR e CS</b>                           | <b>66,7%</b>   | <b>1147,3%</b> | <b>58,1%</b>    | <b>107,1%</b>  | <b>-49,0 p.p.</b> |
| IR e CSLL                                                         | (11.639)       | (852)          | (22.560)        | (19.080)       | 18,2%             |
| Impostos Correntes                                                | (4.753)        | -              | (6.135)         | -              | -                 |
| Impostos Diferidos                                                | (6.886)        | (852)          | (16.425)        | (19.080)       | -13,9%            |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                   | <b>20.106</b>  | <b>1.654</b>   | <b>38.024</b>   | <b>36.713</b>  | <b>3,6%</b>       |
| <b>Margem Líquida</b>                                             | <b>42,2%</b>   | <b>757,1%</b>  | <b>36,5%</b>    | <b>70,5%</b>   | <b>-34,0 p.p.</b> |
| (+) IR e CSLL                                                     | 11.639         | 852            | 22.560          | 19.080         | 18,2%             |
| (+) Resultado Financeiro                                          | 7.382          | (2.327)        | 14.691          | (7.469)        | -                 |
| (+) Depreciação e Amortização                                     | (437)          | 255            | 3.394           | 1.021          | 232,4%            |
| <b>EBITDA</b>                                                     | <b>38.690</b>  | <b>434</b>     | <b>78.669</b>   | <b>49.345</b>  | <b>59,4%</b>      |
| <b>Margem EBITDA</b>                                              | <b>81,3%</b>   | <b>198,7%</b>  | <b>75,4%</b>    | <b>94,8%</b>   | <b>-19,4 p.p.</b> |
| (+) Provisões não recorrentes e Impairment de ativos              | (693)          | -              | 7.543           | (1.735)        | -                 |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                            | <b>37.997</b>  | <b>434</b>     | <b>86.212</b>   | <b>47.610</b>  | <b>81,1%</b>      |
| <b>Margem EBITDA Ajustada</b>                                     | <b>153,5%</b>  | <b>198,7%</b>  | <b>116,7%</b>   | <b>91,4%</b>   | <b>25,3 p.p.</b>  |

A Terra Santa Propriedades Agrícolas foi constituída no contexto da reorganização societária da Terra Santa Agro e não configurava um negócio nos termos do CPC 15/ IFRS – Combinação de negócios e, portanto, a integralização das ações da TS Brasil na Companhia não foi contabilizada como uma combinação de negócios, mas sim como uma reorganização de capital. Considerando que as transações entre empresas sob controle comum, as quais compreendem a reorganização de capital, ainda não foram abordadas especificamente pelos CPCs e pelas IFRS, conforme CPC 23/ IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, a Administração pode também considerar as mais recentes posições técnicas assumidas por outros órgãos normatizadores contábeis que usem uma estrutura conceitual semelhante à do CPC para desenvolver pronunciamentos de contabilidade, ou ainda, outra literatura contábil e práticas geralmente aceitas do setor, até o ponto em que estas não entrem em conflito com as fontes enunciadas no parágrafo 11 do CPC 23/ IAS 8.





Nesse contexto, por tratar-se de uma reorganização de capital, as informações contábeis intermediárias da Companhia estão sendo apresentadas considerando os registros contábeis históricos da empresa existente (TS Brasil), aplicando a prática contábil do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início dos períodos apresentados.

Dessa forma, as informações contábeis consolidadas intermediárias da Companhia, em 30 de dezembro de 2021 e 2020, bem como o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020, consideram as informações financeiras da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021.

A Companhia operava no segmento de parceria agrícola até agosto de 2021, como parceira outorgante e comercialização de produtos agrícolas. A partir de setembro de 2021 entrou em vigor o contrato de arrendamento de terras, com consequente rescisão do contrato de parceria agrícola, sendo que a Companhia passou a explorar o arrendamento de suas propriedades agrícolas, a administração considera essa operação como uma única unidade de negócio.

Em 2021, a Companhia apresentou um resultado líquido de R\$ 38,0 milhões, proveniente de uma receita de R\$ 73,8 milhões da venda do resultado parceria agrícola da safra 2020/21 com a Terra Santa Agro (25,9 mil toneladas de soja ao preço de R\$ 1.500/t, 19,8 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 516/t e 3,2 mil toneladas de algodão ao preço de R\$ 7.728/t), além do início da contabilização do contrato de arrendamento, no valor de R\$ 30,2 milhões e de despesas operacionais, que em 2021, foram elevadas em detrimento de valores não recorrentes referentes à reorganização societária da Companhia.

A principal entrada de caixa em 2021 decorreu do adiantamento do contrato de arrendamento no valor de R\$ 70,0 milhões e contribui para a redução do endividamento líquido que passou de R\$ 110,9 milhões em 30 de junho de 2021 para R\$ 49,6 milhões em 31 de dezembro de 2021.

Cada ano safra do contrato de arrendamento das terras da Companhia com a SLC Agrícola tem início no dia 01 de setembro e fim no dia 30 de agosto do ano seguinte, atualmente o preço será aquele correspondente a 17 sacas de soja por hectare de terra arrendada. Para o contrato de arrendamento vigente, referente à safra 2021/22, a Companhia fixou 100% do volume de soja do contrato a um preço de R\$ 145,46 scs/ha (FOB Fazenda), o que gera uma

receita bruta anual de arrendamento de aproximadamente R\$ 97 milhões, a ser recebida em abril de 2022, mas contabilizada mensalmente em 1/12 desde 1º de setembro de 2021.

## **5. Perspectivas do Mercado de Terras**

O mercado de terras no Brasil, seguindo a trajetória de alta observada desde o final de 2020, consolidou 2021 com variações de preços significativas, respaldadas num ambiente de negócios aquecido.

O cenário de alta nos preços das commodities e câmbio desvalorizado, que impulsionaram exportações, puderam garantir a obtenção de margens líquidas excepcionais durante o ano, e deram estímulos para que muitos agentes retornassem ao mercado em busca por oportunidades.

Mesmo com contrapartida do aumento de custos de produção, o preço dos produtos agropecuários coletados pela IHS Markit como milho, soja e boi tiveram altas em 2021 de 59%, 41% e 36%, respectivamente.

Segundo a IHS Markit, no bimestre novembro-dezembro, o preço médio de áreas direcionadas ao cultivo de grãos no Brasil foi de R\$ 44.925,42 por hectare, mostrando uma variação nominal de 56,39% em 12 meses. Se considerada a inflação acumulada (IGP-DI) dos últimos 12 meses de 17,74%, o investimento em terras apresentou ganho real no período.

Para 2022, as expectativas de consumo mundial de commodities agrícolas se mantêm positivas, o que tem gerado uma pressão sobre os estoques mundiais e, consequentemente, sobre os preços das commodities agrícolas que devem se manter valorizados.

O mercado de arrendamento de terras, da mesma forma, também apresentou valorização ao longo de 2021, em função da ascensão de preços das commodities, diante da forte demanda externa, bem como do mercado interno impactado pelos eventos de adversidades climáticas, como o extenso período de seca e geadas em julho.

Como o mercado de arrendamento comumente reflete as variações de preços dos produtos, que são geralmente utilizados como indexadores nos contratos, a variação do preço dos arrendamento apresentou valorização ao longo do ano.

## 6. Governança Corporativa

A Companhia tem suas ações - “LAND3” - listadas no Novo Mercado da B3, segmento com as melhores práticas de Governança Corporativa, reiterando assim o compromisso com a comunidade financeira e com todos os stakeholders. O Conselho de Administração conta com 6 membros (sendo 3 independentes) que respondem pela orientação geral dos negócios.

### COMITÊ CONSULTIVO

A Companhia conta também com um comitê consultivo – Comitê de Assuntos Jurídicos. A função principal do comitê é propiciar ao Conselho de Administração os elementos e subsídios necessários ao processo decisório e de apoiar a Diretoria da Companhia nas políticas aprovadas pelo seu Conselho de Administração.

A Terra Santa Propriedades Agrícolas conta também com um Comitê de Auditoria Estatutário composto de 4 membros responsáveis, dentre outras obrigações, supervisionar as atividades dos auditores independentes, da área de controles internos e a auditoria interna; monitorar a qualidade e integridade das demonstrações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras; avaliar e monitorar as exposições a risco da Companhia; entre outras.

Por fim, a Terra Santa Propriedades Agrícolas conta ainda com uma Diretoria composta por 2 membros e um com um departamento de Compliance/LGPD que tem como principais objetivos (a) analisar situações não previstas no Código de Conduta e definir procedimentos, (b) promover treinamentos periódicos a respeito do conteúdo do Código de Ética Conduta e das demais políticas e procedimentos da Companhia; (c) gerenciar e apurar relatos realizados pelo o canal de ética e denúncias. Esses instrumentos estabelecem as diretrizes básicas de atuação expressas pela Alta Administração em consonância com os padrões de integridade e valores éticos da Terra Santa Propriedades Agrícolas.



## 7. Mercado de Capitais

### Desempenho das Ações

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) iniciaram negociação na B3 em 2 de agosto de 2021, encerrando o ano cotadas a R\$ 22,48/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 2,2 bilhões.

No ano, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 50%, passando de R\$ 15,01/ação no dia 2 de agosto de 2021, primeiro dia de negociação das ações, para R\$ 22,48/ação no final de dezembro de 2021. Por outro lado, o Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma desvalorização de 12%.

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas, listadas no nível mais alto de governança corporativa (Novo Mercado), estiveram presentes em 100% dos pregões do ano de 2021, desde sua estreia na B3. O volume médio diário registrado no período foi de R\$ 1.078 mil e 181 negócios dia.

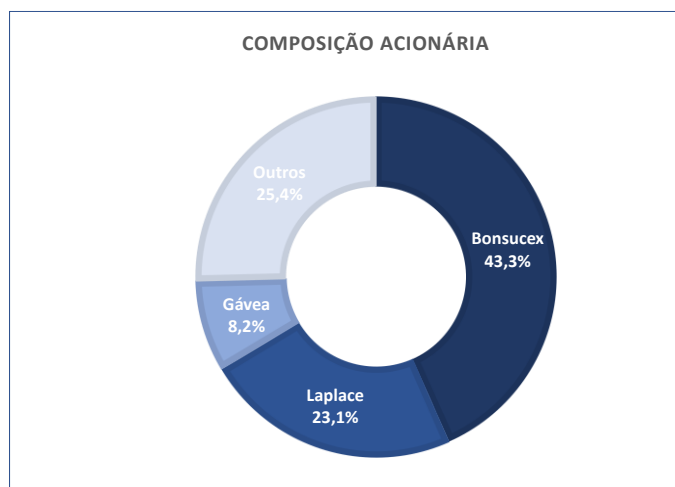
### Capital Social e Dispersão Acionária

O capital social da Companhia é representado por 96.226.962 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Desse total, 30,8% são detidas por pessoas físicas, 62,9% por investidores institucionais e 6,3% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 6.100 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 96,8% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 43,3%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:



## Dividendos

Conforme o estatuto social da Companhia, 25% do lucro líquido de cada exercício financeiro serão distribuídos como dividendos obrigatórios, nos termos do que determina o artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A proposta da administração para a Assembleia Geral Ordinária disporá sobre a destinação dos lucros.

## Recompra de Ações

Em 23 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou Programa de Recompra de Ações de emissão própria para tesouraria, até o limite de 300 mil ações ordinárias que representam até 1,0% das ações em circulação. Em 2021, não foram realizadas recompra de ações de emissão própria.

## 8. Auditoria Independente

Ao longo do exercício de 2021, em atendimento à instrução nº CVM 381/03, informamos que a PWC prestou serviços de auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, bem como, prestou serviços relacionados a estudo tributário sobre o custo atribuído de ativos "deemed cost" honorários de R\$ 86 mil, que representa 24% dos honorários dos serviços de auditoria externa. Entendemos que estes serviços não representam conflito de interesses, perda de independência ou objetividade de nossos auditores independentes.

## **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

### **DECLARAÇÃO EM CUMPRIMENTO AOS INCISOS V e VI do ART. 25 DA INSTRUÇÃO CVM. N. 480/09.**

Os Diretores da Terra Santa Propriedades Agrícolas., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, 108, cj 81, sala 4 – Cidade Monções, CEP. 04571-150 e inscrita no CNPJ/MF sob o n. 40.337.136/0001-06, declaram que (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório emitido pela PwC Auditores Independentes e (ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício de 2021, em cumprimento ao art. 25, incisos V e VI da Instrução CVM n. 480/09.

São Paulo, 15 de março de 2022.

---

José Humberto Prata Teodoro Júnior  
Diretor Presidente

---

Cesar Augusto Gallo do Prado  
Diretor Administrativo e Jurídico

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

# ***Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.***

***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2021  
e relatório do auditor independente***





## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e sua controlada ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e sua controlada em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase - Demonstrações financeiras comparativas**

---

Chamamos atenção para as Notas 1.2 e 2 às demonstrações financeiras, que descrevem que as demonstrações financeiras consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que estão sendo apresentadas de forma comparativa, referem-se às demonstrações financeiras da TS Brasil S.A., integralizada na Companhia em 31 de março de 2021 no contexto da reorganização de capital da Terra Santa Agro S.A., controladora comum da Companhia e da TS Brasil S.A. na época da reorganização. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.





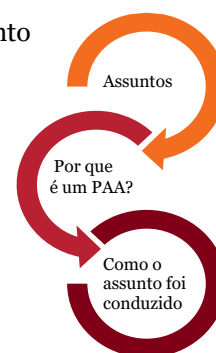
Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

## Ênfase - Transações com parte relacionada

Chamamos a atenção para a Nota 10 às demonstrações financeiras, que descreve que a Companhia e sua controlada mantiveram, em 2021, transações em montantes significativos com partes relacionadas nas condições nela descritas. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### Porque é um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Apresentação das demonstrações financeiras no contexto da reorganização de capital da sua controladora

Conforme descrito nas Notas 1.2, 2 e 3.2 (b) às demonstrações financeiras, a constituição da Companhia foi parte da reorganização de capital da Terra Santa Agro S.A. ("TESA") e, portanto, foi avaliada pela administração como fora do escopo da norma CPC 15 (R1)/IFRS 3 - Combinação de Negócio, por entender que a transação foi realizada sob controle comum, bem como considerando que a Companhia não se caracteriza como um negócio, mas como uma sociedade intermediária entre a TESA e a TS Brasil S.A.

Dessa forma, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram preparadas e estão sendo apresentadas como se a Companhia já existisse desde o início do exercício, apesar de ter recebido as ações do capital da TS Brasil S.A. em 31 de março de 2021.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento dos processos estabelecidos pela administração na avaliação da não aplicação do CPC 15 (R1)/IFRS 3 - Combinação de Negócios.

Realizamos a leitura dos atos societários e obtivemos informações pertinentes à reorganização de capital para avaliarmos se a base de preparação utilizada pela administração para a elaboração das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a essa transação.

Avaliamos a adequação das divulgações sobre a natureza e os efeitos dessa transação nas demonstrações financeiras, inclusive na determinação do período de resultado a ser apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esse tema foi foco na auditoria devido ao nível de julgamento envolvido na determinação dessa transação como uma reorganização de capital e, consequentemente, na determinação da forma de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. | Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos da administração para determinar a base de preparação e os efeitos dessa transação nas demonstrações financeiras são razoáveis e as divulgações consistentes com dados e informações obtidos. |

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e sua controlada.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
Assinado por: LUIS FERNANDO DE SOUZA MARANHÃ/26831679897  
CPF: 26831679897  
Hora de assinatura: 15 March 2022 | 20:23 BRT

**Luís Fernando de Souza Maranhã**  
Contador CRC 1SP201527/O-5

## Índice

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Balanço patrimonial                                                                | 2  |
| Demonstração do resultado                                                          | 3  |
| Demonstração do resultado abrangente                                               | 4  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido                                    | 5  |
| Demonstração dos fluxos de caixa                                                   | 6  |
| Demonstração do valor adicionado                                                   | 7  |
| Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras                   |    |
| 1 Informações gerais .....                                                         | 8  |
| 2 Base de preparação.....                                                          | 12 |
| 3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos .....                               | 22 |
| 4 Caixa e equivalentes de caixa.....                                               | 24 |
| 5 Contas a receber de clientes (Consolidado) .....                                 | 24 |
| 6 Títulos a receber .....                                                          | 25 |
| 7 Estoques (Consolidado) .....                                                     | 26 |
| 8 Tributos a recuperar (Consolidado) .....                                         | 26 |
| 9 Imposto de renda e contribuição social .....                                     | 27 |
| 10 Partes relacionadas .....                                                       | 30 |
| 11 Investimentos (Controladora) .....                                              | 31 |
| 12 Propriedades para investimento (Consolidado) .....                              | 32 |
| 13 Imobilizado (Consolidado) .....                                                 | 33 |
| 14 Empréstimos e financiamentos .....                                              | 35 |
| 15 Tributos parcelados (Consolidado) .....                                         | 37 |
| 16 Provisão para contingências .....                                               | 38 |
| 17 Adiantamentos de clientes .....                                                 | 42 |
| 18 Títulos a pagar .....                                                           | 42 |
| 19 Patrimônio líquido .....                                                        | 43 |
| 20 Instrumentos financeiros.....                                                   | 44 |
| 21 Receita líquida (Consolidado) .....                                             | 48 |
| 22 Custos e despesas por natureza .....                                            | 50 |
| 23 Resultado financeiro .....                                                      | 51 |
| 24 Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa (Consolidado) ..... | 52 |
| 25 Resultado por ação .....                                                        | 52 |
| 26 Compromissos .....                                                              | 53 |
| 27 Informação por segmento .....                                                   | 53 |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Balanço patrimonial Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

| Ativo                                              | Nota | Controladora | Consolidado |         | Passivo e patrimônio líquido             | Nota | Controladora | Consolidado |         |
|----------------------------------------------------|------|--------------|-------------|---------|------------------------------------------|------|--------------|-------------|---------|
|                                                    |      | 2021         | 2021        | 2020    |                                          |      | 2021         | 2021        | 2020    |
| Circulante                                         |      |              |             |         | Circulante                               |      |              |             |         |
| Caixa e equivalentes de caixa                      | 4    | 2.640        | 23.215      | 34.198  | Empréstimos e financiamentos             | 14   | 58.221       | 59.087      |         |
| Contas a receber de clientes                       | 5    |              | 32.326      | 5       | Tributos parcelados                      | 15   |              | 228         | 1.114   |
| Títulos a receber                                  | 6    | 28.880       | 29.348      | 398     | Dividendos a pagar                       | 19.2 | 4.930        | 4.930       | 7.954   |
| Estoques                                           | 7    |              | 2           | 1.815   | Adiantamentos de clientes                | 17   |              | 3.623       |         |
| Tributos a recuperar                               | 8    |              | 4.589       | 6.564   | Titulos a pagar                          | 18   | 7.290        | 7.653       | 30      |
| Imposto de renda e contribuição social a recuperar | 9.1  |              | 4.258       | 5.710   | Tributos sobre o lucro a recolher        | 9.2  |              | 4.654       |         |
| Outros ativos                                      |      | 90           | 348         | 85      | Outros tributos a recolher               |      | 930          | 4.173       | 374     |
|                                                    |      |              |             |         | Outras obrigações                        |      | 282          | 511         | 29      |
|                                                    |      | 31.610       | 94.086      | 48.775  |                                          |      | 71.653       | 84.859      | 9.501   |
| Não circulante                                     |      |              |             |         | Não circulante                           |      |              |             |         |
| Realizável a longo prazo                           |      |              |             |         | Empréstimos e financiamentos             | 14   | 13.207       | 13.280      |         |
| Títulos a receber                                  | 6    | 34.027       | 34.027      |         | Tributos parcelados                      | 15   |              | 264         | 2.429   |
| Tributos a recuperar                               | 8    |              | 17.622      | 19.472  | Adiantamentos de clientes                | 17   |              | 67.634      |         |
| Tributos diferidos                                 | 9.3  | 2.555        | 2.555       |         | Títulos a pagar                          | 18   | 98           | 1.218       | 414     |
| Partes relacionadas                                | 10   |              |             | 55.237  | Tributos diferidos                       | 9.3  |              | 114.501     | 91.295  |
| Depósitos judiciais                                | 16.1 |              | 127         | 19      | Provisão para contingências              | 16   | 28.357       | 32.816      | 298     |
|                                                    |      | 36.582       | 54.331      | 74.728  |                                          |      | 41.662       | 229.713     | 94.436  |
| Propriedades para investimento                     | 12   |              | 811.605     |         | Total do passivo                         |      | 113.315      | 314.572     | 103.937 |
| Investimentos                                      | 11   | 741.077      |             |         | Patrimônio líquido                       | 19   |              |             |         |
| Imobilizado                                        | 13   | 110          | 50.614      | 629.104 | Capital social                           | 19.1 | 673.588      | 673.588     | 397.390 |
|                                                    |      | 777.769      | 916.550     | 703.832 | Reservas de capital                      |      |              |             | 9.703   |
|                                                    |      |              |             |         | Reserva de lucro                         | 19.2 | 15.827       | 15.827      | 27.398  |
|                                                    |      |              |             |         | Ajustes de avaliação patrimonial         |      | 6.649        | 6.649       | 214.179 |
|                                                    |      |              |             |         | Total do patrimônio líquido              |      | 696.064      | 696.064     | 648.670 |
| Total do ativo                                     |      | 809.379      | 1.010.636   | 752.607 | Total do passivo e do patrimônio líquido |      | 809.379      | 1.010.636   | 752.607 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Demonstração do resultado

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|                                                                   |      | Controladora | Consolidado |          |
|-------------------------------------------------------------------|------|--------------|-------------|----------|
|                                                                   | Nota | 2021         | 2021        | 2020     |
| Receita líquida de venda de produtos agrícolas                    | 21   |              | 73.850      | 52.070   |
| Receita líquida de arrendamento                                   | 21   |              | 30.417      |          |
| Custo das vendas                                                  | 22   |              | (7.140)     | (4.044)  |
| <b>Lucro bruto</b>                                                |      |              | 97.127      | 48.026   |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                           |      |              |             |          |
| Despesas gerais e administrativas, incluindo armazenagem          | 22   | (6.166)      | (14.309)    | (1.314)  |
| Resultado de equivalência patrimonial                             | 11   | 53.943       |             |          |
| Outras receitas (despesas), líquidas                              | 22   | 14           | (7.543)     | 1.612    |
|                                                                   |      | 47.791       | (21.852)    | 298      |
| <b>Lucro operacional</b>                                          |      | 47.791       | 75.275      | 48.324   |
| <b>Resultado financeiro</b>                                       | 23   |              |             |          |
| Receitas financeiras                                              |      | 1.880        | 2.606       | 7.884    |
| Despesas financeiras                                              |      | (18.684)     | (17.552)    | (415)    |
| Variações cambiais, líquidas                                      |      | 255          | 255         |          |
|                                                                   |      | (16.549)     | (14.691)    | 7.469    |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>   |      | 31.242       | 60.584      | 55.793   |
| Imposto de renda e contribuição social                            | 9.2  |              |             |          |
| Do exercício                                                      |      |              | (6.135)     |          |
| Diferidos                                                         |      | 6.782        | (16.425)    | (19.080) |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                 |      | 38.024       | 38.024      | 36.713   |
| Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia |      | 38.024       | 38.024      | 36.713   |
| <b>Lucro básico e diluído por ação (em R\$)</b>                   | 25   | 0,5083       |             |          |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

**Demonstração do resultado abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

|                                                   | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |             |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|
|                                                   | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        | <b>2020</b> |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                 | 38.024              | 38.024             | 36.713      |
| Outros resultados abrangentes                     | -                   | -                  | -           |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | 38.024              | 38.024             | 36.713      |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

|                                                                                         | Nota | Capital social | Reservas de capital | Reservas de lucros |                     |                                   | Ajustes de avaliação patrimonial | Lucros (prejuízos) acumulados | Total do patrimônio líquido |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                         |      |                |                     | Reserva legal      | Reserva estatutária | Lucros a disposição da assembleia |                                  |                               |                             |
| <b>Em 1º de janeiro de 2020</b>                                                         |      | 542.855        | 9.703               |                    |                     |                                   | 214.922                          | (2.104)                       | 765.376                     |
| Redução de capital para compensação de prejuízos acumulados                             | 19.1 | (145.465)      |                     |                    |                     |                                   |                                  |                               | (145.465)                   |
| Realização do custo atribuído                                                           |      |                |                     |                    |                     |                                   | (743)                            | 743                           |                             |
| Constituição de reserva legal                                                           |      |                |                     | 1.768              |                     |                                   |                                  | (1.768)                       |                             |
| Constituição de reserva estatutária                                                     |      |                |                     |                    | 1.768               |                                   |                                  | (1.768)                       |                             |
| Lucro líquido do exercício                                                              |      |                |                     |                    |                     |                                   |                                  | 36.713                        | 36.713                      |
| Lucros a disposição da assembleia                                                       |      |                |                     |                    |                     | 23.862                            |                                  | (23.862)                      |                             |
| Dividendos mínimos obrigatórios                                                         |      |                |                     |                    |                     |                                   |                                  | (7.954)                       | (7.954)                     |
| <b>Em 31 de dezembro de 2020</b>                                                        |      | <u>397.390</u> | <u>9.703</u>        | <u>1.768</u>       | <u>1.768</u>        | <u>23.862</u>                     | <u>214.179</u>                   |                               | <u>648.670</u>              |
| <b>Em 31 de dezembro de 2020</b>                                                        |      | 397.390        | 9.703               | 1.768              | 1.768               | 23.862                            | 214.179                          |                               | 648.670                     |
| Distribuição de dividendos                                                              | 19.2 |                |                     |                    |                     | (23.862)                          |                                  |                               | (23.862)                    |
| Lucro líquido do período                                                                |      |                |                     |                    |                     |                                   |                                  | 17.267                        | 17.267                      |
| <b>Patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2021, antes da reorganização societária</b> | 1.2  | 397.390        | 9.703               | 1.768              | 1.768               |                                   | 214.179                          | 17.267                        | 642.075                     |
| Adequação da estrutura de capital para reorganização societária                         | 1.2  | (397.390)      | (9.703)             | (1.768)            | (1.768)             |                                   | (214.179)                        | (17.267)                      | (642.075)                   |
| Integralização de acervo líquido na reorganização de capital                            | 1.2  | 673.588        |                     |                    |                     |                                   |                                  |                               | 673.588                     |
| Acervo líquido complementar na reorganização de capital                                 | 1.3  |                |                     |                    |                     |                                   | 6.649                            |                               | 6.649                       |
| Lucro líquido do exercício (após reorganização societária)                              |      |                |                     |                    |                     |                                   |                                  | 20.757                        | 20.757                      |
| Constituição de reserva legal                                                           |      |                |                     | 1.038              |                     |                                   |                                  | (1.038)                       |                             |
| Dividendos                                                                              |      |                |                     |                    |                     |                                   |                                  | (4.930)                       | (4.930)                     |
| Lucros a disposição da assembleia                                                       |      |                |                     |                    |                     | 14.789                            |                                  | (14.789)                      |                             |
| <b>Em 31 de dezembro de 2021</b>                                                        |      | <u>673.588</u> |                     | <u>1.038</u>       |                     | <u>14.789</u>                     | <u>6.649</u>                     |                               | <u>696.064</u>              |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

|                                                                                            | Controladora | Consolidado |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|----------|
|                                                                                            | 2021         | 2021        | 2020     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                          |              |             |          |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>                            | 31.242       | 60.584      | 55.793   |
| Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa das atividades operacionais: |              |             |          |
| Depreciações e amortizações                                                                |              | 5.442       | 1.626    |
| Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado                                         |              | 2.027       | 3        |
| Resultado da equivalência patrimonial                                                      | (53.943)     |             |          |
| Provisão para contingências                                                                |              | 4.907       | 20       |
| Perda (reversão de perdas) por redução ao valor recuperável de recebíveis                  |              | (3)         | 166      |
| Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros                                   | (773)        | (773)       | (43)     |
| Juros e variações cambiais, líquidos                                                       | 11.609       | 35.233      | (6.958)  |
| <b>Variação nos ativos e passivos:</b>                                                     |              |             |          |
| Contas a receber de clientes                                                               |              | (27.447)    | (49.589) |
| Títulos a receber                                                                          | (4.138)      | (2.690)     | 3.141    |
| Estoques                                                                                   |              | 901         | (459)    |
| Tributos a recuperar                                                                       |              | 1.666       | (1.494)  |
| Despesas antecipadas                                                                       |              |             | 60       |
| Outros ativos                                                                              | (88)         | (263)       | 165      |
| Depósitos judiciais                                                                        |              | (81)        |          |
| Salários e contribuições sociais                                                           | 282          | 482         | (4)      |
| Fornecedores                                                                               | (87)         | (87)        | (14)     |
| Tributos a recolher                                                                        | 5.157        | 16.290      | 4.929    |
| Adiantamentos de clientes                                                                  |              | 71.257      | (28)     |
| Pagamentos de demandas judiciais                                                           |              | (27)        | (7)      |
| Títulos a pagar                                                                            | (15.513)     | (42.831)    | (1.114)  |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>                           | (26.252)     | 124.587     | 6.193    |
| Juros pagos                                                                                | (8.773)      | (10.401)    | (63)     |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>                   | (35.025)     | 114.186     | 6.130    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                                      |              |             |          |
| Recursos aplicados em contratos de mútuo                                                   |              | (73.573)    | 27.865   |
| Aquisição de imobilizado                                                                   | (110)        |             | (3)      |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>                       | (110)        | (73.573)    | 27.862   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                                     |              |             |          |
| Amortização de empréstimos e financiamentos                                                | (34.994)     | (49.514)    |          |
| Instrumentos financeiros derivativos recebidos                                             | 969          | 969         |          |
| Recebimento de partes relacionadas, líquidos                                               | 71.800       |             |          |
| Adesão tributos parcelados                                                                 |              | (52)        | 17       |
| Pagamento tributos parcelados                                                              |              | (2.999)     | (237)    |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>                      | 37.775       | (51.596)    | (220)    |
| <b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa, líquida</b>                | 2.640        | (10.983)    | 33.772   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>                                |              | 34.198      | 426      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>                                 | 2.640        | 23.215      | 34.198   |

As transações e movimentações que não afetam o caixa e equivalentes de caixa, estão divulgadas na Nota 24.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

|                                                              | Controladora | Consolidado |         |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------|
|                                                              | 2021         | 2021        | 2020    |
| <b>Receitas</b>                                              |              |             |         |
| Vendas de mercadorias e serviços                             |              | 79.123      | 54.402  |
| Receita de arrendamentos                                     |              | 33.517      |         |
| Outras receitas                                              | 4            | 1.084       | 1.982   |
| Abatimentos e devolução de vendas                            |              | (1.218)     | (804)   |
| Reversão por redução ao valor recuperável de recebíveis      |              | 3           | (166)   |
|                                                              | 4            | 112.509     | 55.414  |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                       |              |             |         |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros           | (1.632)      | (10.893)    | (2.894) |
| Outras despesas                                              | (4.556)      | (11.463)    | (418)   |
|                                                              | (6.188)      | (22.356)    | (3.312) |
| <b>Valor adicionado bruto</b>                                | (6.184)      | 90.153      | 52.102  |
| Depreciação e amortização                                    |              | (5.442)     | (1.626) |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Companhia</b>        | (6.184)      | 84.711      | 50.476  |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>            |              |             |         |
| Resultado de equivalência patrimonial                        | 53.943       |             |         |
| Receitas financeiras                                         | 1.880        | 2.606       | 7.884   |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>                   | 49.639       | 87.317      | 58.360  |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                      |              |             |         |
| Pessoal:                                                     |              |             |         |
| Remuneração direta                                           | 1.547        | 3.107       | 100     |
| Benefícios                                                   | (7)          | 20          | 12      |
| FGTS                                                         |              | 103         | 6       |
| Impostos, taxas e contribuições:                             |              |             |         |
| Federais                                                     | 1.493        | 14.792      | 496     |
| Estaduais                                                    | 4            | 738         | 1.272   |
| Municipais                                                   |              | 24          | 30      |
| Diferidos                                                    | (6.782)      | 16.425      | 19.080  |
| Remuneração de capitais de terceiros:                        |              |             |         |
| Juros e variações cambiais                                   | 15.352       | 13.965      | 383     |
| Multas                                                       | 8            | 119         | 268     |
| Remuneração de capitais próprios:                            |              |             |         |
| Dividendos                                                   | 4.930        | 4.930       | 7.954   |
| Integralização de acervo líquido na reorganização de capital | 17.267       | 17.267      |         |
| Lucros retidos                                               | 15.827       | 15.827      | 28.759  |
| <b>Valor adicionado distribuído</b>                          | 49.639       | 87.317      | 58.360  |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Informações gerais

#### 1.1 Atividades operacionais

A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia" ou "TS Agro") é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, com sede administrativa na cidade de São Paulo - SP, no endereço Praça General Gentil Falcão, 108, Cj. 81, Sala 04, 8º andar, Bairro Cidade Monções. Em 30 de junho de 2021, a razão social da Companhia foi alterada de TS Agro S.A. para Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Conforme mencionado na Nota 1.2 – Reorganização Societária, a Companhia foi constituída em 11 de janeiro de 2021 com o objetivo de viabilizar a reorganização societária da sua antiga controladora Terra Santa Agro S.A. ("TESA"). Nessa reorganização, em 31 de março de 2021, a Companhia passou a deter 100% das ações da TS Brasil S.A. ("TS Brasil") que, em conjunto com a Companhia constituem o "Grupo".

Em 14 de julho de 2021, a Companhia obteve o registro de "Companhia Aberta" junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Ofício-RIC nº 62/2021/CVM/SEP, possibilitando a negociação de ações ordinárias de sua emissão no Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa e Balcão).

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, as operações do Grupo compreendem a gestão de terras correspondentes a 39.189 e 39.326 hectares de área útil, respectivamente, em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de arrendamento operacional firmado com a arrendatária TESA, bem como a exploração de manejo florestal sustentável, com a extração de madeira nativa em áreas de propriedade da TS Brasil. Objetivando a segregação, otimização e racionalização de suas atividades a operação de manejo florestal será executada, a partir de 2022, pela Companhia através de contrato de parceria agrícola a ser celebrado com sua Controlada.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 15 de março de 2022.

#### 1.2 Reorganização societária

A Companhia foi constituída no contexto da reorganização societária da sua antiga controladora TESA, a qual foi conduzida por seus acionistas para viabilizar a venda da operação agrícola da TESA para a SLC Agrícola S.A. ("SLC"), conforme fato relevante divulgado ao mercado pelas empresas envolvidas, em 26 de novembro de 2020. As terras e benfeitorias localizadas nessas terras, que antes pertenciam à TESA por intermédio da TS Brasil S.A., não foram parte dessa transação de venda, e foram mantidas no Grupo pelos acionistas.

Como resultado dessa reorganização, a Companhia foi registrada no Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa e Balcão) e faz a gestão das referidas terras e benfeitorias. Durante a reorganização, os acionistas da Companhia são os mesmos acionistas da TESA antes da conclusão da reorganização societária, mantendo a mesma estrutura acionária.

Essa reorganização societária incluiu os seguintes passos:

- Em 26 de novembro de 2020, foi celebrado Memorando de Entendimento entre a TESA e a SLC ("Memorando"), não vinculante, visando uma combinação de negócios entre as empresas, objetivando a aquisição da operação agrícola da TESA pela SLC, por incorporação. O Memorando também esclarece que as terras e benfeitorias não serão envolvidas nessa transação;

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Em 7 de janeiro de 2021 essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e, em 25 de março de 2021, foi assinado o Acordo de Associação e Outras Avenças ("Acordo"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a implementação da referida combinação dos negócios (Nota 1.3);
- Em 11 de janeiro de 2021, a Companhia foi constituída com capital social subscrito de R\$ 500,00 (quinhentos reais), representado por 500 (quinhentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo R\$ 200,00 (duzentos reais) já integralizados; e
- Em 31 de março de 2021, a TESA integralizou, na Companhia, acervo líquido representado pelos seguintes ativos e passivos, avaliados em R\$ 673.588, conforme custo contábil, com a respectiva emissão de 673.588.731 ações da Companhia. O acervo líquido integralizado é como segue:

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Investimento na TS Brasil S.A. (i)       | 642.075        |
| Mais-valia das terras                    | 192.487        |
| Dívida financeira                        | (122.516)      |
| Mútuo com parte relacionada              | (38.458)       |
| Total do aporte                          | <u>673.588</u> |
| Capital Social                           | 397.390        |
| Reservas de Capital                      | 9.703          |
| Reserva legal                            | 1.768          |
| Reserva estatutária                      | 1.768          |
| Ajuste de avaliação patrimonial          | 214.179        |
| Lucros acumulados (Nota 19.2)            | <u>17.267</u>  |
| Total investimento na TS Brasil S.A. (i) | <u>642.075</u> |

- Em 28 de abril de 2021, foi aprovada a redução do capital da TESA com a entrega das ações da Companhia para os seus acionistas, a qual estava sujeita ao transcurso do prazo de 60 dias para a oposição de credores, bem como a superação de cumprimento de condições do Acordo, a qual foi efetivada e implementada em 1º de agosto de 2021, quando a TESA deixou de ser controladora da Companhia;
- Em 14 de julho de 2021, foi obtido, perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de companhia aberta da Companhia na categoria A e, em 15 de julho de 2021, foi efetivada a listagem da Companhia no segmento do Novo Mercado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão;
- Em 1º de agosto de 2021, foram formalizados contratos de arrendamento das terras e benfeitorias controladas do Grupo para a TESA por um prazo de 20 anos, pelo preço de 17 sacas de soja por hectare por ano, sendo essa quantidade revista a cada 3 anos, acrescido do valor de R\$ 70.000 (Nota 17), que foi pago pela TESA em 2 de agosto de 2021, à título de adiantamento de clientes, e que também compõe o preço do referido arrendamento a ser apropriado ao logo do prazo do contrato de forma linear.
- Em 1º de agosto de 2021, também foi efetivado o Acordo (item 1.3), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da TESA (controladora à época do Acordo), estimados no montante líquido de R\$ 10.875. Esses direitos e obrigações, originados no Acordo, referem-se a direitos e obrigações originalmente reconhecidos na TESA e que não foram incluídos na transação de venda da operação agrícola pelos acionistas para a SLC, e foram contribuídos ao patrimônio da Companhia pelos acionistas. Nesse contexto, por referir-se à contribuição de ativos e passivos líquidos de acionistas ao patrimônio da Companhia, essa transação foi tratada como uma transação de capital, registrada diretamente no patrimônio líquido.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 1.3 Ativos e passivos decorrentes do Acordo de Associação e Outras Avenças

A Companhia e os seus acionistas, no âmbito do Acordo firmado com a SLC, estabeleceram a obrigação, irrevogável e incondicional, de indenizar, defender e manter indene a SLC e a TESA, após a data da efetivação do Acordo, decorrente de perdas provenientes de operações ocorridas no período anterior à data do Acordo.

Nos termos do Acordo, entende-se como perda indenizável todo e qualquer ato, fato, omissão ou evento relacionado à TESA, suas controladas e afiliadas, independentemente de conhecimento ou não, bem como quaisquer contingências relacionadas aos ativos adquiridos pela SLC na combinação de negócios com a TESA. Consigna-se, ainda, que o dever de indenizar da Companhia se limitará ao valor agregado que foi negociado e julgado suficiente pelas partes do Acordo.

Adicionalmente, também nos termos do Acordo, se convencionou a obrigação de indenização pela TESA e SLC para com a Companhia, contra toda e qualquer perda decorrente de ou relacionadas a qualquer declaração falsa ou violação de garantia ou não satisfação ou descumprimento, pela TESA ou SLC, de qualquer obrigação ou acordo contidos no Acordo. Assevera-se, igualmente, que o dever de indenizar da TESA e SLC também se limitará ao valor agregado que foi negociado e julgado suficiente pelas partes do Acordo.

Esses direitos e obrigações não estão sujeitos aos limites de indenização mencionados anteriormente, e serão repassados ou cobrados da Companhia em até cinco dias úteis sempre que (i) o valor líquido de direitos e obrigações ultrapassar R\$ 15.000, ou (ii) em 30 de abril de cada ano, o que ocorrer primeiro.

#### (a) Mensuração dos ativos e passivos

Na data da efetivação do Acordo, esses direitos e obrigações têm a seguinte natureza, e foram estimados nos seguintes montantes:

##### Direitos do Acordo

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Títulos pela venda de ativos (i)     | 4.886         |
| Tributos a recuperar (ii)            | 48.048        |
| Depósitos judiciais (iii)            | 4.743         |
| Propriedades para investimentos (iv) | 3.109         |
|                                      | <u>60.786</u> |

##### Obrigações do Acordo

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Contas a pagar (v)               | (24.538)        |
| Provisão para contingências (vi) | (25.373)        |
|                                  | <u>(49.911)</u> |

##### Direitos do Acordo, líquidos

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
|                                          | 10.875         |
| Tributos diferidos sobre o valor líquido | <u>(4.226)</u> |

|                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Efeito da transação de capital no patrimônio líquido da Companhia</b> | <b><u>6.649</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|

Os ativos e passivos originados na contabilização do efeito líquido do Acordo foram reconhecidos em contrapartida da conta de Ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido da Companhia, como uma transação de capital com acionistas, considerando se tratar de operação realizada no contexto da reorganização societária conduzida pelos acionistas da TESA e da Companhia, na condição de controladores dessas empresas.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os referidos ativos e passivos não estão sendo apresentados pelo seu valor líquido no balanço patrimonial da Companhia e do Grupo, considerando não ser provável que o recebimento de ativos e o pagamento dos passivos ocorram no mesmo exercício e, portanto, não será realizada pelo valor líquido.

Os direitos do Acordo, independente da natureza que originou o seu registro original na TESA, foram reconhecidos como Títulos a receber (Nota 6), classificados como instrumentos financeiros registrados ao custo amortizado e ao valor justo através do resultado, a depender das características de cada ativo, considerando que serão liquidados mediante o recebimento de instrumentos financeiros pela Companhia. A mensuração desses ativos é como segue:

- (i) Títulos a receber pela venda de ativos - Referem-se a títulos originados em operações realizadas entre a TESA e terceiros para o recebimento do instrumento financeiro em período superior a noventa dias e, portanto, avaliado pela administração como contendo elemento de financiamento. Como consequência, os títulos a receber foram ajustados pelo valor do dinheiro no tempo. O valor do reconhecimento inicial desses títulos refere-se ao seu valor justo.
- (ii) Tributos a recuperar - Referem-se a créditos tributários de diversas naturezas (PIS, COFINS, IRPF, IRPJ, CSLL e FUNRURAL) que estão reconhecidos contabilmente na TESA, e que serão realizados mediante (i) a compensação com débitos tributários, quando aplicável, e (ii) pedidos de ressarcimento em dinheiro, a depender da forma de apuração do referido crédito tributário e da legislação aplicável. Conforme determina o Acordo, os montantes realizados pela TESA serão pagos à Companhia mediante a entrega de instrumentos financeiros.

A Companhia, com base na estimativa de aproveitamento desses créditos formulada com base na média histórica de utilização, calculou o valor justo dos referidos instrumentos financeiros utilizando uma taxa de desconto de 8,66% ao ano, e um período médio de realização de 3 anos, a partir da data de efetivação da operação. Também com base nessa estimativa, os referidos títulos a receber foram segregados entre ativos circulante e não circulantes, conforme Nota 6.

- (iii) Depósitos judiciais – Foram efetuados pela TESA para a discussão de ações judiciais cuja responsabilidade pela liquidação da obrigação é da Companhia. Os depósitos judiciais são registrados pelo custo amortizado e o seu valor se aproxima do valor justo na data do seu reconhecimento.
- (iv) Propriedade para investimento – Refere-se a propriedade rural não incluída no acervo líquido integralizado na Companhia e, portanto, mantido em propriedade da TESA. A referida propriedade deverá ser vendida e os recursos financeiros recebidos devem ser enviados à Companhia, conforme determina o Acordo. Esse ativo foi reconhecido pelo seu valor justo na data da efetivação do Acordo, líquido dos encargos estimados na venda.

As obrigações do Acordo foram reconhecidas como Títulos a pagar (Nota 18) e Provisão para contingência (Nota 16), considerando os critérios utilizados para a sua mensuração, a saber:

- (v) Conta a pagar - Referem-se a títulos originados em operações realizadas entre a TESA e terceiros para o pagamento com a entrega de instrumentos financeiros, em período inferior a um ano e, portanto, avaliado pela administração como não contendo nenhum elemento de financiamento. Como consequência, os títulos a pagar não foram ajustados pelo valor do dinheiro no tempo. O valor do reconhecimento inicial desses títulos se aproxima do seu valor justo.
- (vi) Provisão para contingências – A provisão para contingências foi calculada para aquelas ações em que a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma



# Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

estimativa confiável do valor possa ser feita. Essa estimativa foi calculada pela administração, com o apoio de seus assessores legais, considerando as particularidades de cada ação, o conjunto probatório existente e a fase processual em que se encontra cada uma das ações. Essa obrigação está registrada como provisão para contingências. A administração decidiu por não constituir qualquer provisão para as ações classificadas como passivos contingentes, haja vista que essas ações têm a probabilidade de perda menor que provável, e precisam ser confirmadas por eventos futuros ainda incertos e que estão fora do controle da Companhia.

### (b) Gestão dos direitos e obrigações do Acordo

A administração da Companhia se reunirá mensalmente com a contraparte (SLC e TESA) para a avaliação, acompanhamento e verificação de documentação suporte para as movimentações dos ativos e passivos que compõem o Acordo.

Os efeitos identificados após a efetivação do Acordo, decorrentes da atualização dos saldos, ganhos e perdas não conhecidos no momento da sua efetivação, esperados ou não esperados, serão registrados no resultado do exercício da Companhia.

### 1.4 Efeitos da pandemia provocada pela Covid-19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a COVID-19 como uma pandemia. As autoridades governamentais de diversos países, incluindo o Brasil, impuseram restrições de contenção do vírus.

Até 31 de dezembro de 2021, a desvalorização cambial afetou as demonstrações financeiras da Companhia, impactando de forma positiva o lucro operacional. Dentro deste novo contexto, o agronegócio é um dos setores menos impactados até o momento. No curto prazo, a administração não espera impactos negativos em suas operações.

## 2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas nas Notas 2.4 à 2.16.

A Companhia foi constituída no contexto da reorganização societária da TESA e não configurava um negócio nos termos do CPC 15/ IFRS - Combinação de negócios e, portanto, a integralização das ações da TS Brasil na Companhia não foi contabilizada como uma combinação de negócios, mas sim como uma reorganização de capital. Considerando que as transações entre empresas sob controle comum, as quais compreendem a reorganização de capital, ainda não foram abordadas especificamente pelos CPCs e pelas IFRS, conforme CPC 23/ IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, a Administração pode também considerar as mais recentes posições técnicas assumidas por outros órgãos normatizadores contábeis que usem uma estrutura conceitual semelhante à do CPC para desenvolver pronunciamentos de contabilidade, ou ainda, outra literatura contábil e práticas geralmente aceitas do setor, até o ponto em que estas não entrem em conflito com as fontes enunciadas no parágrafo 11 do CPC 23/ IAS 8.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Nesse contexto, conforme descrito na Nota 3.2 (b), por tratar-se de uma reorganização de capital, as demonstrações financeiras da Companhia estão sendo apresentadas considerando os registros contábeis históricos da empresa pré-existente (TS Brasil), aplicando a prática contábil do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início dos exercícios apresentados.

Dessa forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 consideram as informações financeiras da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021 (Nota 1.2).

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

#### **(a) Demonstrações financeiras individuais**

As demonstrações financeiras individuais da Companhia (“Controladora”) foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

#### **(b) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

#### **(c) Demonstração do valor adicionado**

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

### **2.1 Base de consolidação e investimentos em controladas**

Em 31 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada (em conjunto, o “Grupo”). O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

As demonstrações financeiras consolidadas comparativas correspondem às demonstrações financeiras da TS Brasil, as quais estão sendo apresentadas no contexto da reorganização de capital da Controladora (Nota 3.2 (b)).

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia os resultados da controlada são reconhecidos através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras da controlada TS Brasil são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes com as adotadas pela Companhia. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Os pagamentos efetuados em caixa pela TS Brasil para a Companhia estão sendo apresentados como redutores do saldo de investimentos nas demonstrações financeiras da Controladora, considerando que os referidos pagamentos serão liquidados no futuro com dividendos declarados pela controlada, sem a intenção de movimentação de instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia detém 100% do capital social da TS Brasil S.A., sua única controlada.

## 2.2 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

### 2.2.1 Alterações de normas novas que estão em vigor

As seguintes alterações estão em vigor para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2021 e a sua adoção não teve impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- **Reforma da IBOR:** Fase 2 – Alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 – “Instrumentos Financeiros”, ao IFRS 16/CPC 06 (R2) – “Arrendamentos”, ao IFRS 4/CPC 11 – “Contrato de Seguros”. A Fase 2 da reforma da IBOR traz as seguintes exceções temporárias na aplicação das referidas normas, que foram adotadas pela Companhia, com relação a:
  - (i) Fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros: permitido mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais sem ocasionar em desconhecimento do contrato e, consequentemente, sem efeito imediato de ganho ou perda no resultado do exercício, desde que diretamente relacionada com a reforma da taxa de juros de referência e substituição da taxa de juros, e que a nova base seja considerada economicamente equivalente à base anterior.
  - (ii) Relações de hedge: a designação formal da relação de proteção deve ser alterada apenas para designar a taxa de referência alternativa como um risco coberto, alterar a descrição do item protegido e/ou alterar a descrição do instrumento de cobertura. Tal alteração na designação formal da relação de proteção não constitui descontinuação da relação de proteção e nem nova relação de proteção, portanto sem efeitos imediatos no resultado do exercício.
- **Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento:** alterações ao IFRS 16/CPC 06 (R2) – “Arrendamentos”: prorrogação da aplicação do expediente prático de reconhecimento das reduções obtidas pela Companhia nos pagamentos dos arrendamentos diretamente no resultado do exercício e não como uma modificação do contrato, até 30 de junho de 2022.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 2.2.1 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2021. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado"**: em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.
- **Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes"**: em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.
- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"**: emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.
- **Aprimoramentos anuais – ciclo 2018-2020**: em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2022:
  - (i) IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
  - (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
  - (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
  - (iv) IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.
- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: emitida em maio de 2020, com o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um *waiver* ou quebra de *covenant*). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis**: em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

# Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

### 2.3 Conversão de moeda estrangeira

#### 2.3.1 Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual as companhias atuam ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

#### 2.3.2 Transações e saldos

Na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação.

Os itens monetários em moeda estrangeira são reconvertidos pelas taxas vigentes no fim do exercício. Os itens não monetários registrados pelo valor justo apurado em moeda estrangeira são reconvertidos pelas taxas vigentes na data em que o valor justo foi determinado. Os itens não monetários que são mensurados pelo custo histórico em uma moeda estrangeira devem ser convertidos, utilizando a taxa vigente na data da transação.

### 2.4 Caixa e equivalentes de caixa

A rubrica compreende os saldos de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujos vencimentos originais, na data da aquisição, eram iguais ou inferiores a 90 dias, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras classificadas nesse grupo, por sua própria natureza, estão mensuradas a valor justo por meio do resultado.

### 2.5 Instrumentos financeiros

#### 2.5.1 Ativos financeiros

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia e sua controlada, quando aplicável, são classificados sob as seguintes categorias: (a) ativos ao valor justo por meio do resultado; (b) ativos ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e (c) ativos ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **(a) Ativos ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos ao valor justo por meio do resultado são ativos mantidos para negociação, quando adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nesta categoria, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge* (proteção) em uma contabilização de *hedge*. A metodologia para apuração do valor justo está descrita na Nota 18.

#### **(b) Ativos ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

Quando aplicável, são incluídos nesta categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercado ativo ou não cotadas em mercado ativo, mas que possam ter os valores justos estimados razoavelmente, além dos instrumentos financeiros designados como instrumentos de *hedge* (proteção) em uma contabilização de *hedge*.

#### **(c) Ativos ao custo amortizado**

São incluídos nesta classificação os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Os ativos ao custo amortizado são mensurados pelo valor do custo amortizado utilizando-se o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável. A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento de juros é imaterial.

### **2.5.2 Redução ao valor recuperável de ativos financeiros**

Ativos financeiros, exceto aqueles designados ao valor justo por meio do resultado, são avaliados a cada data de balanço para identificação de eventual redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*). São considerados deteriorados quando existem evidências de que um ou mais eventos tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo financeiro e que tenham impactado o fluxo estimado de caixa futuro do investimento.

### **2.5.3 Passivos financeiros**

Os passivos financeiros da Companhia e de sua controlada são substancialmente representados por empréstimos e financiamentos, títulos a pagar e tributos parcelados.

Estão demonstrados pelos valores de contratação, acrescidos dos encargos pactuados, que incluem juros e atualização monetária ou cambial incorrido e subsequentemente mensurados ao custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo exercício.

### **2.6 Contas a receber de clientes e títulos a receber**

A Companhia e sua controlada avaliam, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Os montantes a receber de clientes são registrados com base nos valores nominais e não são ajustados a valor presente por apresentarem vencimento de curto prazo e por não apresentarem um efeito relevante nas informações contábeis intermediárias.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Para os saldos de títulos a receber, o tratamento é semelhante ao dos montantes a receber de clientes, aplicando-se ainda, o ajuste a valor presente para as parcelas de longo prazo.

#### **2.7 Estoques**

Os estoques dos produtos agrícolas são avaliados pelo valor negociado ou de realização, considerando o preço de venda desses produtos na data das informações contábeis, líquido dos esforços necessários para a sua realização, incluindo perdas estimadas, quando aplicável. Os ajustes apurados em decorrência dessa avaliação são registrados em contrapartida de "Variação do valor justo dos produtos agrícolas", no resultado do exercício.

Os demais estoques são avaliados pelo custo médio de aquisição ou produção, que não excede o valor líquido de realização.

O custo dos estoques está baseado no princípio do custo médio e incluem gastos incorridos na aquisição e transportes, além de gastos de entressafra, que são compostos por custos indiretos de produção que são alocados no produto agrícola fruto da parceria agrícola que era mantida com a TESA. No caso de estoques de produtos acabados, o custo inclui depreciação de instalações e benfeitorias, além de Imposto Territorial Rural.

#### **2.8 Imobilizado**

Os bens do ativo imobilizado da Companhia e sua controlada estão demonstrados ao custo de aquisição considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir o custo atribuído de terras e edificações na data de transição para CPCs/ IFRS, deduzido da depreciação e amortização acumuladas e da provisão para baixa decorrente do teste de recuperação (*impairment*). São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os honorários profissionais e, no caso de ativos qualificáveis, os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia e de sua controlada. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando eles estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, exceto para terras que não são depreciadas (Nota 13), de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados e ajustados, caso aplicável, ao final de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Quando aplicável, ocorrendo perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, quaisquer ganhos ou perdas na baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Até 31 de julho de 2021, o ativo imobilizado consolidado incluía o custo atribuído de terras no montante de R\$ 356.179, originado na TESA, com a aquisição da Maeda S.A. Agroindustrial, em 23 de dezembro de 2010 e, posteriormente incorporada na controlada TS Brasil, e na Vanguarda Participações S.A. em 6 de setembro de 2011, o qual foi aportado na TS Brasil, quando essas entidades eram mantidas sob o controle comum da TESA. Em 1º de setembro de 2021, essas terras deixaram de ser utilizadas em contratos de parceria agrícola e foram objeto de contrato de arrendamento com a antiga controladora da Companhia, passando a ser classificadas como Propriedades para investimento, nas demonstrações financeiras consolidadas.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.9 Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis**

No final de cada exercício, a Companhia e sua controlada revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma evidência de perda não recuperável, ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperado.

Quando aplicável, ocorrendo perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, esta é reconhecida no resultado do exercício.

#### **2.10 Propriedade para investimento**

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com contratos de arrendamento. As propriedades para investimento estão mensuradas ao custo histórico dos ativos adquiridos ou integralizados na controlada. A mensuração das propriedades para investimento da Companhia e de sua controlada inclui o montante do custo atribuído às referidas propriedades, conforme descrito na Nota 2.8.

A depreciação, quando aplicável, é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado. A vida útil estimada e os métodos de depreciação são revisados no final de cada exercício.

As receitas geradas encontram-se reconhecidas no resultado, dentro de cada competência.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

#### **2.11 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativas. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

São constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.



## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.12 Adiantamentos de cliente**

A TS Brasil recebeu adiantamentos da TESA em razão dos contratos de arrendamento firmados (Nota 1.3), com duração de 20 anos, e estimativa de finalização em agosto de 2041.

A administração entende que esses adiantamentos possuem um componente de financiamento significativo, uma vez que está recebendo à vista os fluxos de caixa de longo prazo, caracterizando-se como um passivo de contrato. Dessa forma, esses adiantamentos são atualizados com base na taxa de juros média de captação da Companhia e de sua controlada apurada na data do adiantamento, e serão deduzidos dos pagamentos anuais devidos pela TESA, de forma linear durante o prazo de duração dos contratos.

#### **2.13 Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelas empresas do Grupo na apuração de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras intermediárias. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias e os prejuízos fiscais possam ser usados, e não há data de prescrição. A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não está limitada aos 30% dos lucros tributáveis anuais para o resultado apurado na atividade agrícola/rural, porém, a referida limitação é aplicável para o resultado apurado nas operações de arrendamento operacional iniciadas em 1º de agosto de 2021.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

#### **2.13 Apuração do resultado e reconhecimento da receita**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

A Companhia e sua controlada reconhecem a receita quando seu valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades, conforme descrição a seguir.

#### **(i) Venda de produtos**

A receita com venda de produtos é reconhecida quando todas as seguintes condições são atendidas:

- A Companhia, sua controlada e o comprador aprovaram a transação e estão comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações
- A Companhia e sua controlada podem identificar os direitos de cada parte em relação aos bens a serem transferidos
- A Companhia e sua controlada podem identificar os termos de pagamento para os bens ou serviços a serem transferidos
- A transação possui substância comercial (ou seja, espera-se que o risco, a época ou o valor dos fluxos de caixa futuros da entidade se modifiquem como resultado do contrato)
- É provável que a entidade receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos ao cliente.

A receita de venda de produtos é reconhecida quando todos os produtos são entregues e a propriedade legal é transferida.

#### **(ii) Arrendamentos**

A receita de arrendamento é proveniente de arrendamentos operacionais e é reconhecida linearmente pelo prazo do arrendamento. Os arrendamentos para os quais a Companhia e sua controlada não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente são tratados como contratos de aluguel.

A receita desses contratos de arrendamento é determinada por ano-safra e é mensurada com base na multiplicação de uma quantidade fixa de sacas de soja de 60 quilos por hectare arrendado, a depender se área útil ou não, valorizada pela cotação de mercado da *commodity* para os meses de janeiro, fevereiro e março do ano safra, líquida dos tributos sobre venda, a serem obtidas com potenciais compradores, já definido entre as partes.

#### **2.14 Receitas e despesas financeiras**

Representam juros e variações monetárias e cambiais decorrentes de adiantamentos de contratos de câmbio, aplicações financeiras, clientes, variação monetária e cambial ativa e passiva, e descontos obtidos de fornecedores pelo pagamento antecipado de duplicatas, conforme demonstrado na Nota 23.

#### **2.15 Transações de capital com acionistas**

As transações entre a Companhia e seus acionistas são contabilizadas como transações de capital e reconhecidas diretamente no patrimônio líquido, pelo seu custo histórico.

#### **2.16 Resultado por ação**

Conforme o CPC 41 / IAS 33 - Resultado por Ação, o lucro líquido (prejuízo) por ação deve ser apresentado como básico e diluído (Nota 22).

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

##### **3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, a Companhia e sua controlada fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que representam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social estão contempladas a seguir:

##### **(i) Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos**

Os ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos no consolidado incluem o montante de R\$ 17.202 (R\$ 29.016 em 2020) reconhecidos para todos os prejuízos fiscais não utilizados, somente na extensão em que seja provável que haverá lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos fiscais no futuro. Em 2021, esse montante inclui créditos tributários apurados na Companhia, para os quais a realização é estimada pela administração mediante a implementação de plano de negócio entre as empresas do Grupo, o qual já está em fase de implementação na data de aprovação dessas demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia e sua controlada reconhecem tributos diferidos com base nas diferenças temporárias determinadas a partir da base fiscal e o valor contábil de determinados ativos e passivos, utilizando as alíquotas em vigor. A administração da Companhia e de sua controlada entende que o ativo fiscal diferido é recuperável considerando as projeções de lucros tributáveis futuros estimados com base nos seus planos de negócios. As premissas utilizadas pela administração para estimar a probabilidade de realização dos ativos de impostos diferidos a renda consideram os riscos de mudanças climáticas nos negócios da Companhia e de sua controlada.

##### **(ii) Provisão para contingências**

A Companhia e sua controlada são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para contingências, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

##### **(iii) Receita de arrendamento**

O reconhecimento da receita de arrendamento operacional é realizado de forma linear durante o exercício social da Companhia e de sua controlada, e considera a melhor estimativa de preço de comercialização da soja a ser confirmado apenas o início do exercício social seguinte. Dessa forma, a receita com arrendamento operacional reconhecida mensalmente nas demonstrações financeiras consolidadas pode ser alterada quando da determinação do preço final da receita do ano-safra. Para a safra 2021/2022 a TS Brasil já definiu o preço correspondente (preço já fixado) para 100% do volume.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(iv) Prazo de realização dos direitos do Acordo**

Para a determinação do valor justo dos direitos do Acordo (Nota 1.3) a administração, com base na sua melhor estimativa, determinou o montante dos títulos correspondente aos tributos a recuperar registrados na TESA serão utilizados, e consequentemente a Companhia será reembolsada, em até quatro anos. Essa estimativa foi constituída com base na melhor estimativa de ressarcimento dos pedidos de ressarcimento já realizados pela TESA, bem como pelo consumo dos créditos tributários no curso normal das operações da TESA.

#### **3.2 Julgamento crítico na aplicação das políticas contábeis**

##### **(a) Avaliação do contrato de parceria agrícola firmado entre a TS Brasil e a TESA**

Até 31 de agosto de 2021, a TS Brasil mantinha contrato com a TESA (antiga controladora do Grupo), para a produção agrícola de soja, milho e algodão, em caráter de parceria, sobre o qual detinha a propriedade de 25% da produção bruta dos grãos e 13% da produção de pluma de algodão apurado com base nos frutos colhidos em cada safra, sem qualquer remuneração fixa ou variável atrelada a índices ou taxas. Nessa operação de parceria agrícola, a TS Brasil contribuía com suas terras e benfeitorias para ter direito aos referidos percentuais da produção agrícola.

Na avaliação da administração, a referida operação não estava sob o escopo do CPC 06 (R2) / IFRS 16, considerando que não havia qualquer remuneração pela propriedade da terra, mas sim sobre o resultado da produção agrícola cultivada em regime de parceria pura. Nesse contexto, o parceiro outorgado também não reconhecia qualquer obrigação a pagar para a TS Brasil, haja vista que não controlava a totalidade da produção agrícola resultante dessa parceria.

Ainda conforme a avaliação da administração, o fluxo de caixa da referida operação era originado pela venda da sua parcela na produção agrícola da parceria. A receita de venda da sua produção agrícola é obtida mediante transações realizadas com terceiros, por meio de contratos firmados antes da colheita e com base na melhor estimativa de sua produção.

O entendimento do Grupo encontra respaldo nas práticas de mercado, o qual não reconhece obrigação a pagar no reconhecimento de operações de parceria agrícola pura com a total divisão dos riscos e benefícios da operação. Todavia, caso fosse interpretado que os frutos dessa parceria resultassem em receita de arrendamento operacional, não haveria impacto material na apresentação de suas demonstrações financeiras, haja vista que não haveria qualquer alteração na apresentação do seu balanço patrimonial, ou ainda no momento de reconhecimento do ganho ou dos fluxos de caixa. Ademais, considerando que os estoques de produtos agrícolas eram imediatamente vendidos no momento de sua colheita, a eventual apresentação dessa receita como receita de arrendamento ao invés de receita de vendas de produtos agrícolas não seria relevante para a interpretação dos usuários das demonstrações financeiras da Companhia.

##### **(b) Utilização da contabilidade de reorganização de capital para a apresentação das informações contábeis históricas da Companhia**

Com o objetivo de apresentar as informações contábeis históricas da Companhia, a administração julgou adequada a utilização da contabilidade de reorganização de capital, por entender que a Companhia, na data da sua constituição, não representava um negócio e que a sua criação como intermediária entre a TESA e a TS Brasil não se caracterizou como uma combinação de negócios nos termos do CPC 15/ IFRS 3 – Combinação de Negócios.

O julgamento da administração levou em consideração que essa transação foi realizada sob o controle comum da TESA, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2 e, dessa forma, as informações contábeis da Companhia para o exercício anterior a sua constituição devem ser representadas pelas informações contábeis da entidade pré-existente, e que melhor reflete a essência econômica da entidade constituída.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

|                          | Controladora | Consolidado   |               |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                          | 2021         | 2021          | 2020          |
| Bancos em moeda nacional | 96           | 10.601        | 34.198        |
| Aplicações financeiras   | 2.544        | 12.614        |               |
|                          | <u>2.640</u> | <u>23.215</u> | <u>34.198</u> |

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a remuneração é de 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI

#### 5 Contas a receber de clientes (Consolidado)

|                                                 | 2021          | 2020     |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|
| Clientes em moeda nacional                      | 32.522        | 200      |
| ( - ) Provisão para perdas de crédito esperadas | (196)         | (195)    |
|                                                 | <u>32.326</u> | <u>5</u> |

O aumento significativo dos saldos das contas a receber, em 31 de dezembro de 2021, corresponde receita de arrendamento de terras, no montante de R\$ 32.138.

A composição das contas a receber de clientes, por idade de vencimento, é como segue:

|                   | 2021          | 2020       |
|-------------------|---------------|------------|
| A vencer:         |               |            |
| Até 31 dias       | 188           | 5          |
| Acima de 180 dias | 32.138        |            |
| Vencidos:         |               |            |
| Acima de 180 dias | 196           | 195        |
|                   | <u>32.522</u> | <u>200</u> |

A administração mantém procedimentos de cobrança para contas a receber vencidas.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As movimentações na provisão para perdas de crédito esperadas de clientes são as seguintes:

|                                                     | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|
| Saldo inicial                                       | (195) | (20)  |
| Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida | (1)   | (175) |
| Saldo final                                         | (196) | (195) |

A despesa com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas é registrada na demonstração do resultado, na rubrica “Outras receitas (despesas), líquidas”.

## 6 Títulos a receber

|                                       | Controladora | Consolidado |       |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------|
|                                       | 2021         | 2021        | 2020  |
| Por venda de ativo fixo               |              | 20          | 422   |
| Créditos originados no Acordo (i)     | 61.647       | 61.647      |       |
| Outros créditos                       | 1.260        | 1.728       |       |
| ( - ) Provisão para <i>impairment</i> |              | (20)        | (24)  |
|                                       | 62.907       | 63.375      | 398   |
| Circulante                            | (28.880)     | (29.348)    | (398) |
| Não circulante                        | 34.027       | 34.027      |       |

- (i) Esses créditos referem-se aos títulos originadas no registro do Acordo (Nota 1.3), mensurados pelo seu valor justo no reconhecimento inicial, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela TESA e repassados para a Companhia até o final de 2025.

As movimentações na provisão para perdas de crédito esperadas de títulos a receber são as seguintes:

|                                | Consolidado |      |
|--------------------------------|-------------|------|
|                                | 2021        | 2020 |
| Saldo inicial                  | (24)        | (33) |
| Valores recuperados no período | 4           | 9    |
| Saldo final                    | (20)        | (24) |

A despesa com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas é registrada na demonstração do resultado, na rubrica “Outras receitas (despesas), líquidas”.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2021, a composição dos títulos a receber, por idade de vencimento, na Companhia e no Consolidado é como segue:

|      |               |
|------|---------------|
| 2023 | 12.018        |
| 2024 | 14.157        |
| 2025 | 7.852         |
|      | <u>34.027</u> |

#### 7 Estoques (Consolidado)

|                                           | <u>2021</u> | <u>2020</u>  |
|-------------------------------------------|-------------|--------------|
| Gastos de manutenção nas entressafras (i) |             | 1.811        |
| Outros estoques                           | 2           | 4            |
|                                           | <u>2</u>    | <u>1.815</u> |

- (i) Em 2020, os gastos incorridos na manutenção no período entressafra foi alocado ao custo dos produtos vendidos em 2021, originados nas operações de parceria agrícola.

#### 8 Tributos a recuperar (Consolidado)

|                                | <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| PIS                            | 3.603         | 3.600         |
| COFINS                         | 18.659        | 19.679        |
| IRRF                           | 3.349         | 4.353         |
| Outros tributos                | 796           | 2.600         |
| ( - ) Provisão para impairment | (4.196)       | (4.196)       |
|                                | <u>22.211</u> | <u>26.036</u> |
| Circulante                     | <u>4.589</u>  | <u>6.564</u>  |
| Não circulante                 | <u>17.622</u> | <u>19.472</u> |

O Grupo possui saldo de PIS e COFINS acumulado ao longo dos últimos exercícios proveniente, substancialmente, das saídas internas com benefício da suspensão e vendas destinadas ao mercado externo. As realizações dos créditos ocorrem de duas formas: (i) compensação com débitos próprios, vencidos ou vincendos; ou (ii) ressarcimento em espécie. Não houve movimentação para *impairment* no exercício.

#### Pedidos de restituição

Em 2017, a controlada TS Brasil obteve medidas liminares favoráveis relativas aos pedidos de ressarcimento de créditos de PIS e COFINS, no total aproximado de R\$ 50.348, sobre os quais houve glosa de R\$ 29.519. O pedido de ressarcimento solicita também a incidência da taxa Selic - Sistema

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Especial de Liquidação e de Custódia - a partir da data do protocolo dos referidos pedidos até a data do efetivo pagamento.

No entanto, no que tange à TS Brasil, foi apresentada documentação suporte referente aos pedidos de ressarcimento e alguns destes se encontram em fase de revisão pelas autoridades fiscais. No final de 2017 e no primeiro trimestre de 2018, foram emitidos despachos decisórios parcialmente deferidos para monetização de R\$ 3.983, cuja previsão para recebimento ocorrerá após a concordância das autoridades fiscais para o afastamento da compensação de ofício com demais débitos tributários. Nesse sentido, em 14 de abril de 2020, foi depositado na conta corrente da empresa supracitada o valor atualizado do montante deferido, conforme indicado acima, com a devida correção pela taxa SELIC, obtida via decisão judicial.

Adicionalmente, frente aos pedidos da controlada TS Brasil, houve indeferimento de uma parte deles pelas autoridades fiscais, no montante aproximado de R\$ 29.519. Foram protocoladas em 2018, manifestações de inconformidade no devido prazo legal, cujo prazo estimado para julgamento é até 12 meses após o protocolo. A administração entende que o direito postulado é plausível e, portanto, não constitui provisão para perdas. Todavia, tendo em vista a inobservância do prazo de 12 meses sem qualquer manifestação da RFB, a administração avaliará a medida cabível para agilizar a análise das manifestações de inconformidade por parte das autoridades fiscais. Contudo, antes mesmo de tomar tal atitude, inclusive com fulcro em tornar o direito mais plausível, foram juntados documentos (notas fiscais e laudo técnico) em junho e setembro de 2020, corroborando com o pedido realizado anteriormente. Por fim, em junho de 2021, houve movimentação nos processos, os quais estavam alocados na Coordenação-Geral de Contencioso Administrativo e Judicial (COCAJ) - órgão interno da Receita Federal – e encaminhados para as Delegacias de Julgamento da RFB (DRJ) competentes. Em novembro de 2021, os processos foram convertidos em diligência, justamente para que seja feita análise do direito creditório de acordo com o novo entendimento do conceito de insumo pelo STJ Tributos sobre o lucro

## 9 Imposto de renda e contribuição social

### 9.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

|      | 2021  | 2020  |
|------|-------|-------|
| IRPJ | 4.173 | 5.482 |
| CSLL | 85    | 228   |
|      | 4.258 | 5.710 |

O saldo de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro a pagar em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 4.654 no Consolidado. Os saldos a recuperar de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro aqui apresentados, serão utilizados para compensação do saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2021 os valores não foram apresentados líquidos pois a Companhia não possuía direito legal para tal compensação.

### 9.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

O Grupo utiliza a sistemática do lucro real, calculando e registrando seus tributos com base nas alíquotas efetivas vigentes na data de elaboração das demonstrações financeiras.



## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 9.3 Natureza e expectativa de realização dos tributos diferidos

Em 31 de dezembro, a composição dos tributos diferidos por natureza é como segue:

|                                                                 | Controladora  | Consolidado      |                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| Natureza por entidade legal                                     | 2021          | 2021             | 2020            |
| <b>Créditos tributários sobre:</b>                              |               |                  |                 |
| Prejuízos fiscais acumulados                                    | 9.040         | 12.648           | 21.335          |
| Contribuição social sobre base negativa acumulada               | 3.254         | 4.554            | 7.681           |
| Diferenças temporárias:                                         |               |                  |                 |
| Provisão para impairment                                        |               | 238              | 648             |
| Provisão para contingências/tributos com exigibilidade suspensa | 9.641         | 10.133           | 101             |
| Variação cambial                                                | 535           | 535              |                 |
| Obrigações do Acordo                                            | 1.045         | 1.045            |                 |
| Outras provisões temporárias                                    |               | 381              | 142             |
|                                                                 | <u>23.515</u> | <u>29.534</u>    | <u>29.907</u>   |
| <b>Débitos tributários sobre:</b>                               |               |                  |                 |
| Diferenças temporárias:                                         |               |                  |                 |
| Direitos do Acordo                                              | 20.960        | 20.960           |                 |
| Custo atribuído                                                 |               | 120.520          | 121.202         |
|                                                                 | <u>20.960</u> | <u>141.480</u>   | <u>121.202</u>  |
| <b>Débitos tributários, líquidos</b>                            | <u>2.555</u>  | <u>(111.946)</u> | <u>(91.295)</u> |
| <b>Tributos diferidos ativos</b>                                | 2.555         | 2.555            |                 |
| <b>Tributos diferidos passivos</b>                              |               | (114.501)        | (91.295)        |

O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados sobre os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, bem como sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo desses tributos e os valores das demonstrações financeiras, apenas quando for provável que a Companhia e sua controlada apresentarão lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

Na avaliação da capacidade de recuperação dos tributos diferidos, a Administração considera as projeções do lucro tributável futuro e as movimentações das diferenças temporárias. Quando for mais provável que uma parte ou a totalidade dos tributos não será realizada, não haverá constituição de tributos diferidos ativos e expectativa para utilização dos saldos de prejuízos fiscais e bases negativas.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A expectativa de realização dos créditos relativos ao prejuízo fiscal e a base negativa de contribuição social ocorrerá de acordo com o cronograma a seguir:

|                  | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |
|------------------|---------------------|--------------------|
| Em 2022          | 647                 | 5.555              |
| Em 2023          | 663                 | 663                |
| Em 2024          | 677                 | 677                |
| Em 2025          | 692                 | 692                |
| Em 2026          | 707                 | 707                |
| Em 2027          | 722                 | 722                |
| A partir de 2028 | 8.186               | 8.186              |
|                  | <b>12.294</b>       | <b>17.202</b>      |

A expectativa de realização dos tributos diferidos na Companhia está fundamentada no resultado do plano de negócios implementado na Companhia a partir de janeiro de 2022, o qual considera que a Companhia será a responsável pelas atividades de manejo florestal nas unidades produtoras Terra Santa e Iporanga, as quais foram cedidas pela controlada à Companhia mediante contrato de parceria agrícola em atendimento aos planos de negócio da administração que busca a diversificação de suas atividades e a caracterização de sua controlada como uma empresa que aufera renda com a gestão de seus imóveis. Essa estimativa também considera a limitação da utilização dos referidos créditos até o limite de 30% do lucro real apurado em cada exercício.

#### 9.5 Conciliação da despesa efetiva de imposto de renda e contribuição social

Os valores do imposto de renda e contribuição social que afetaram o resultado do exercício estão demonstrados como segue:

|                                                          | <b>Controladora</b> | <b>Consolidado</b> |                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
|                                                          | <b>2021</b>         | <b>2021</b>        | <b>2020</b>     |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 31.242              | 60.584             | 55.793          |
| Taxa nominal                                             | 34%                 | 34%                | 34%             |
|                                                          | (10.622)            | (20.599)           | (18.970)        |
| Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:          |                     |                    |                 |
| De equivalência patrimonial                              | 18.341              |                    |                 |
| Despesas não dedutíveis                                  | (937)               | (2.007)            | (110)           |
| Outros adições líquidas                                  |                     | 46                 |                 |
| No resultado do exercício                                | <b>6.782</b>        | <b>(22.560)</b>    | <b>(19.080)</b> |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 10 Partes relacionadas

##### 10.1 Saldo

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possuía saldo a receber no montante de R\$ 55.237 referente à operações de mútuos mantido com a TESA, os quais eram atualizados com base em 100% do CDI. O referido saldo a receber foi, substancialmente, utilizado para o pagamento da aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento (Nota 10.2 (ii)).

##### 10.2 Transações

As transações com partes relacionadas realizadas no exercício são como segue:

| Operações                                              | Controladora | Consolidado |        |
|--------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------|
|                                                        | 2021         | 2021        | 2020   |
| Receita bruta de mercadorias e produtos (i)            |              | 51.245      | 41.459 |
| Resultado financeiro sobre saldos de mútuo (Nota 10.1) | (4.772)      | (4.007)     | 2.291  |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado (ii)            |              | 41.346      |        |
| Aquisição de propriedades para investimento (ii)       |              | 9.615       |        |
| Provisão para contingências constituída (iii)          |              | 6.386       |        |
| Contas a pagar assumidas pela Companhia (iv)           |              | 1.978       |        |
| Direitos do Acordo (Nota 1.3)                          | 60.786       | 60.786      |        |
| Obrigações do Acordo (Nota 1.3)                        | (49.911)     | (49.911)    |        |

- (i) Refere-se a vendas de produtos agrícolas (soja e milho) destinadas à TESA, conforme negociação dessas *commodities* no mercado, as quais foram realizadas ainda sob a condição parte relacionada.
- (ii) Em 28 de fevereiro de 2021, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2, a TS Brasil firmou contrato de compra e venda de ativos com a TESA para a aquisição de ativos, substancialmente representados por benfeitorias realizadas nas propriedades agrícolas da TS Brasil. Essa operação foi realizada pelo valor residual que esses ativos estavam registrados na TESA. A Administração entende que o custo contábil é a melhor referência para o registro dessa operação, em linha com as demais transações que envolveram a referida reorganização societária. Essas operações foram liquidadas a vista com saldo de mútuo.
- (iii) Em 30 de junho de 2021, a TS Brasil assumiu processos administrativos movidos pelo Ibama, tendo em vista suposta ausência de licença ambiental para realização de atividades agrícolas (Nota 16). Estes processos estavam mantidos pela TESA até então.
- (iv) Em 30 de junho de 2021, a TS Brasil assumiu junto a TESA, sua controladora à época, a obrigação pelo pagamento de passivos com a administração do Grupo, em razão da continuidade da relação profissional de determinados administradores com o Grupo.

##### 10.3 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui constituídos, órgãos de Governança Corporativa, Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário, além da Diretoria Executiva, composta pelo Diretor Presidente e de Relações com Investidores e um Diretor Administrativo e Jurídico.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a remuneração dos conselheiros foi de R\$ 817 e a remuneração da diretoria foi de R\$ 791. A remuneração da administração até 30 de junho de 2021 era realizada pela TESA, sem repasse para o Grupo.

#### 11 Investimentos (Controladora)

##### 11.1 Composição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2021, o investimento mantido pela Companhia tem a seguinte composição:

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| TS Brasil                                   | 548.591        |
| Mais-valia atribuída às terras da TS Brasil | 192.486        |
|                                             | <u>741.077</u> |

A mais valia de terras é originária pelo valor pago nas aquisições realizadas na antiga controladora e que foi aportada na Companhia (Nota 1.2): Maeda S.A. Agroindustrial, em 23 de dezembro de 2010 (posteriormente incorporada na controlada TS Brasil) e Vanguarda Participações S.A., em 6 de setembro de 2011 (posteriormente incorporada pela TESA em 23 de dezembro de 2013).

##### 11.2 Movimentação dos investimentos

A movimentação do investimento mantido na TS Brasil no exercício é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2020

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Aporte de capital social (i)                      | 834.562          |
| Resultado de equivalência patrimonial (Nota 11.3) | 36.676           |
| Dividendos pagos antecipadamente                  | <u>(130.161)</u> |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | <u>741.077</u> |
|----------------------------------|----------------|

- (i) O aporte de capital foi efetivado conforme laudo de avaliação realizado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.681.365/000130, e no CRC/RJ sob o nº 005112/O-9, com sede no município do Rio de Janeiro - RJ, na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, CEP: 20021-290, na data base de 28 de fevereiro de 2021 e emitido em 13 de abril de 2021.

##### 11.3 Informações sobre a investida

Em 31 de dezembro de 2021, as informações financeiras da investida é como segue:

|           | Percentual de participação | Ativo   | Passivo | Patrimônio líquido | Receita líquida | Resultado do exercício | Efeito no resultado da controladora |
|-----------|----------------------------|---------|---------|--------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|
| TS Brasil | 100,00%                    | 880.009 | 331.418 | 548.591            | 104.267         | 53.943                 | 53.943                              |

O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apurado pela TS Brasil, sendo que o montante de R\$ 17.267 foi reconhecido até 28 de fevereiro de 2021, sendo incorporado ao acervo líquido aportado na Companhia, e o valor remanescente, no montante

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de R\$ 36.676 refere-se ao resultado apurado entre 1º de março a 31 de dezembro de 2021. A demonstração do resultado do exercício da controladora contempla o resultado do exercício, no contexto da utilização da contabilidade de reorganização de capital (Nota 3.2 (b)).

#### 12 Propriedades para investimento (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2021, as propriedades para investimento têm a seguinte composição:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Imóveis - escritório em Nova Mutum (i) | 9.561          |
| Propriedades agrícolas (ii)            | 802.044        |
|                                        | <u>811.605</u> |

- (i) Em fevereiro de 2021, a TS Brasil adquiriu da TESA, mediante instrumento particular de compra e venda, um prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT, o qual não é utilizado pela TS Brasil em sua operação e é mensurado ao custo, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear. Essa propriedade é mantida pela TS Brasil com o objetivo de auferir renda mediante aluguel à terceiros. Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo desse imóvel é estimado em R\$ 33.011.
- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras para exploração conforme contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo (Nota 1.2), reclassificadas do ativo imobilizado em 1º de agosto de 2021 (Nota 2.8). As propriedades para investimento estão registradas pelo valor de custo e o valor justo dessas propriedades agrícolas estão estimados em R\$ 2.657.947 em 31 de dezembro de 2021, o valor foi estimado pela administração com apoio da Delloite Touche Tohmatsu para emissão de laudo.

A movimentação das propriedades para investimento no exercício é como segue:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2020    |                |
| Aquisições                         | 9.786          |
| Transferência do ativo imobilizado | 802.044        |
| (-) Depreciação                    | (225)          |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021    | <u>811.605</u> |

#### 12.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 31 de dezembro de 2021, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 72.367, estão garantidos por propriedades da TS Brasil, no montante contábil de R\$ 67.366.

Adicionalmente, em garantia de execução trabalhista, foram oferecidos bens imóveis da TS Brasil em penhora, lastreando processo trabalhista da Terra Santa Agro S.A., enquanto era sua controlada, cujo valor dos ativos imobilizados é de R\$ 16.375 (2020 - R\$ 16.375).

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 13 Imobilizado (Consolidado)

##### 13.1 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021

| Custo                                      | Saldo inicial | Adições | Baixas   | Transferências | Saldo final |
|--------------------------------------------|---------------|---------|----------|----------------|-------------|
| Terras para exploração                     | 568.800       | 193.613 |          | (738.188)      | 24.225      |
| Edificações e instalações                  | 66.705        | 20.301  | (2.356)  | (80.954)       | 3.696       |
| Máquinas e equipamentos                    | 16.071        | 15.155  | (6.193)  | 59             | 25.092      |
| Veículos                                   | 10            |         |          |                | 10          |
| Móveis e utensílios                        | 32            | 16      | (19)     | 20             | 49          |
| Imobilizações em curso                     |               | 5.566   | (725)    | (1.570)        | 3.271       |
| Adiantamento para aquisição de imobilizado |               | 110     |          |                | 110         |
| Correção de solo                           | 44.503        |         | (2.913)  |                | 41.590      |
| Total                                      | 696.121       | 234.761 | (12.206) | (820.633)      | 98.043      |

As transferências no montante de R\$ 820.633, referem-se às propriedades que estão classificadas como propriedades para investimento a partir de 1º de agosto de 2021 e 1º de dezembro de 2021, como resultado do contrato de arrendamento firmado com a TESA (Nota 1.2).

| Depreciação (i)           | Taxa média ponderada anual de depreciação | Saldo inicial | Adições | Baixas | Transferências | Saldo final |
|---------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------|--------|----------------|-------------|
| Edificações e instalações | 4%                                        | (18.080)      | (2.292) | 783    | 18.569         | (1.020)     |
| Máquinas e equipamentos   | 7%                                        | (4.399)       | (1.997) | 1.594  | 20             | (4.782)     |
| Veículos                  | 5%                                        | (9)           |         |        |                | (9)         |
| Móveis e utensílios       | 4%                                        | (26)          | (2)     | 14     |                | (14)        |
| Correção de solo          | 8%                                        | (44.503)      |         | 2.913  |                | (41.590)    |
| Total                     |                                           | (67.017)      | (4.291) | 5.304  | 18.589         | (47.429)    |

| Saldo líquidos                             | 2021   | 2020    |
|--------------------------------------------|--------|---------|
| Terras para exploração (i)                 | 24.225 | 568.800 |
| Edificações e instalações                  | 2.676  | 48.625  |
| Máquinas e equipamentos                    | 20.310 | 11.672  |
| Veículos                                   | 1      | 1       |
| Móveis e utensílios                        | 35     | 6       |
| Imobilizações em curso                     | 3.271  |         |
| Adiantamento para aquisição de imobilizado | 110    |         |
| Total                                      | 50.614 | 629.104 |

- (i) As terras mantidas como ativo imobilizado referem-se à unidade que executa a exploração sustentável da vegetação nativa (manejo florestal).

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 13.2 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020

| <b>Custo</b>              | <b>Saldo inicial</b> | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b> | <b>Saldo final</b> |
|---------------------------|----------------------|----------------|---------------|--------------------|
| Terras para exploração    | 568.800              |                |               | 568.800            |
| Edificações e instalações | 66.705               |                |               | 66.705             |
| Máquinas e equipamentos   | 16.068               | 3              |               | 16.071             |
| Veículos                  | 10                   |                |               | 10                 |
| Móveis e utensílios       | 36                   |                | (4)           | 32                 |
| Correção de solo          | 44.503               |                |               | 44.503             |
| Outros imobilizados       | 950                  |                | (950)         |                    |
| Total                     | 697.072              | 3              | (954)         | 696.121            |

| <b>Depreciação (i)</b>    | <b>Taxa média ponderada anual de depreciação</b> | <b>Saldo inicial</b> | <b>Adições</b> | <b>Saldo final</b> |
|---------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|----------------|--------------------|
| Edificações e instalações | 5%                                               | (16.192)             | (1.888)        | (18.080)           |
| Máquinas e equipamentos   | 6%                                               | (3.329)              | (1.070)        | (4.399)            |
| Veículos                  | 5%                                               | (8)                  | (1)            | (9)                |
| Móveis e utensílios       | 4%                                               | (23)                 | (3)            | (26)               |
| Correção de solo          | 12%                                              | (44.503)             |                | (44.503)           |
| Total                     |                                                  | (64.055)             | (2.962)        | (67.017)           |

| <b>Saldo líquidos</b>     | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Terras para exploração    | 568.800     | 568.800     |
| Edificações e instalações | 48.625      | 50.513      |
| Máquinas e equipamentos   | 11.672      | 11.722      |
| Veículos                  | 1           | 2           |
| Móveis e utensílios       | 6           | 13          |
| Outros imobilizados       |             | 1.967       |
| Total                     | 629.104     | 633.017     |

A depreciação incluída nas demonstrações dos fluxos de caixa considera os valores incorridos no resultado do exercício. A parcela da depreciação reconhecida, está alocada ao custo dos produtos recebidos nos contratos de parceria agrícola.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 14 Empréstimos e financiamentos

|                                  |           | Custo médio ponderado | Controladora | Consolidado |
|----------------------------------|-----------|-----------------------|--------------|-------------|
| Modalidade                       | Indexador | Taxa de juros         | 2021         | 2021        |
| <b>Moeda Nacional</b>            |           |                       |              |             |
| Aquisição de Imobilizado         | R\$       | 3,50% a.a.            |              | 939         |
| Crédito à Exportação             | R\$       | 12,40% a.a.           | 26.166       | 26.166      |
| Crédito Rural, Custeio e Projeto | R\$       | 14,80% a.a.           | 45.262       | 45.262      |
| <b>Total</b>                     |           | 13,79% a.a.           | 71.428       | 72.367      |
| Circulante                       |           |                       | (58.221)     | (59.087)    |
| Não Circulante                   |           |                       | 13.207       | 13.280      |

O valor justo dos empréstimos e financiamentos se aproxima, substancialmente, dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2021, a totalidade dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante tem o seu vencimento para o ano 2023.

|                                  |  | <b>Controladora</b> |        |
|----------------------------------|--|---------------------|--------|
| Modalidade                       |  | Saldo contábil      | 2023   |
| <b>Moeda Nacional</b>            |  |                     |        |
| Crédito Rural, Custeio e Projeto |  | 13.207              | 13.207 |
| <b>Total</b>                     |  | 13.207              | 13.207 |
|                                  |  | <b>Consolidado</b>  |        |
| Modalidade                       |  | Saldo contábil      | 2023   |
| <b>Moeda Nacional</b>            |  |                     |        |
| Aquisição de Imobilizado         |  | 72                  | 72     |
| Crédito à Exportação             |  |                     |        |
| Crédito Rural, Custeio e Projeto |  | 13.208              | 13.208 |
| <b>Total</b>                     |  | 13.280              | 13.280 |



## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No consolidado, a conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento, é como segue:

|                                                        | Empréstimos e financiamentos | Tributos parcelados | Partes relacionadas | Total da dívida |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2021                        |                              | 3.543               |                     | 3.543           |
| <b>Movimentações que afetaram o fluxo de caixa</b>     | <b>(59.863)</b>              | <b>(3.051)</b>      |                     | <b>(62.914)</b> |
| (-) Amortização de passivos                            | (49.514)                     | (2.999)             |                     | (52.513)        |
| (-) Amortizações juros                                 | (10.349)                     | (52)                |                     | (10.401)        |
| <b>Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa</b> | <b>132.230</b>               |                     |                     | <b>132.230</b>  |
| (-) Operação com partes relacionadas, líquidos         |                              |                     | (40.281)            | (40.281)        |
| (+) Aporte de capital                                  | 123.691                      |                     | 38.458              | 162.149         |
| (+) Atualizações juros                                 | 9.310                        |                     | 1.823               | 11.133          |
| (+/-) Atualizações variação cambial                    | (771)                        |                     |                     | (771)           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021                       | <u>72.367</u>                | <u>492</u>          |                     | <u>72.859</u>   |

Na controladora a movimentação é como segue:

|                                                        | Empréstimos e financiamentos | Partes relacionadas | Total da dívida |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2021                        |                              |                     |                 |
| <b>Movimentações que afetaram o fluxo de caixa</b>     | <b>(43.767)</b>              | <b>71.800</b>       | <b>28.033</b>   |
| (-) Amortização de passivos                            | (34.994)                     |                     | (34.994)        |
| (-) Pagamento de juros                                 | (8.773)                      |                     | (8.773)         |
| (+) Recebimento de partes relacionadas, líquidos       |                              | 71.800              |                 |
| <b>Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa</b> | <b>115.195</b>               | <b>(71.800)</b>     | <b>43.395</b>   |
| (+/-) Pagamento de dívida por parte relacionada        | (15.860)                     | 15.860              |                 |
| (+) Atualizações juros                                 | 10.479                       | (4.772)             | 5.707           |
| (+) Aporte de capital                                  | 122.516                      | 38.534              | 161.050         |
| (+/-) Amortizações juros por parte relacionada         | (1.168)                      | 1.168               |                 |
| (+/-) Atualizações variação cambial                    | (772)                        |                     | (772)           |
| (-) Dividendos pagos antecipadamente                   |                              | (130.161)           | (130.161)       |
| (-) Outras variações                                   |                              | 7.571               | 7.571           |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021                       | <u>71.428</u>                | <u></u>             | <u>71.428</u>   |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No consolidado, a conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento em 2020, é como segue:

|                                                        | <b><u>Tributos parcelados</u></b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2020                        | 3.763                             |
| <b>Movimentações que afetaram o fluxo de caixa</b>     | <b>(220)</b>                      |
| (-) Amortização de passivos                            | (237)                             |
| (+) Recebimento de partes relacionadas, líquidos       |                                   |
| (+) Adesão parcelamento                                | 17                                |
| <b>Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa</b> |                                   |
| (+) Adição novos contratos                             |                                   |
| (+) Atualizações juros                                 | 63                                |
| (-) Redução de capital excessivo                       |                                   |
| (-) Amortizações juros                                 | (63)                              |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020                       | <u><u>3.543</u></u>               |

#### 14.2 Covenants

Como forma de monitoramento da situação financeira da Companhia e do Grupo pelos credores envolvidos em contratos financeiros são mantidas cláusulas de *covenants* financeiros em alguns dos contratos de dívidas, a medição destas cláusulas é realizada no encerramento de cada exercício social.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, há um único contrato celebrado que possui *covenants* financeiros calculados anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme segue:

- Limite para relação de 5,2 vezes Dívida x EBITDA Ajustado;
- Manutenção de participação mínima dos principais acionistas da Companhia.

A Companhia realiza o acompanhamento sobre o atendimento a tais cláusulas, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão sendo cumpridos.

#### 15 Tributos parcelados (Consolidado)

|                                       | <b><u>2021</u></b> | <b><u>2020</u></b> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| ICMS                                  |                    | 26                 |
| Programa de regularização de tributos |                    | 2.778              |
| Previdenciário                        | 231                | 357                |
| Outros                                | 261                | 382                |
|                                       | 492                | 3.543              |
| Circulante                            | (228)              | (1.114)            |
| Não circulante                        | 264                | 2.429              |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 16 Provisão para contingências

A Administração, com base na análise individual dos processos impetrados contra o Grupo e suportada por opinião de seus consultores jurídicos, constituiu provisões no passivo não circulante, para riscos com perdas consideradas prováveis, conforme demonstrado a seguir:

|                          |  |  | <b>Controladora</b> |  |  |
|--------------------------|--|--|---------------------|--|--|
|                          |  |  | <b>2021</b>         |  |  |
| <b>Causas</b>            |  |  | <b>Provisão</b>     |  |  |
| Trabalhistas             |  |  | 24.260              |  |  |
| Tributárias e ambientais |  |  | 2.360               |  |  |
| Cíveis                   |  |  | 1.737               |  |  |
| Total                    |  |  | 28.357              |  |  |

| <b>Consolidado</b>                         |                 |                            |                      |                 |                      |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
|                                            |                 |                            | <b>2021</b>          | <b>2020</b>     |                      |
| <b>Causas</b>                              | <b>Provisão</b> | <b>Depósitos judiciais</b> | <b>Valor líquido</b> | <b>Provisão</b> | <b>Valor líquido</b> |
| Trabalhistas                               | 24.917          | (27)                       | 24.890               |                 |                      |
| Tributárias e ambientais                   | 5.398           |                            | 5.398                |                 |                      |
| Cíveis                                     | 2.528           |                            | 2.528                | 298             | 298                  |
| Total                                      | 32.843          | (27)                       | 32.816               | 298             | 298                  |
| Depósitos judiciais (ativo não circulante) |                 |                            | 127                  |                 | 19                   |

#### **Trabalhistas**

As ações referem-se, substancialmente a ações trabalhistas recebidas no Acordo (Nota 1.3), com destaque para ação movida no valor estimado de R\$ 23.531, pelo reclamante Marcos Cesar de Moraes que alega descumprimento de cláusula contratual por violação de suposto período estável e consequente aplicação de multa prevista em cláusula penal.

#### **Tributárias e ambientais**

Refere-se a ações diversas recebidas do Acordo (Nota 1.3), representadas por auto de infração lavrado pelo IBAMA, objeto de execução fiscal, no importe de R\$ 3.037, por exercer atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável, litígios tributários de ICMS originados nos Estados de Tocantins e no Ceará, cobranças provenientes de suposto débitos de ICMS para os exercícios de 2008 a 2009, indenização por danos ambientais ocorridas na antiga Unidade Produtora de Biocombustível de São Luís/MA (desativada em 2011), bem como auto de infração por suposta operação de armazém-geral em inobservância à legislação aplicável.

#### **Cíveis**

A variação da provisão no exercício está substancialmente representada pelo valor estimado para a liquidação ações originadas na TESA, antiga controladora, e transferida para o Grupo conforme termos do Acordo (Nota 1.3).

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Essas ações cíveis são representadas por pedidos de indenização por dano moral, material e suposto descumprimento de contrato de prestação de serviço, inadimplemento contratual e a consequente cobrança de multas e penalidades.

#### 16.1 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, a TS Brasil possui depósitos judiciais, para os quais não mantém provisão para contingências, nos montantes totais de R\$ 127 (2020 - R\$ 19) os quais estão classificados no ativo não circulante.

#### 16.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

##### (a) 1º de janeiro a 31 de dezembro 2021

| Causas                                   | Controladora |             |        |        |
|------------------------------------------|--------------|-------------|--------|--------|
|                                          | Trabalhistas | Tributárias | Cíveis | Total  |
| Saldos em 1º de janeiro de 2021          |              |             |        |        |
| Processos recebidos no acordo (Nota 1.3) | 21.528       | 2.317       | 1.528  | 25.373 |
| Novos processos e complementos           | 55           |             | 134    | 189    |
| Liquidações no exercício                 | (203)        |             |        | (203)  |
| Encargos financeiros no exercício        | 2.880        | 43          | 75     | 2.998  |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021         | 24.260       | 2.360       | 1.737  | 28.357 |

| Causas                                   | Consolidado  |             |        |         |
|------------------------------------------|--------------|-------------|--------|---------|
|                                          | Trabalhistas | Tributárias | Cíveis | Total   |
| Saldos em 1º de janeiro de 2021          |              |             | 298    | 298     |
| Processos recebidos no acordo (Nota 1.3) | 21.528       | 2.317       | 1.528  | 25.373  |
| Processos transferidos no período (i)    | 830          | 5.098       | 458    | 6.386   |
| Novos processos e complementos           | 978          |             | 135    | 1.113   |
| Reversão de provisão                     | (401)        | (2.141)     | (50)   | (2.592) |
| Depósitos judiciais relacionados         | (27)         |             |        | (27)    |
| Encargos financeiros no período          | 1.982        | 124         | 159    | 2.265   |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021         | 24.890       | 5.398       | 2.528  | 32.816  |

- (i) Em 30 de junho de 2020, a TS Brasil assumiu processos administrativos movidos pelo Ibama, tendo em vista suposta ausência de licença ambiental para realização de atividades agrícolas. Estes processos estavam mantidos pela TESA até então.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) 1º de janeiro a 31 de dezembro 2020 (Consolidado)

|                                   | <b>Cíveis</b> |
|-----------------------------------|---------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2020   | 285           |
| Novos processos e complementos    | 2             |
| Liquidações no exercício          | (7)           |
| Encargos financeiros no exercício | 18            |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020  | <u>298</u>    |

#### 16.3 Ações com perda classificada como possível

As ações abaixo apresentadas compreendem aquelas cuja estimativa de perda é possível, conforme opinião da Administração, baseada na opinião de seus assessores jurídicos, e por isso não estão provisionadas nas demonstrações financeiras:

| <b>Causas</b> | <b>Consolidado</b> |               |
|---------------|--------------------|---------------|
|               | <b>2021</b>        | <b>2020</b>   |
| Tributárias   | 102.647            | 82.585        |
| Trabalhistas  | 1.256              | 3             |
| Cíveis        | 11.924             | 9.181         |
|               | <u>115.827</u>     | <u>91.769</u> |

#### **Tributárias**

As demandas tributárias classificadas com risco possível referem-se a indeferimentos de pedidos de ressarcimento de créditos de PIS/COFINS não cumulativo; suposta ausência de recolhimento de ICMS; indeferimento dos pedidos de compensações referentes a IRRF, IRPJ, CSLL, IOF, PIS, COFINS, ITR, IPI; aplicação de suposta multa isolada de 50% pela não homologação dos pedidos de compensação; suposta fruição indevida de crédito de ICMS pelo PROALMAT; suposta utilização indevida de crédito de ICMS na compra de energia elétrica; lavratura de auto de infração por suposta ausência de recolhimento de ITR.

Os escritórios e advogados responsáveis classificam como perda possível em razão da jurisprudência dos tribunais regionais e superiores ainda não estar pacificada quanto aos temas, da especificidade de algumas teses de defesa e, em alguns casos, poucos julgados sobre a matéria em discussão, além de precedência de *leading cases* de casos semelhantes com decisões controvertidas.

#### **Trabalhistas**

As reclamatórias trabalhistas com perda classificada como possível referem-se basicamente a pedidos relativos a acidentes de trabalho e/ou decorrentes das atividades laborais; indenizações por danos materiais e morais em razão de tais fatos; adicionais de insalubridade; reversão de justa causa; horas extraordinárias e reflexos; indenização por estabilidade provisória; responsabilidade solidária em razão de terceirização de serviços; reflexos no 13º salário, férias e outras verbas; e contribuições ao INSS e FGTS.

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Trata-se de reclamações usualmente promovidas por ex-colaboradores, pleiteando as verbas e direitos supostamente devidos pela controlada TS Brasil no interregno do vínculo de trabalho.

Os escritórios e advogados responsáveis classificam as mesmas como possíveis em razão da existência de vasta documentação comprovando o correto pagamento das verbas; além da existência de documentos comprovando a real jornada de trabalho (cartão de ponto); entrega de equipamentos de proteção individual (EPI); treinamentos e orientações de segurança; exames médicos; investigações de acidentes e eventuais desvios de condutas dos colaboradores para aplicação de demissão por justa causa, além de outros documentos referentes ao contrato de trabalho.

#### **Cíveis**

As ações judiciais cíveis com perda classificada como possível apresentam pedidos de cobrança em razão de inadimplemento contratual, cobrança de danos materiais e morais decorrentes de acidente de trânsito, execução decorrente de auto de infração ambiental e ação civil pública decorrente de supostos danos causados ao meio ambiente.

Os escritórios e advogados responsáveis classificam as ações cíveis como possíveis por conta da existência de documentos e outros meios de provas aptos a comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos dos direitos dos autores, além de precedentes jurisprudenciais.

#### **Espólio de J.L.F. - pessoa física**

Trata-se de ação reivindicatória ajuizada por João Luiz Fabre e outros em face de Laerte Mioranza e Outros, com o objetivo de reintegrar à posse dos imóveis objeto da demanda, situados em Nova Mutum (MT), sob a alegação de terem sido indevidamente alienados pelos Réus em favor de terceiros.

Com isso, requerem, ainda, o pagamento de reparação de danos pelo uso das terras. Os Réus apresentaram contestação e os Autores réplica. Foi deferida produção de prova oral e pericial para delimitação da área reivindicada. Encerrada a fase de instrução, foi proferida sentença de procedência, em 20 de agosto de 2019, reconhecendo como de propriedade dos Autores as áreas reivindicadas, além de condenar os Réus ao pagamento de reparação do dano, cujo valor será apurado em liquidação de sentença; foi deferida antecipação de tutela, consistente na reintegração de posse dos imóveis, consignando-se que na hipótese de a área estar plantada, os Autores apenas terão a reintegração efetivada após a integral colheita. Foi reconhecida, ainda, a responsabilidade dos Réus Laerte Mioranza, Denice Cassol Mioranza, Juventino Domingos Mioranza e Geni Fochezato Mioranza, pela evicção, em relação aos denunciados à lide Ricardo Augusto de Souza e Silva e Lenir Marcondes Viana Souza e Silva (antigos proprietários). Com o recebimento do mandado de reintegração pela Terra Santa, a TS Brasil ingressou nos autos na condição de Terceira Interessada, e interpôs recurso de apelação. Em Segunda Instância, a Companhia apresentou Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação, o qual foi acolhido pelo TJ/MT, determinando a devolução da posse da área à TS Brasil. Em 27 de setembro de 2019, foi certificada pelo Oficial de Justiça a devolução da posse do imóvel à Terra Santa. Após apresentação de contrarrazões pelos Autores os autos foram remetidos ao TJMT para julgamento das apelações interpostas. Em 4 de maio de 2020, o Tribunal de Justiça negou provimento as apelações do Réus, em face do acórdão do TJMT foram opostos embargos de declaração objetivando sanar os vícios constantes na decisão colegiada, o qual foi improvido pelo TJMT. Em janeiro de 2021 foi interposto recurso especial contra o acórdão que aguarda julgamento. Em decorrência dos efeitos do acórdão da apelação os Autores deram início ao cumprimento provisório da decisão tendo a área objeto do litígio sido reintegrada em 12 de agosto de 2019. O escritório e advogados responsáveis classificam essa causa como possível e avalia que na hipótese de decisão desfavorável o prejuízo econômico será fixado em R\$ 7.878 em 31 de dezembro de 2021.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 17 Adiantamentos de clientes

Em 31 de dezembro de 2021, refere-se ao adiantamento recebido da TESA pelo arrendamento das propriedades para investimento da Companhia (Nota 1.2), equivalentes a 39.099 hectares de terras localizados no estado de Mato Grosso, conforme contratos firmados entre as partes até o término da safra 2040/2041, previsto para agosto de 2041. Esses adiantamentos recebidos caracterizam-se como passivos de contratos e, portanto, estão sendo atualizados pela taxa equivalente ao custo médio de captação do Grupo, determinado em 8,66% ao ano pela administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, sobre o saldo de adiantamentos de clientes foram imputados encargos financeiros no montante de R\$ 2.452, e houve a baixa de R\$ 1.167 contra recebíveis de arrendamento.

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 3.623, e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

|             |               |
|-------------|---------------|
| 2.023       | 3.623         |
| 2.024       | 3.623         |
| 2.025       | 3.623         |
| 2026 à 2041 | 56.765        |
|             | <u>67.634</u> |

A administração do Grupo entende que o adiantamento recebido apenas caracteriza-se como receita ganha pelo Grupo à medida que o exercício de arrendamento é incorrido, sendo que o montante correspondente ao exercício não realizado é passivo de devolução em caso de eventos futuros que impossibilitem a continuidade da operação contratada entre as partes.

#### 18 Títulos a pagar

|                                                | 2021           |                | 2020        |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                | Controladora   | Consolidado    | Consolidado |
| Honorários Advocatícios                        |                | 1.352          | 431         |
| Plano de incentivo (i)                         | 4.309          | 4.309          |             |
| Seguro garantia                                |                | 113            |             |
| Passivos decorrentes do Acordo de Associação e |                |                |             |
| Outras Avenças (Nota 1.3)                      | 3.071          | 3.071          |             |
| Outros                                         | 8              | 26             | 13          |
|                                                | <u>7.388</u>   | <u>8.871</u>   | <u>444</u>  |
| Circulante                                     | <u>(7.290)</u> | <u>(7.653)</u> | <u>(30)</u> |
| Não circulante                                 | <u>98</u>      | <u>1.218</u>   | <u>414</u>  |

- (i) Refere-se a dívida migrada e recepcionada pela Companhia, correspondente a outorga realizada pela TESA à executivo da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de dezembro de 2021. Essa obrigação é mensurada com base na cotação pública da ação da Companhia, e os efeitos são registrados como Outras despesas operacionais (Nota.22) O referido plano foi concebido

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

originalmente com o objetivo de engajamento dos administradores na valorização das ações da TESA como um plano de remuneração variável dos executivos administradores e engajá-los na valorização das ações. A referida dívida diz respeito a remuneração variável concedida nos exercícios de 2020 e 2019, a serem liquidadas com a ativos financeiros e, portanto, não se constituindo um instrumento de patrimônio na Companhia.

Atualmente houve o pagamento apenas da primeira tranche (87.177 ações ordinárias da Companhia) do Programa de 2019. Para o ano de 2021 estavam programadas a segunda tranche do Programa de 2019 e a primeira tranche do Programa de 2020, as quais ainda não foram pagas porque era necessário organizar a migração do referido plano para a Companhia. Em 2022, a administração pagará a segunda tranche de 2019 (87.177 ações ordinárias da Companhia) e a primeira tranche de 2020 (26.705 ações ordinárias da Companhia). Como pagamento ordinário de 2022, a Companhia pagará a terceira e última tranche de 2019 (87.177 ações ordinárias da Companhia) e a segunda tranche de 2020 (26.705 ações ordinárias da Companhia), o que deverá ocorrer em julho de 2022. Em 2023, Companhia pagará a terceira e última tranche do programa de 2020 (26.705 ações ordinárias da Companhia), encerrando o referido plano.

## **19 Patrimônio líquido**

### **19.1 Capital social**

A Companhia foi constituída em 11 de janeiro de 2021, com capital social subscrito de R\$ 500,00 (quinhentos reais), representado por 500 (quinhentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo R\$ 200,00 (duzentos reais) já integralizados, conforme apontado na Nota 1.2.

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social é de R\$ 673.588, dividido em 96.226.962 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultado da integralização realizada pela TESA, na Companhia, representado por ativos e passivos (Nota 1.2).

Em 30 de junho de 2021, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da companhia, à razão de 7:1, de forma que cada 7 ações ordinárias passam a corresponder a 1 ação ordinária, sendo mantido o capital social de R\$ 673.588 para 96.226.962 ações ordinárias.

As ações de emissão da Companhia são exclusivamente ordinárias e têm a forma nominativa, escritural e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social nas demonstrações financeiras consolidadas é representado pelo capital social da TS Brasil, conforme divulgado nas Notas 2 e 3.2 (b).

### **19.2 Destinação dos lucros**

O lucro líquido do exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, terá a seguinte destinação:

5% serão aplicados na constituição de reserva legal, a qual não poderá exceder 20% do capital social.

25% do lucro líquido de cada exercício será distribuído como dividendos obrigatórios, nos termos do artigo 202, da Lei nº 6.404/76.

Conforme nota 1.2, foi integralizado na estrutura de capital para a reorganização societária ocorrida, os lucros acumulados no montante de R\$ 17.267.



## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Caso, após as deduções previstas acima, ainda haja saldo, ele ficará à disposição da Assembleia para destinação.

#### 19.3 Plano de pagamento baseado em ações

Em 23 de dezembro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o Plano de Ações Restritas da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Plano de ações restritas TSPA"), que estabelece as condições gerais do incentivo de longo prazo por meio da outorga de ações restritas de emissão da Companhia aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço elegíveis da Companhia, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas. Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras não ocorreu a outorga para nenhum dos beneficiários.

O Plano de ações restritas TSPA prevê que o pagamento dos benefícios poderá ser realizado mediante a entrega de ações da Companhia ou pagamento do valor equivalente em dinheiro, a ser definido pelo Conselho de Administração, sendo limitada a diluição societária referencial máxima de até 5% do capital social da Companhia (considerando as ações ordinárias da Companhia na data de aprovação de cada plano). As metas de performance fixadas para o *vesting* do benefício serão definidas em cada outorga.

#### 20 Instrumentos financeiros

##### 20.1 Considerações gerais

No curso normal de suas operações, a Companhia e sua controlada TS Brasil, estão expostas a riscos, tais como riscos de mercado que inclui o preço das *commodities*, câmbio, liquidez e de crédito. Até 30 de junho de 2021 a Companhia contou com o apoio da estrutura de Governança Corporativa da TESA para monitoramento desses riscos utilizando-se instrumentos de gestão e políticas definidas pelo Conselho de Administração, a partir de então o Grupo conta com estrutura de Governança Corporativa própria que passa a monitorar os riscos envolvidos em suas operações. As divulgações a seguir estão demonstrando a forma de gestão de riscos do Grupo atualmente, aplicáveis a partir da data acima mencionada.

##### 20.2 Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que procura maximizar o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio, sendo na controlada a liquidação de seus passivos através dos contratos de mútuo com a sua controlada

A estrutura de capital da Companhia é formada por capital próprio e de terceiros.

A Administração da Companhia revisa anualmente a sua estrutura de capital, considerando as determinações de cláusulas de *covenants* das operações de empréstimos e financiamentos (Nota 14.2). Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 20.3 Políticas contábeis significativas

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de instrumentos financeiros, estão referenciados na Nota 2.

#### 20.4 Categoria de instrumentos financeiros

|                               |                                   | Controladora  | Consolidado    |               |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|                               | Classificação                     | 2021          | 2021           | 2020          |
| <b>Ativo</b>                  |                                   |               |                |               |
| Caixa e equivalentes de caixa | Custo amortizado                  | 2.640         | 23.215         | 34.198        |
| Contas a receber de clientes  | Custo amortizado                  |               | 32.326         | 5             |
| Títulos a receber             | Valor justo por meio do resultado | 53.806        | 53.809         | 398           |
| Títulos a receber             | Custo amortizado                  | 9.101         | 9.566          |               |
| Depósitos judiciais           | Custo amortizado                  |               | 127            | 19            |
|                               |                                   | <u>65.547</u> | <u>119.043</u> | <u>34.620</u> |
| <b>Passivo</b>                |                                   |               |                |               |
| Empréstimos e financiamentos  | Custo amortizado                  | 71.428        | 72.367         |               |
| Tributos parcelados           | Custo amortizado                  |               | 492            | 3.543         |
| Títulos a pagar               | Valor justo por meio do resultado | 7.375         | 5.498          |               |
| Títulos a pagar               | Custo amortizado                  | 13            | 3.373          | 444           |
| Dividendos a pagar            | Custo amortizado                  | 14.781        | 14.781         | 7.954         |
|                               |                                   | <u>93.597</u> | <u>96.511</u>  | <u>11.941</u> |

#### 20.5 Classificação e metodologia de apuração do valor justo dos instrumentos financeiros

Os saldos das contas a receber de clientes, títulos a receber, outros ativos, contas a pagar aos fornecedores, títulos a pagar e mútuos pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber e títulos a receber, se aproximam de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado que está disponível para a Companhia para instrumentos financeiros similares.

A Companhia aplica o Pronunciamento Técnico CPC 48 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo.

#### 20.6 Gerenciamento de risco financeiro

O Grupo apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de câmbio. Essa nota apresenta informações sobre a exposição a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos do Grupo, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras e, nessa Nota.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 20.7 Estrutura do gerenciamento de risco

O Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria, bem como pelo Comitê Jurídico, tem responsabilidade e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia. Os riscos operacionais da Companhia são avaliados diretamente pelo Comitê de Auditoria, órgão que tem por objetivo supervisionar e estabelecer as diretrizes a serem seguidas pela sua auditoria interna.

Do ponto de vista dos riscos financeiros, o Conselho de Administração e a diretoria do Grupo, com o objetivo de monitorar e administrar os riscos de exposição ao câmbio, taxas de juros, crédito e as *commodities* agrícolas, bem como tomar as medidas necessárias com o objetivo de diminuir as exposições.

Os principais riscos de mercado a que o Grupo está exposto na condução das suas atividades são:

##### (i) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, fluxos de caixa contratuais decorrentes de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, depósitos em bancos e em outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber e títulos em aberto.

Com relação ao risco de crédito associado às instituições financeiras, o Grupo utiliza instituições financeiras de primeira linha.

As receitas do Grupo são substancialmente provenientes do arrendamento das terras.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes e títulos a receber do Grupo em 31 de dezembro de 2021:

|                                     |        |        | Consolidado    |          |
|-------------------------------------|--------|--------|----------------|----------|
| Nível                               | Rating | Taxa   | Saldo contábil | Provisão |
| <b>Contas a receber de clientes</b> |        |        |                |          |
| Risco baixo                         | A      | 0,0%   | 32.326         |          |
| Risco razoável                      | B      | 0,5%   |                |          |
| Duvidoso                            | C      | 10,0%  |                |          |
| Perda                               | D      | 100,0% | 196            | (196)    |
|                                     |        |        | 32.522         | (196)    |
| <b>Títulos a receber</b>            |        |        |                |          |
| Risco baixo                         | A      | 0,0%   | 63.375         |          |
| Risco razoável                      | B      | 0,5%   |                |          |
| Duvidoso                            | C      | 10,0%  |                |          |
| Perda                               | D      | 100,0% | 20             | (20)     |
|                                     |        |        | 63.395         | (20)     |
|                                     |        |        | 95.917         | (216)    |

A Administração entende que o perfil de sua carteira de clientes não expõe o Grupo a riscos significativos de crédito. O Grupo considera o saldo de títulos a receber como exposto a este risco. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 95.917 (R\$ 622 em 31 de dezembro de 2020).

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (ii) Gerenciamento do risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir e, na medida do possível, que sempre terão liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a sua reputação.

O Grupo gerencia o risco de liquidez mantendo linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possuía linhas de créditos contratadas, assim como possui linhas de créditos disponíveis que podem ser contratadas, caso seja necessário.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui capital circulante líquido negativo em R\$ 40.043, a liquidação desses compromissos de curto prazo, será realizada com recursos da TS Brasil S.A. controlada integral da Companhia.

As tabelas abaixo analisam os passivos financeiros do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

|                              | Consolidado     |                      |               |
|------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
|                              | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Total         |
| Em 31 de dezembro de 2021    |                 |                      |               |
| Empréstimos e financiamentos | 64.602          | 15.208               | 79.810        |
| Tributos parcelados          | 228             | 264                  | 492           |
| Títulos a pagar              | 7.544           | 1.218                | 8.762         |
|                              | <u>72.374</u>   | <u>16.690</u>        | <u>89.064</u> |

#### (iii) Risco de taxa de câmbio

O Grupo possui passivos atrelados à moeda estrangeira no balanço em 31 de dezembro de 2021. Por outro lado, possui instrumentos financeiros para proteção que visa a troca de moeda por taxa de juros pré-fixada. A partir do início da vigência do contrato de arrendamento em setembro de 2021, quando o Grupo passa a ter sua receita de arrendamento com o preço indexado à variação do preço da soja, e este, por sua vez, intrinsecamente ligado à variação do dólar, a Companhia passa a ter uma proteção natural do risco da taxa de câmbio. Essa proteção é limitada ao período anterior à fixação dos preços pela Companhia, todavia ainda é considerada suficiente pela administração, haja vista o baixo montante de dívida em moeda estrangeira mantida pela Companhia e pelo Grupo.

#### (v) Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo mantinha o saldo de caixa e equivalentes de caixa mensurado ao custo amortizado. Adicionalmente, o Grupo possui instrumentos financeiros representados por contas a receber de clientes, títulos a receber, contas a pagar a fornecedores e títulos a pagar com vencimento em curto prazo e longo prazo. No entendimento da Administração para os valores a receber e a pagar no curto prazo o valor justo dos instrumentos é próximo aos saldos contábeis.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (vi) *Risco dos preços das commodities*

A controlada TS Brasil possui contratos de arrendamento firmados com a TESA, expostos ao risco de preço, o qual se encontra atrelado à cotação da soja. Como forma de gerenciamento de risco o Grupo monitora e acompanha as projeções de preço e todas as suas variáveis, a fim de determinar o melhor momento e condições para fixação da soja, observando as janelas contratualmente previstas.

#### (vii) *Instrumentos financeiros derivativos*

Os instrumentos financeiros derivativos têm o propósito de proteger suas operações contra os riscos de flutuação na taxa de câmbio e nos preços das *commodities* e não são utilizados para fins especulativos.

#### 21 Receita líquida (Consolidado)

A receita líquida compreende as receitas de contratos com clientes, as quais foram originadas na venda de produtos agrícolas produzidos em regime de parceria agrícola, e as receitas de arrendamento operacionais, referente ao arrendamento de propriedades agrícolas a partir de 1º de setembro de 2021 e que representa o novo modelo de negócio do Grupo.

A composição da receita líquida no exercício findo em 31 de dezembro é como segue:

|                                                      | <u>2021</u>    | <u>2020</u>   |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Receita bruta de vendas de produtos agrícolas        | 79.123         | 54.402        |
| Receita bruta de arrendamento operacional            | <u>33.517</u>  |               |
|                                                      | 112.640        | 54.402        |
| Deduções da receita com vendas de produtos agrícolas |                |               |
| Devoluções e abatimentos                             | (1.218)        | (804)         |
| Impostos sobre vendas de produtos agrícolas          | <u>(4.055)</u> |               |
|                                                      | (5.273)        | (804)         |
| Deduções da receita com arrendamento                 |                |               |
| Impostos sobre arrendamento                          | (3.100)        |               |
| Impostos sobre vendas                                |                | (1.528)       |
|                                                      | <u>(3.100)</u> | (1.528)       |
| Receita líquida                                      | <u>104.267</u> | <u>52.070</u> |
| Receita líquida de vendas de produtos agrícolas      | 73.850         | 52.070        |
| Receita líquida de arrendamento operacional          | <u>30.417</u>  |               |
| Receita líquida                                      | <u>104.267</u> | <u>52.070</u> |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A receita líquida de venda de produtos agrícolas tem a seguinte composição, por produto:

|                                      | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Soja                                 | 38.879         | 41.236        |
| Milho                                | 10.210         | 8.307         |
| Revenda de produtos                  |                | 2.527         |
| Algodão em pluma                     | 24.760         |               |
| Arrendamento                         | 30.418         |               |
| Receita líquida de vendas e serviços | <u>104.267</u> | <u>52.070</u> |

Os fluxos de caixa não descontados estimados para os arrendamentos operacionais contratados para os próximos cinco anos, e para o prazo remanescente do contrato, são como segue:

|             |                  |
|-------------|------------------|
| 2022        | 102.728          |
| 2023        | 108.623          |
| 2024        | 108.623          |
| 2025        | 108.623          |
| 2026        | 108.623          |
| 2027 a 2041 | <u>1.593.140</u> |
|             | <u>2.130.360</u> |

Os fluxos de caixa futuros estimados para as operações de arrendamento consideram o valor de mercado futuro da soja por ano safra até 2023 (última data disponível) e, a partir dessa data, mantém-se o valor de mercado utilizado para o último ano.

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 100% das sacas de soja que são utilizadas para determinar a receita de arrendamento para a safra 2021/2022. O preço médio fixado é de R\$ 144,41 por saca. Para fins de cálculo da receita de arrendamento, o valor da saca de soja utilizado para o volume de soja ainda não (definitivo) fixado foi determinado conforme o preço de mercado praticado na data-base dessas demonstrações financeiras.

Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, o Grupo não realizou a fixação de preços para as safras futuras.

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 22 Custos e despesas por natureza

Apresentamos a seguir, segregação por natureza, dos custos e das despesas apresentadas na demonstração do resultado de acordo com sua função:

|                                                      | <b>Consolidado</b> |                |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                      | <b>2021</b>        | <b>2020</b>    |
| Manutenções, reparos e serviços de terceiros         | (8.888)            | (573)          |
| Depreciações e amortizações                          | (5.442)            | (1.626)        |
| Provisões com contingências                          | (4.907)            |                |
| Plano de incentivo (Nota 18)                         | (2.754)            |                |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas    | (2.022)            | (210)          |
| Despesas com pessoal                                 | (2.216)            | (137)          |
| Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado   | (2.027)            | (3)            |
| Remuneração dos administradores                      | (1.608)            |                |
| Custos variáveis e gastos indiretos de produção      | (1.433)            | (3.002)        |
| Perda por redução ao valor recuperável de recebíveis | 3                  | (166)          |
| Provisão não recorrente                              | 1.096              |                |
| Reversão <i>impairment</i> de ativos                 | 1.206              | 1.971          |
|                                                      | <b>(28.992)</b>    | <b>(3.746)</b> |

Tais valores estão apresentados na demonstração do resultado do exercício nas seguintes rubricas:

|                                     | <b>Consolidado</b> |                |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                     | <b>2021</b>        | <b>2020</b>    |
| Custo dos produtos vendidos         | (7.140)            | (4.044)        |
| Despesas gerais e administrativas   | (14.309)           | (1.314)        |
| Outras despesas (receitas) líquidas | (7.543)            | 1.612          |
|                                     | <b>(28.992)</b>    | <b>(3.746)</b> |

## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 23

#### Resultado financeiro

|                                                | Controladora | Consolidado |       |
|------------------------------------------------|--------------|-------------|-------|
|                                                | 2021         | 2021        | 2020  |
| Receitas financeiras                           |              |             |       |
| Rendimentos de aplicações financeiras          | 51           | 238         |       |
| Ajuste a valor presente de recebíveis          | 860          | 860         | 43    |
| Juros ativos                                   |              | 539         | 7.503 |
| Variações monetárias ativas                    |              |             | 338   |
| Ganho com instrumentos financeiros derivativos | 969          | 969         |       |
|                                                | 1.880        | 2.606       | 7.884 |
| Despesas financeiras                           |              |             |       |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos       | (9.611)      | (9.435)     |       |
| Juros passivos e multa de mora                 | (7.671)      | (4.007)     | (62)  |
| Juros sobre adiantamentos de cliente           |              | (2.452)     |       |
| Variações monetárias passivas                  |              |             | (337) |
| Ajuste a valor presente de fornecedores        | (87)         | (87)        |       |
| IOF                                            | (1.264)      | (1.278)     |       |
| Outras despesas                                | (51)         | (293)       | (16)  |
|                                                | (18.684)     | (17.552)    | (415) |
| Variações cambiais, líquidas                   |              |             |       |
| Variações cambiais ativas                      | 12.608       | 12.608      |       |
| Variações cambiais passivas                    | (12.353)     | (12.353)    |       |
|                                                | 255          | 255         |       |
| Resultado financeiro                           | (16.549)     | (14.691)    | 7.469 |



## Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa (Consolidado)

A seguir relacionamos as transações no exercício que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa:

|                                                                            | Controladora | Consolidado |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------|
|                                                                            | 2021         | 2021        | 2020   |
| Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar                  |              | 3.611       | 4.826  |
| Clientes liquidados com operação de mútuo                                  |              |             | 49.585 |
| Integralização de capital (Nota 1.2)                                       | 673.588      | 673.588     |        |
| Dividendos liquidado com operação de mútuo                                 | (7.046)      | (7.046)     |        |
| Empréstimos e financiamentos liquidados com operação de mútuo              |              | (18.441)    |        |
| Aquisição de imobilizado liquidado com operação de mútuo                   |              | (41.346)    |        |
| Aquisição de propriedade para investimento liquidada com operação de mútuo |              | (9.786)     |        |
| Outros pagamentos liquidados com operação de mútuo                         |              | (148)       |        |
| Direitos do Acordo (Nota 1.3)                                              | 60.786       | 60.786      |        |
| Obrigações do Acordo (Nota 1.3)                                            | (49.911)     | (49.911)    |        |

#### 25 Resultado por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício (Nota 19). Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui instrumentos com efeitos diluidores.

A tabela a seguir reconcilia o resultado e a média ponderada do valor por ação utilizado para o cálculo do lucro básico e do lucro diluído por ação.

|                                                                            | Controladora |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                            | 2021         |
| Lucro utilizado na apuração do Prejuízo básico e diluído por ação          | 38.024       |
| Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício | 74.813       |
| Lucro por ação - básico e diluído (R\$)                                    | 0,5083       |

## **Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021** Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **26 Compromissos**

##### **26.1 Contrato de parceria agrícola**

A controlada TS Brasil possuía contrato de parceria agrícola mantida com a TESA. A TS Brasil cedia para exploração 39.326 hectares úteis (39.326 hectares em 2020), com as culturas de soja, milho e algodão, contemplando uma participação em 2021, de 25% da produção bruta para grãos e 13% para algodão em pluma, a qual é liquidada conforme o cronograma de colheitas efetuadas.

O contrato de parceria agrícola foi distratado em 31 de agosto de 2021, sendo que a partir de 1º de setembro de 2021 passou a vigorar o contrato de arrendamento com a TESA, pelo prazo de 20 anos, conforme descrito na Nota 1.2.

##### **26.2 Contrato de arrendamento de terras**

Conforme divulgado nas Notas 1.2 e 17, o Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a TESA, vigente até a safra 2020/2041. O fluxo estimado de receita desses contratos de arrendamento operacional está divulgado na Nota 21.

#### **27 Informação por segmento**

O Grupo opera como um único segmento operacional que se refere a exploração de propriedades para a produção agrícola. No entendimento da Administração, a alteração da forma de exploração dessas propriedades agrícolas não impacta nas análises de segmentos operacionais, uma vez que o Grupo continua operando como uma única unidade de negócio, a qual é controlada, gerenciada e monitorada pela administração de forma integrada.

Essa definição foi baseada na forma que a Diretoria Executiva e Conselho de Administração da Companhia realiza a gestão das operações originadas nas terras de propriedade do Grupo.

No exercício findo em 31 de setembro de 2021, a TESA (ainda na condição de controladora do Grupo) individualmente representou 100% das vendas realizadas. A partir de 1º de setembro de 2021, as receitas de arrendamento operacional foram 100% obtidas com a TESA, já operando com controladores diferentes.

\* \* \*

José Humberto Prata Teodoro Júnior  
**Diretor Presidente e de Relação com Investidores**

Cesar Henrique Gallo do Prado  
**Diretor Administrativo e Jurídico**

Nayra Ariane Brucce  
**Contadora**

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: A1FC78773D5041099FC46402036E2489

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: TSPA\_De2021\_Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 70

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Felipe Guedes Resende

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Enveloped Stamping: Enabled

Branca

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 05001-100

felipe.resende@pwc.com

IP Address: 201.56.164.188

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Felipe Guedes Resende

Location: DocuSign

15 March 2022 | 20:14

felipe.resende@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

15 March 2022 | 20:23

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

**Signer Events**

Luis Fernando de Souza Maranha

luis.maranha@pwc.com

Partner

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate**Signature**

DocuSigned by:

  
C65C67A7075042A...**Timestamp**

Sent: 15 March 2022 | 20:16

Viewed: 15 March 2022 | 20:22

Signed: 15 March 2022 | 20:23

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 34.100.8.112

**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Felipe Guedes Resende

felipe.resende@pwc.com

Senior Manager

PwC Brasil

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)**COPIED**

Sent: 15 March 2022 | 20:23

Viewed: 15 March 2022 | 20:23

Signed: 15 March 2022 | 20:23

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

| Envelope Summary Events | Status           | Timestamps            |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Envelope Sent           | Hashed/Encrypted | 15 March 2022   20:16 |
| Certified Delivered     | Security Checked | 15 March 2022   20:22 |
| Signing Complete        | Security Checked | 15 March 2022   20:23 |
| Completed               | Security Checked | 15 March 2022   20:23 |
| Payment Events          | Status           | Timestamps            |