

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

31 de dezembro de 2025

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

DECLARAÇÃO EM CUMPRIMENTO AOS INCISOS V e VI DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM. N. 80/22.

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 32– 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 2024, em cumprimento ao art. 27, incisos V e VI do parágrafo 1º da Resolução CVM n. 80/22.

São Paulo, 16 de março de 2026.

Assinado por:

Mariana Dantas Mesquita

1D4F6FD48FD848A...

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de RI

Assinado por:

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa

4E10332ACFC3450...

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa
Diretora Administrativo e Jurídico

TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A.

CNPJ/ME 40.337.136/0001-06

NIRE 35.300.562.917

COMPANHIA ABERTA

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, nos termos do artigo 163, incisos II, III e VII, da Lei 6.404/76, procederam a análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas e o Relatório Anual da Administração, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela Administração, considerando ainda, o relatório sem ressalvas dos Auditores Independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., datado de 16 de março de 2026 sobre as demonstrações financeiras assim como seus esclarecimentos, concluíram que os documentos estão adequadamente apresentados, e opinam favoravelmente pelo seu encaminhamento para deliberação em Assembleia Geral dos Acionistas, assim como, opinam favoravelmente sobre as propostas da Administração.

São Paulo, 16 de março de 2026.

DocuSigned by:

Roberto Cesar Guindalini

23E63E60D70346E...

Roberto Cesar Guindalini

Assinado por:

Maria Elvira Lopes Gimenez

FC700E991BB9427...

Maria Elvira Lopes Gimenez

DocuSigned by:

Fernando Dal-Ri Murcia

B63B182DDF4A4BA...

Fernando Dal-Ri Murcia


TERRA SANTA PROPRIEDADES AGRÍCOLAS S.A

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 40.337.136/0001-06

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO – EXERCÍCIO 2025
Composição e estrutura do Comitê

O Comitê de Auditoria Estatutário é formado por, no mínimo, 03 (três) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo que: (i) ao menos 1 (um) é membro independente do Conselho de Administração, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado; e (ii) ao menos 1 (um) membro possui reconhecida experiência nas áreas de contabilidade societária, controles internos, auditoria e financeira.

Os membros indicados pelo Conselho de Administração em maio de 2025, que atuarão até a Assembleia Geral Ordinária que aprovará os resultados do exercício social de 2025, são:

NOME			FUNÇÃO	MEMBRO DESDE	
Marcos Reinaldo Severino Peters			Coordenador/Especialista em contabilidade societária	em	Maio de 2021
Ricardo Baldin			Membro Independente do Conselho de Administração		Maio de 2022
Luiz Nelson Porto de Araújo			Membro Externo		Outubro de 2023

Principais atribuições e responsabilidades

O Comitê de Auditoria Estatutário da Terra Santa é um órgão estatutário de assessoramento do Conselho de Administração, tendo como objetivos supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos, auditoria interna, controles internos, compliance e as atividades dos auditores independentes, bem como receber denúncias internas e externas à Companhia.



As funções e responsabilidades do Comitê são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, estatutárias e definidas no seu Regimento Interno. As avaliações do Comitê baseiam-se nas informações recebidas da Administração, dos auditores independentes, da auditoria interna, dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos e de controles internos, e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento.

Ainda, de acordo com o Regimento, o Comitê conta com autonomia operacional e dotação orçamentária, podendo determinar a contratação de serviços de consultores, bem como outros recursos que sejam necessários ao desempenho de suas funções.

Atividades do Comitê em 2025

Nos termos de seu Regimento Interno, o Comitê de Auditoria Estatutário reúne-se ordinariamente, no mínimo, a cada dois meses, podendo realizar reuniões extraordinárias sempre que necessário. As convocações e os materiais de suporte às reuniões são disponibilizados previamente aos membros, com antecedência mínima de três dias. O Coordenador do Comitê é responsável por organizar e conduzir os trabalhos do órgão, presidir as reuniões e representar o Comitê perante o Conselho de Administração, Diretoria Executiva e auditorias, reportando periodicamente ao Conselho de Administração as atividades desenvolvidas e os principais temas acompanhados no período.

Em 2025, o Comitê de Auditoria Estatutário reuniu-se em 14 ocasiões e cumpriu os pontos mais relevantes para a Companhia no limite das competências previstas em seu regimento interno:

1) Supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras e deve assegurar que elas representem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e de suas controladas, as quais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis vigentes no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiros (IFRS) emitidas pela *Internacional Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”). Neste sentido, o Comitê acompanhou:



- Realização de revisão prévia das informações trimestrais do primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2025, bem como das demonstrações financeiras anuais de 2024, tanto com a controladoria/diretoria quanto com os sócios sêniores dos auditores independentes;
- Discussão e análise das Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório da Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024;
- Conhecimento e acompanhamento das principais contingências que envolvem a Companhia;
- Conhecimento e monitoramento das partes relacionadas constantes nas demonstrações financeiras;
- Conhecimento e acompanhamento do memorando contábil e dos memorandos societários acerca da baixa das áreas excedentes;
- Análise do memorando da Diretoria acerca do tratamento contábil e societário das áreas excedentes, sem ressalvas; e
- Em reunião realizada em 13 de março de 2026, foram discutidas e analisadas as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Relatório da Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

2) Supervisionar as atividades dos auditores independentes e da auditoria interna

- Avaliação do resultado do trabalho de auditoria interna dos processos de Cybersegurança, Inventário Físico, Renegociação do Contrato de Arrendamento, Hedge, Planejamento Tributário, Recursos Humanos, Empréstimos&Financiamentos e Planejamento Orçamentários, não sendo identificado qualquer risco material nos respectivos processos;
- Conhecimento do Relatório de Controles Internos elaborado pela Auditoria Independente com data-base em 31.12.2024, bem como dos planos de ação propostos pela administração para mitigação das fragilidades identificadas; e
- Discussão e aprovação do Planejamento dos trabalhos da Auditoria Independente para o exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício de 2025.

3) Avaliar e monitorar as atividades de gestão de riscos e controles internos



- Acompanhamento das atividades do departamento de gerenciamento de riscos, com destaque para: (i) revisão da árvore de processo e aprovação matrizes de risco folha de pagamentos, planejamento tributário, empréstimos&financiamentos, recursos humanos e planejamento orçamentário, reportes contábeis, reparação e/ou atualização de documentos obrigatórios da CVM, imobilizado e Inventário e (ii) acompanhamento dos riscos financeiros e operações de hedge realizadas; e
- Acompanhamento dos principais temas relacionados ao departamento de TI, como (i) cybersegurança e (ii) implantação do Data Loss Protection (DLP).

4) Avaliar, monitorar e recomendar a aprovação ou revisão das políticas internas da Companhia

- Avaliação e recomendação da aprovação pelo Conselho de Administração da revisão da Política de Conflito de Interesses, Política do Canal de Ética e Denúncias, Política de Brindes e Hospitalidade, Política de Proteção e Privacidade de Dados; Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante e da Política de Negociação de Valores Mobiliários; e
- Avaliação e recomendação de aprovação pelo Conselho de Administração do Programa de Compliance; da Política de Lavagem de Dinheiro e da Política de Doações e Patrocínios.

5) Assegurar a aderência do preenchimento de documentos legais e regulatórios

- Análise de aspectos do Formulário de Referência, principalmente aqueles referentes a riscos, antes de seu arquivamento na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- Conhecimento e debates sobre as informações incluídas no Informe sobre o Código Brasileiro de Governança Corporativa antes de seu arquivamento na CVM;
- Conhecimento do projeto de certificação de créditos de carbono da Companhia, baseado em desmatamento evitado, sem CAPEX próprio, com potencial de geração de receita, fortalecimento da agenda ESG e aderência à RCVM 193, atualmente em fase de estruturação técnica e fundiária; e
- Acompanhamento das atividades internas realizadas no âmbito de ESG, visando a aderência futura aos termos da Resolução CVM 193, o que incluiu conhecimento do trabalho realizado pela Baker Tilly para diagnóstico ESG, matriz de materialidade e próximos passos para elaboração do relatório financeiro de sustentabilidade.



6) Apuração de denúncias

- Em 2025, não houve denúncias, cuja investigação recaísse sobre o Comitê de Auditoria Estatutário.

7) Recomendações do Comitê de Auditoria ao longo do exercício

No exercício de suas atribuições, o Comitê de Auditoria Estatutário apresentou recomendações à Administração voltadas ao aprimoramento do ambiente de controles internos, da gestão de riscos e das práticas de governança da Companhia. Dentre os principais pontos discutidos no período, destacam-se a revisão e recomendação de ajustes e aprimoramentos nas notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício de 2025; a avaliação da implementação de controles adicionais de permissões no âmbito da solução de Data Loss Prevention (DLP), incluindo restrições de leitura, download e impressão de documentos classificados; o aprimoramento da apresentação da matriz de riscos, com maior clareza na interpretação das cores utilizadas; e a recomendação para que os relatórios de auditoria interna passem a contemplar o acompanhamento do status dos planos de ação decorrentes de auditorias anteriores. As recomendações foram discutidas com as áreas responsáveis e acompanhadas pelo Comitê no âmbito de suas atividades regulares.

Processo de avaliação do comitê

No início de 2026, foi conduzido o processo de avaliação do Comitê de Auditoria Estatutário referente ao exercício de 2025, conforme disposto do art. 18 do Regulamento do Novo Mercado da B3. A avaliação foi conduzida internamente pela Gerência de Governança Corporativa e de Relações com Investidores e realizado de forma colegiada e instrumentalizada através de questionário versando sobre os seguintes temas: Composição e Dinâmica, Funções e Cultura. Estrutura e Processos e Riscos Corporativos e Controles Internos.

Conclusão

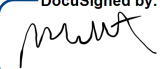
O Comitê de Auditoria Estatutário reconhece e apoia as iniciativas da Companhia de rever continuamente os processos e implementar melhorias nas áreas de *compliance*, controles



internos e riscos, as quais estão, atualmente, sob a responsabilidade da Gerência de Governança Corporativa e de Relações com Investidores.

O Comitê de Auditoria Estatutário, com base nas informações recebidas pela administração, por seus auditores externo e interno, e nas atividades desenvolvidas no período, ponderadas devidamente suas responsabilidades e limitações decorrentes do escopo de sua atuação, entende que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31.12.2025 foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis vigentes no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiros (IFRS) emitidas pela *Internacional Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS) recomendando, portanto, sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo/SP, 16 de março de 2026.

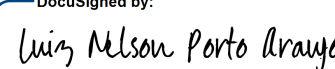
DocuSigned by:

75EA52DA85384BC...
Marcos Reinaldo Severino Peters

Coordenador

DocuSigned by:

19411CFBDB0C43A...
Ricardo Baldin

Membro

DocuSigned by:

C6129817DB2542A...
Luiz Nelson Porto de Araújo

Membro

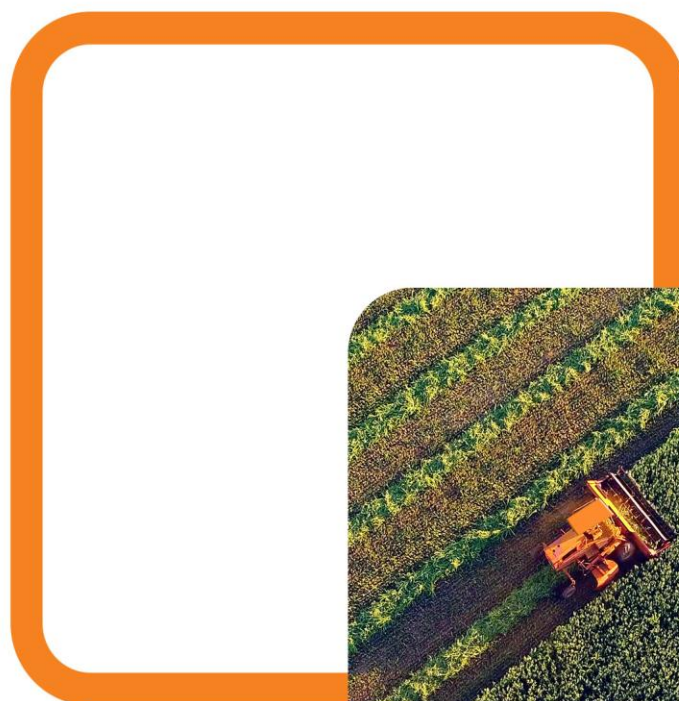
Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



**Relações com
Investidores**

Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras de 2025





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 2025, em comparação com o exercício de 2024. 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 é uma Companhia 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 por meio do agronegócio. A Companhia conta com duas subsidiárias integrais (Grupo Terra Santa) e com seis fazendas localizadas em diferentes municípios no estado do Mato Grosso, sendo cinco delas arrendadas por 25 anos para a SLC Agrícola.

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

O exercício de 2025 representou a consolidação da estratégia da Terra Santa voltada à previsibilidade de resultado operacional, disciplina de capital e fortalecimento dos fundamentos econômicos do portfólio imobiliário rural.

A receita bruta e líquida da Companhia atingiu R\$ 100,3 milhões e R\$ 96,6 milhões, crescimento de 40,9% e 41,3%, respectivamente, em relação a 2024, refletindo ações concretas sob condução direta da Administração. Esse desempenho foi impulsionado por dois fatores determinantes:

- (i) Renegociação trienal do contrato de arrendamento conduzida pela Administração da Companhia, que elevou a remuneração em 3,5 sacas de soja por hectare arrendado, ampliando de forma estrutural a capacidade recorrente de geração de receita e caixa da Companhia; e
- (ii) Incremento do preço médio da saca de soja faturada, resultado de análise contínua de mercado, definição técnica de janelas de fixação e execução disciplinada de estratégia de precificação, com mitigação de volatilidade e captura de melhores condições comerciais.

No âmbito da gestão de receitas, a Companhia executou operações de NDF de soja e de dólar, contratadas após análise criteriosa das condições de mercado. A Administração realiza monitoramento contínuo das cotações na CBOT e do cenário cambial, avaliando volatilidade, níveis de preço e relação risco-retorno para definição das janelas de contratação dos instrumentos financeiros. Essa estratégia gerou efeitos positivos, com ganhos no valor justo dos derivativos designados em hedge accounting, decorrentes da marcação a mercado dos instrumentos financeiros, totalizando R\$ 4,7 milhões no exercício. O resultado reforça a efetividade da política de proteção financeira, com mitigação de exposições e foco na geração de valor econômico dentro de parâmetros prudenciais.

O lucro bruto totalizou R\$ 92,3 milhões frente a R\$ 63,6 milhões em 2024, representando um incremento de 45,2%, refletindo a execução disciplinada da estratégia de majoração de receitas e rigor no controle de despesas, conduzida pela Administração, e evidenciando a eficiência operacional do modelo de negócios da Companhia.

Ainda no campo da eficiência operacional, as despesas gerais e administrativas foram reduzidas em 3,9 milhões de reais, representando uma redução de 12,4% se comparado com o exercício de 2024, refletindo racionalização de custos, revisão de contratos e otimização da estrutura administrativa. A disciplina orçamentária permanece como diretriz permanente da gestão.

A rubrica “Outras receitas e despesas operacionais” totalizaram resultado negativo de R\$ 65,3 milhões no período, impactadas substancialmente pela reclassificação do prognóstico de algumas contingências. Tais contingências decorrem de ativos e passivos contingentes previstos no Acordo de Associação firmado entre a Terra Santa e a SLC, instrumento que estabeleceu “direitos e obrigações” da Companhia por eventuais ativos ou passivos



contingentes constituídos anteriormente à data de assinatura da operação (“Acordo de Associação”). Esse efeito foi parcialmente compensado pelo reconhecimento de crédito tributário relacionado ao Funrural, reforçando o compromisso da Companhia de monitorar de forma permanente oportunidades tributárias de operações legadas de empresas incorporadas ao longo do tempo, e cujo impacto positivo mitigou parte da variação negativa registrada na rubrica. Ressalta-se que praticamente a totalidade desses efeitos possuem natureza não recorrente e não estão associados à performance operacional corrente da Companhia.

No exercício, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 4,7 milhões, impactado principalmente pelos efeitos não recorrentes mencionados anteriormente. Embora tenham influenciado o resultado contábil do período, tais registros não refletem a dinâmica operacional recorrente do negócio imobiliário rural, tampouco alteram os fundamentos operacionais ou a capacidade estrutural de geração de caixa da Companhia. No período, a Companhia apurou um EBITDA ajustado de R\$ 66,5 milhões, impactado principalmente pelos eventos não recorrentes mencionados acima de R\$ 64,3 milhões, resultando em um EBITDA de 2,2 milhões.

Sob a ótica patrimonial, a Terra Santa encerrou o exercício com Net Asset Value (NAV) de aproximadamente R\$ 2,7 bilhões, equivalente a R\$ 27,29 por ação, valor 1,7% superior ao verificado no final de dezembro de 2024, enquanto o valor de mercado ao final do período era de aproximadamente R\$ 808 milhões, ou R\$ 8,40 por ação. Esses indicadores refletem a base patrimonial da Companhia e a qualidade de seus ativos imobiliários rurais, que permanecem como principal vetor de sustentação de valor no longo prazo.

No que se refere à estrutura de capital, a Companhia apresentou redução da dívida líquida e melhora relevante da alavancagem, encerrando o exercício com relação Dívida Líquida/*EBITDA* Ajustado de 0,86x. A desalavancagem amplia a flexibilidade financeira e reforça a solidez do balanço.

A Administração permanece comprometida com disciplina financeira, gestão prudencial de riscos, preservação do valor patrimonial e geração sustentável de valor aos acionistas no longo prazo.

4. Desempenho Financeiro

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>AH%</i>
Receita bruta	100.264	71.160	40,9%
Deduções	(3.690)	(2.828)	30,5%
Receita Líquida	96.574	68.332	41,3%
Receita Líquida Arrendamento	91.900	69.240	32,7%
Receita Líquida Hedge Accounting	4.674	(2.132)	-
Receita Líquida dos Produtos	-	1.224	-
Custos de Produtos Vendidos	(4.282)	(4.753)	-9,9%
CPV Benfeitorias	(4.282)	(4.753)	-9,9%
Lucro Bruto	92.292	63.579	45,2%
Receitas e Despesas Operacionais	(93.279)	(43.153)	116,2%
Gerais, Administrativas	(27.925)	(31.865)	-12,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(65.354)	(11.288)	479,0%
Lucro Operacional - EBIT	(987)	20.426	-
Resultado Financeiro	(15.278)	(10.620)	43,9%
Receita Financeira	7.946	10.530	-24,5%
Despesa Financeira	(16.738)	(14.783)	13,2%
Variações cambiais, derivativos e valor justo, líquidos	(6.486)	(6.367)	1,9%
Lucro Antes do IR e CS	(16.265)	9.806	-
IR e CSLL	21.010	(2.474)	-
Impostos Correntes	(7.804)	(5.023)	55,4%
Impostos Diferidos	28.814	2.549	-
Lucro líquido do período	4.745	7.332	-35,3%
Margem Líquida	4,9%	10,7%	-5,8 p.p.
(+) IR e CSLL	(21.010)	2.474	-
(+) Resultado Financeiro	15.278	10.620	43,9%
(+) Depreciação e Amortização	3.237	3.400	-4,8%
EBITDA	2.251	23.826	-90,6%
Margem EBITDA	2,3%	34,9%	-32,6 p.p.
(+/-) Resultados não operacionais ⁽¹⁾	64.272	15.357	318,5%
EBITDA Ajustado	66.523	39.183	69,8%
Margem EBITDA Ajustada	68,9%	57,3%	11,5 p.p.

(1) EBITDA Ajustado por despesas e receitas líquidas, as quais não estão relacionadas às atividades de gestão dos ativos principais do Grupo (terras), bem como resultados que impactam a demonstração do resultado de forma não recorrente. A classificação dessas despesas e receitas, líquidas, na demonstração do resultado estão declaradas na nota explicativa 23 (i) às Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

4.1 Receita Líquida

Em 2025, a receita líquida foi de R\$ 96,6 milhões, contra R\$ 68,3 milhões verificado em 2024, conforme composição e detalhamento abaixo.

- Receita líquida de arrendamento no montante de R\$ 91,9 milhões (32,7% superior a 2024), composta pela apropriação de 8/12 da receita da safra 2024/25, fixada ao preço bruto da soja de R\$ 107,52/sc, e de 4/12 da receita da safra 2025/26, igualmente fixada ao preço bruto da soja de R\$ 108,85/sc, além da apropriação do adiantamento de arrendamento e da receita de aluguel da sede de Nova Mutum. O incremento de 32,7% em relação ao exercício anterior decorre de dois vetores principais: (i) preço bruto médio de faturamento em 2025 superior ao de 2024; e (ii) aumento de 3,5 sacas por hectare arrendado a partir da safra 2024/25, em função da renegociação trienal da quantidade de sacas prevista nos contratos de arrendamento.
- Ganho com o valor justo dos derivativos designados no *hedge accounting* proveniente da marcação a mercado dos instrumentos financeiros, totalizou um valor positivo de R\$ 4,7 milhões.
- A Companhia encerrou a operação de manejo florestal no final de 2024 e, portanto, não apresentou em 2025 valores na receita líquida dos produtos, proveniente da venda de madeira fruto do manejo florestal. A Companhia encontra-se em fase de obtenção de novas licenças para operação da propriedade e subsequente avaliação do uso que será dado ao imóvel.

4.2 Lucro Bruto

Em 2025, o lucro bruto foi de R\$ 92,3 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 63,6 milhões em 2024, reflexo majoritariamente do acréscimo de 33,4% na receita líquida de arrendamento, bem como dos ganhos com valor justo dos derivativos, conforme detalhado no tópico anterior.

4.3 Despesas Operacionais

Em 2025, a Companhia registrou despesas operacionais no montante de R\$ 101,9 milhões, ante R\$ 43,2 milhões em 2024, distribuídas em duas naturezas: (i) despesas gerais e administrativas e (ii) outras receitas e despesas operacionais.

As despesas gerais e administrativas refletem os gastos operacionais recorrentes e de sustentação das operações, compreendendo estrutura corporativa, suporte administrativo e demais gastos necessários à manutenção e execução das atividades da Companhia, sobre

os quais a gestão exerce atuação direta e contínua, com foco em eficiência e disciplina orçamentária.

Já a rubrica de outras receitas e despesas operacionais contempla, majoritariamente, efeitos não recorrentes e itens extraordinários, relacionados em grande parte a receitas e despesas decorrentes do Acordo de Associação, não refletindo, portanto, a dinâmica operacional ordinária da Companhia. Abaixo apresentamos os principais impactos destas duas linhas:

- Despesas gerais e administrativas apresentaram decréscimo de 12,4%, passando de R\$ 31,9 milhões em 2024 para R\$ 27,9 milhões em 2025, reflexo majoritariamente (i) da redução das despesas administrativas referentes a digitalização e guarda de arquivos físicos e gestão arquivística; e (ii) redução de despesas com serviços de terceiros.
- Outras receitas e despesas operacionais totalizaram resultado negativo de R\$ 65,3 milhões no período, impactadas substancialmente pelo reconhecimento de novas contingências. Tais contingências, como já mencionado acima, decorrem de ativos e passivos contingentes previstos no Acordo de Associação firmado entre a antiga Terra Santa e a SLC, instrumento esse que estabeleceu a responsabilidade da Companhia por eventuais ativos ou passivos contingentes constituídos anteriormente à data de assinatura da operação. O efeito foi parcialmente compensado pelo reconhecimento de crédito tributário relacionado ao Funrural, cujo impacto positivo mitigou parte da variação negativa registrada na rubrica. Ressalta-se, mais uma vez, que tais efeitos possuem natureza não recorrente e não estão associados à performance operacional corrente da Companhia.

4.4 Resultado Financeiro

Em 2025, a Companhia apresentou um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 15,3 milhões, contra um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 10,6 milhões em 2024, conforme composição abaixo demonstrada:

- As receitas financeiras registraram um valor de R\$ 8,0 milhões, ante um valor de R\$ 10,5 milhões em 2024, impactado pelo valor justo de títulos a receber e atualização monetária e juros ativos.

- As despesas financeiras totalizaram R\$ 16,8 milhões, ante um valor de R\$ 14,8 milhões no em 2024, impactado principalmente pelo acréscimo no valor da rubrica atualização monetária e juros passivos diante do aumento das provisões de contingências realizadas no ano, incremento este compensado em parte por um menor gasto com juros sobre empréstimos e financiamentos.
- Variação cambial, derivativos e valor justo totalizaram valor negativo R\$ 6,5 milhões, ante um valor de R\$ 6,4 milhões em 2024, reflexo (i) das variações cambiais e *Swap* líquidos de R\$ 6,0 milhões, e (ii) das operações de derivativos líquidos no valor negativo de R\$ 447 mil.

4.5 Resultado Líquido

Em 2025, a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 4,7 milhões, em comparação a R\$ 7,3 milhões em 2024. A variação negativa de R\$ 2,6 milhões no resultado líquido decorre, principalmente, dos seguintes fatores:

- Impacto negativo de R\$ 21,4 milhões no resultado operacional em relação a 2024, refletindo o incremento das despesas operacionais, conforme detalhado no tópico “Despesas Operacionais”, parcialmente compensado pelo aumento da receita da Companhia, em decorrência do maior preço médio de venda faturado, do incremento no número de sacas previstas no contrato de arrendamento e da redução nas despesas gerais e administrativas;
- Impacto negativo de R\$ 4,7 milhões no resultado financeiro em comparação a 2024, conforme detalhado na seção “Resultado Financeiro”;
- Variação positiva de R\$ 23,5 milhões no IRPJ/CSLL (corrente e diferido), principalmente no tópico “Impostos Diferidos”, em razão da constituição de provisões não dedutíveis no período, gerando diferenças temporárias a serem revertidas quando da efetiva dedutibilidade fiscal.

4.6 Endividamento

A Companhia avançou de forma consistente em sua estratégia de desalavancagem ao longo de 2025, refletindo disciplina financeira e foco na otimização da estrutura de capital. A dívida líquida foi reduzida de R\$ 90,5 milhões em 31 de dezembro de 2024 para R\$ 57,2 milhões em 31 de dezembro de 2025, evidenciando uma redução relevante do endividamento no

período. Como consequência direta desse movimento, aliado à evolução operacional, a alavancagem medida pela relação dívida líquida/EBITDA Ajustado dos últimos doze meses apresentou melhora significativa, passando de 2,20x em 31 de dezembro de 2024 para 0,86x em 31 de dezembro de 2025, reforçando o compromisso da Companhia com a desalavancagem, a disciplina na alocação de capital e o fortalecimento de sua posição financeira.

Considerando que a Companhia possui *covenants* financeiros sobre um contrato de empréstimo, cuja relação dívida líquida/EBITDA Ajustado deve ser inferior a 3x, a Administração entende encontra-se em situação adequada de endividamento.

Estas variações são explicadas pelos seguintes eventos: (i) captação para o cumprimento de obrigações com acionistas e manutenção de capital de giro, e (ii) quitação de dívidas de curto prazo.

5. Fixação da Soja

Nos termos dos contratos de arrendamento dos imóveis rurais da Terra Santa, firmados entre a Companhia e a SLC Agrícola Centro Oeste S.A. (controlada pela SLC Agrícola S.A.), a Companhia tem a receber, ao final de abril de cada ano, o valor correspondente a 20,5 sacas de soja por hectare arrendado, valor este renegociável a cada três anos conforme previsto em contrato. Como a saca de soja é cotada em dólares na *Chicago Board of Trade (CBOT)*, a Companhia possui uma exposição ativa à variação da taxa de câmbio e ao preço da *commodity*.

Com o objetivo de antecipar a fixação do preço da soja e mitigar a exposição às flutuações de preço no momento do recebimento do arrendamento, a Companhia pode, observando os melhores momentos de preço futuro da soja na CBOT e do dólar, fixar antecipadamente o preço com *tradings* e/ou utilizar instrumentos financeiros derivativos. O portfólio de derivativos consiste, basicamente, em contratos de compra e venda a termo de dólar e/ou de soja (*Non-Deliverable Forward – NDF*).

Para o contrato da safra 2025/26, cuja receita impacta os resultados de setembro de 2025 a agosto de 2026, a Companhia fixou, até 31 de dezembro de 2025, 100% do volume da safra a um preço médio bruto de R\$ 108,85.

6. Hedge

Com o objetivo de fortalecer a gestão de receita e mitigar a exposição às oscilações dos principais componentes que influenciam a formação do preço da *commodity* a ser fixada para fins do arrendamento, o Grupo Terra Santa adota estratégias de proteção alinhadas às melhores oportunidades de mercado. Para tanto, considerando a volatilidade dos preços futuros da soja, conforme cotação na Bolsa de Chicago (CBOT), e a variação cambial do dólar, o Grupo Terra Santa utiliza instrumentos financeiros derivativos, cujas operações se concentram, predominantemente, em contratos de compra e venda a termo de dólar e/ou da *commodity* – NDF (*Non-Deliverable Forward*).

Nesse contexto, diante das oscilações observadas no mercado de câmbio e nos preços da *commodity*, foram contratadas operações de NDF de dólar e soja. Como resultado, o Grupo fixou o preço futuro do Dólar Americano (USD) equivalente a aproximadamente 68% da safra 2025/26 e 22% da safra 2026/27, bem como o preço futuro da soja negociada na CBOT equivalente a 66% da safra 2025/26 e 15% da safra 2026/27.

7. 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*.

A estrutura de Governança Corporativa da Companhia é formada pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Diretoria Executiva e Comitês Estratégicos. Esses órgãos desempenham funções específicas, de forma a assegurar transparência e as melhores práticas de gestão e supervisão do desempenho.

O Conselho de Administração é composto por seis membros (sendo dois independentes) que respondem pela orientação geral dos negócios.

O Conselho Fiscal é o órgão fiscalizador dos atos de gestão da Administração, em defesa da Companhia e de seus acionistas, de caráter não permanente e, atualmente, composto por três membros eleitos na Assembleia Geral Ordinária de 2025.

Quatro comitês assessoram o Conselho de Administração, a saber: Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídicos, Comitê Estratégico Financeiro e Comitê de Sustentabilidade, este último constituído em fevereiro de 2026. Esses órgãos mantêm uma rotina regular de trabalho para acompanhamento, monitoramento e suporte à gestão da Companhia.

Por fim, a Terra Santa Propriedades Agrícolas conta ainda com uma Diretoria composta por 2 membros eleitos pelo Conselho de Administração.

8. Ética e Integridade

O fortalecimento das práticas de Governança Corporativa tem sido frequente na Companhia, contando com recorrente reforço em seu compromisso na manutenção da integridade e da ética em suas atividades.

Neste sentido, a Companhia conta com uma série de políticas voltadas à ética e integridade de seus negócios, a saber: (i) Anticorrupção; (ii) Brindes de Hospitalidade; (iii) Conflito de Interesses; (iv) Canal de Denúncias e (v) Política Geral de Proteção de Dados, bem como o Código de Ética e Conduta da Companhia.

O Código de Ética e Conduta estabelece um conjunto de regras que ressalta os comportamentos esperados no desempenho cotidiano das atividades, sempre baseados na conduta íntegra, honesta e cordial.

Em 2025, visando reforçar ainda mais a confiança de nossos *stakeholders*, garantindo um ambiente de negócios saudável e sustentável, foram aprovadas o Programa de Compliance, a Política de Doações e Patrocínios e a Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

Além disso, a Companhia mantém um Canal de Ética e Denúncias gerenciado por uma empresa especializada e independente, que recebe de forma autônoma, segura e anônima, denúncias de potenciais atos ilícitos, violações aos princípios éticos e violações às políticas e legislações vigentes.

9. Diversidade

A Terra Santa pauta sua atuação por diretrizes claras de diversidade, equidade e inclusão, promovendo ambiente corporativo orientado à valorização das diferenças e ao respeito às individualidades.

A Companhia foi a primeira empresa do segmento imobiliário rural listada no Novo Mercado da B3 a contar com uma Diretora Executiva mulher. Atualmente, o quadro funcional é composto por 16 mulheres, representando 59,3% do total de colaboradores. Nos cargos de gestão, as mulheres correspondem a 70,0%, totalizando 7 profissionais nessa posição.

Nos Órgãos de Governança, a participação feminina também é observada de forma consistente, com 2 mulheres no Conselho de Administração, 1 no Conselho Fiscal, 2 no Comitê de Assuntos Jurídicos e 3 no Comitê de Sustentabilidade, reforçando o compromisso com diversidade em instâncias decisórias estratégicas.

A política de remuneração da Companhia é estruturada com base na posição, atribuições e responsabilidades do cargo, assegurando isonomia salarial entre homens e mulheres que ocupam o mesmo nível hierárquico e desempenham funções equivalentes, não havendo distinção remuneratória por gênero.

Adicionalmente, a Terra Santa mantém atenção contínua à diversidade cultural, etária, de origem, cor e raça, integrando esses vetores à sua agenda de governança e sustentabilidade.

10. ESG

A Companhia, como parte de seu compromisso contínuo com a sustentabilidade e a governança corporativa responsável, contratou uma consultoria especializada para apoiar na realização de um diagnóstico abrangente em ASG (Ambiental, Social e Governança), bem como na construção de sua matriz de materialidade sustentável.

O trabalho envolveu engajamento de stakeholders e priorização de temas a partir do cruzamento entre relevância e impacto no negócio, resultando na definição dos tópicos materiais: Conformidade, Integridade e Anticorrupção; Estrutura de Governança Corporativa; e Segurança e Bem-Estar dos Colaboradores.

A iniciativa consolida a sustentabilidade como pilar estratégico, fortalecendo a gestão de riscos, o alinhamento às expectativas do mercado e a integração da agenda ESG ao planejamento e à comunicação com investidores.

Adicionalmente, a Companhia contratou a mesma consultoria para apoiar a estruturação e elaboração do Relatório de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade, em conformidade com as normas IFRS S1 e IFRS S2 (ISSB), com o objetivo de se antecipar às exigências regulatórias e assegurar plena aderência às diretrizes legais aplicáveis.

11. Adesão Pacto Global ONU

A Terra Santa é signatária do Pacto Global da ONU, maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo, a qual convida empresas para alinharem suas operações e estratégias aos Dez Princípios universais nas áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção.

O comprometimento com o Pacto Global é um ato voluntário, envolvendo além da observância aos princípios, iniciativas práticas para contemplar os ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis, em compromisso com o alcance das metas da Agenda 2030 da ONU.

Além de signatária do Pacto Global, a Companhia aderiu a dois movimentos voluntários - iniciativas propostas pelo Pacto Global da ONU, especialmente através da Rede Brasil, que visam engajar empresas em compromissos públicos para alcançar metas específicas de desenvolvimento sustentável até 2030 - a saber:

- **Transparência 100% - Construindo Confiança e Credibilidade:** reforça nosso compromisso com a ética e a integridade. Ao promovermos transparência total em nossas operações e na comunicação com nossos *stakeholders*, nós aumentamos a confiança e a lealdade de clientes, parceiros e colaboradores; prevenimos riscos reputacionais e conflitos de interesse; fortalecemos a governança corporativa, promovendo um ambiente de negócios mais seguro e previsível.
- **Elas Lideram - Promovendo a Igualdade de Gênero e a Diversidade:** movimento que busca potencializar a liderança feminina e promover a igualdade de gênero nas organizações.

12. Mercado de Capitais

Desempenho das Ações

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) encerraram o ano cotadas a R\$ 8,40/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 808,3 milhões.

No ano, as ações da LAND3 apresentaram uma desvalorização de 39,6%, passando de R\$ 13,99/ação no dia 31 de dezembro de 2024 para R\$ 8,40/ação no final de dezembro de 2025. Por outro lado, o Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma valorização de 33,9%.

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 2025, desde sua estreia na B3. O volume médio diário registrado no período foi de R\$ 656,7 mil e 173 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, 35,5% são detidas por pessoas físicas, 57,0% por investidores institucionais e 7,5% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 4.100 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 99% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 49,19%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:

Acionista	Quantidade de Ações	Part. (%)
Bonsucex Holding ⁽¹⁾	47.330.765	49,19%
Laplace Investimentos ⁽²⁾	22.125.337	22,99%
Mark Kaminitz	6.125.900	6,37%
EOS Amanpoulo ⁽³⁾	5.454.470	5,67%
Gávea Investimentos ⁽⁴⁾	5.135.868	5,34%
Ações em Tesouraria	19.887	0,02%
Outros	10.034.735	10,43%
Total	96.226.962	100,00%

(1) Considera a posição direta e indireta detida pela Bonsucex Holding

(2) Considera a posição dos fundos geridos pela Laplace

(3) Considera posição do EOS Amanpoulo conjuntamente com posição do acionista Bruno Szwarc

(4) Considera a posição direta detida pelos fundos geridos pela Gávea Investimentos. Além disso, a Gávea possui posição de contratos de derivativos (*total return swap*) de aproximadamente 1,15%.

Obs.: Data base de 23 de fevereiro de 2026

Dividendos

Nos termos do artigo 35 do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, e da provisão para pagamento do Imposto de Renda, o lucro líquido do exercício terá a destinação que vier a ser deliberada pela Assembleia Geral, observado que 25% do lucro líquido serão distribuídos a título de dividendo obrigatório, em conformidade com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Considerando que o resultado líquido apurado no exercício social de 2025 foi integralmente absorvido pela conta de prejuízos acumulados, não remanesceu base de cálculo para a constituição do dividendo obrigatório, razão pela qual a Administração não submeterá proposta de distribuição de dividendos referente ao exercício.



13. Auditoria Independente

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 2025, não sendo realizado qualquer outro serviço.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2025
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 2025 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 Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 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 materiais 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 Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, 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 contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

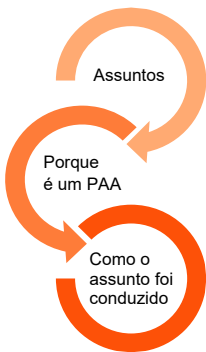
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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
Regularização imobiliária (Notas 2.3, 11 e 13) Em 2025, a Companhia e suas controladas concluíram as atividades de revisão imobiliária que tinham como objetivo validar a exatidão das informações mantidas em seus respectivos controles internos e registros contábeis, comparativamente com as informações oficiais de suas propriedades agrícolas constantes nos cartórios de registro público, o que resultou na identificação de propriedades classificadas como inexistentes ou sem a posse permanente da Companhia ou de suas controladas, as quais foram baixadas em seus registros contábeis no montante de R\$ 63.330 mil. Essas atividades foram executadas pela administração da Companhia, com o apoio de especialistas externos, e compreenderam, para todas as propriedades agrícolas não localizadas, a verificação física de coordenadas existentes nos respectivos memoriais de matrícula, bem como a análise de toda a documentação disponível nos referidos cartórios para confirmar a necessidade de baixa dos referidos ativos pela sua inexistência ou por não possuir a posse permanente. Esse é um assunto de atenção de nossa auditoria dada a complexidade envolvida na avaliação de informações históricas da Companhia e de suas controladas, das inconsistências entre os registros internos e informações obtidas de órgãos públicos, bem como pela relevância do ajuste de exercícios anteriores registrado nas demonstrações financeiras da Companhia.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros, o entendimento do processo de revisão imobiliária conduzida pela administração para confirmar se compreendeu a totalidade dos ativos imobiliários registrados na Companhia e em suas controladas. Avaliamos a consistência das informações contidas no portfólio das propriedades mantidas pela Companhia e suas controladas com os registros auxiliares suportados pela revisão imobiliária realizada e, em base amostral, realizamos testes para confirmar a existência do registro de propriedade das matrículas nos cartórios de registro público, a existência de georreferenciamento das matrículas no sistema público destinado ao referido registro, e a consistência dessas informações com as informações do Cadastro Ambiental Rural. Obtivemos os laudos técnicos de inspeção imobiliária emitidos pelos especialistas contratados pela administração e, com o apoio de nossos especialistas internos, confirmamos as inconsistências apresentadas nas referidas matrículas de registro das correspondentes propriedades. Obtivemos o resultado de avaliação realizada pela administração, com o apoio de seus assessores jurídicos, sobre o direito da Companhia e de suas controladas à propriedade de áreas em discussão com terceiros, e que foram mantidas em seus registros contábeis.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
	Para os ajustes contábeis realizados em exercícios anteriores, obtivemos os controles auxiliares da Companhia e de suas controladas e confirmamos a exatidão dos registros contábeis realizados pela administração. Confirmamos que os órgãos de governança foram envolvidos em todo o processo de avaliação e análise dos ajustes identificados pelo trabalho de regularização imobiliária. Realizamos a leitura das divulgações realizadas nas notas explicativas. Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações e dados obtidos.

Outros assuntos - Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), 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 administração 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.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 as normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), 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. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, 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 administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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,



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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 suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 e suas controladas, em seu conjunto. 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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.

Ribeirão Preto, 16 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027654/F-4

DocuSigned by

Assinado por: Luis Fernando de Souza Maranhã 2851679897
CPF: 2851679897
Data/Hora da Assinatura: 16 March 2026 13:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC SyngeneID Multiple
CSC687A70705042A

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



Índice

Balanco patrimonial	2
Demonstração do resultado	4
Demonstração do resultado abrangente	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Demonstração do valor adicionado	8
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras	
1 Informações gerais	9
2 Base de preparação	14
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	29
4 Gestão de riscos	31
5 Caixa e equivalentes de caixa	36
6 Contas a receber de clientes	36
7 Títulos a receber	37
8 Tributos a recuperar	39
9 Imposto de renda e contribuição social	40
10 Investimentos (Controladora)	44
11 Propriedades para investimento (Consolidado)	46
12 Direito de uso dos ativos e passivos de arrendamento	47
13 Imobilizado	49
14 Empréstimos e financiamentos	52
15 Títulos a pagar	53
16 Outros tributos a recolher	54
17 Passivos relacionados a contratos com clientes	54
18 Provisão para contingências	55
19 Patrimônio líquido	60
20 Resultado por ação	62
21 Partes relacionadas	63
22 Receita líquida	65
23 Custos e despesas por natureza	66
24 Resultado financeiro	67
25 Instrumentos financeiros	67
26 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa	71
27 Informação por segmento	74
28 Eventos subsequentes	74

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Balanco patrimonial em
Em milhares de reais



Ativo	Nota	Controladora			Consolidado		
		31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024 (reapresentado Nota 2.3))	1º de janeiro de 2024 (reapresentado Nota 2.3))	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024 (reapresentado Nota 2.3))	1º de janeiro de 2024 (reapresentado Nota 2.3))
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.530	4.903	1.830	11.639	8.832	2.084
Contas a receber de clientes	6	16.960	177	384	29.175	24.420	24.695
Títulos a receber	7	3.605	5.984	3.328	5.727	7.726	3.328
Instrumentos financeiros derivativos	25.2	10.111	870		10.111	870	
Tributos a recuperar	8	526	2.616	3.905	538	2.646	3.957
Partes relacionadas	21.2		8.394				
Outros ativos		821	761	861	821	563	863
		43.553	23.705	10.308	58.011	45.057	34.927
Ativos não circulantes mantidos para venda	11					476	
Total do ativo circulante		43.553	23.705	10.308	58.011	45.533	34.927
Não circulante							
Realizável a longo prazo							
Contas a receber de clientes	6				113		
Instrumentos financeiros derivativos	25.2	1.205			1.205		
Títulos a receber	7	48.149	39.161	41.459	50.027	43.038	41.459
Tributos a recuperar	8	333	13.962	15.785	333	13.962	15.785
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9.2	29.579			29.579		
Depósitos judiciais	18.1		3	3		3	3
		79.266	53.126	57.247	81.257	57.003	57.247
Investimentos	10	285.133	718.659	730.677			
Propriedades para investimento	11	468.725			718.441	731.746	741.583
Ativo de direito de uso	12	1.790			1.790		
Imobilizado	13	1.298	841	940	54.460	45.156	45.275
Total do ativo não circulante		836.212	772.626	788.864	855.948	833.905	844.105
Total do ativo		879.765	796.331	799.172	913.959	879.438	879.032

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Balanzo patrimonial em
Em milhares de reais



		Controladora			Consolidado		
		31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	1º de janeiro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	1º de janeiro de 2024
Passivo e patrimônio líquido	Nota		(reapresentado Nota 2.3))	(reapresentado Nota 2.3))		(reapresentado Nota 2.3))	(reapresentado Nota 2.3))
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	14	47.535	56.887	45.663	47.535	56.887	45.663
Instrumentos financeiros derivativos	25.2	6.794	12.771		6.794	12.771	
Títulos a pagar	15	2.774	2.304	2.657	2.783	2.324	2.724
Passivo de arrendamento	12	367			367		
Outros tributos a recolher	16	4.052	485	265	4.540	1.402	1.162
Passivos relacionados a contratos com clientes	17	2.314		35	3.969	3.652	3.396
Dividendos a pagar	19.5	40	1.779	8.399	40	1.779	8.399
Imposto de renda e contribuição social a pagar	9.1	1.419		2.005	1.454	47	2.068
Partes relacionadas	21.2	1.325					
Outras obrigações		3.242	2.802	1.929	3.244	2.804	1.929
Total do passivo circulante		69.862	77.028	60.953	70.726	81.666	65.341
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	14	21.269	42.409	64.772	21.269	42.409	64.772
Passivo de arrendamento	12	1.602			1.602		
Outros tributos a recolher	16	295	547		295	547	
Partes relacionadas	21.2	795					
Passivos relacionados a contratos com clientes	17	45.517			78.050	75.482	72.827
Títulos a pagar	15	2.842			2.842		
Provisão para contingências	18	78.836	25.053	16.961	78.836	25.053	16.961
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9.2		873	5.395	1.592	3.860	8.040
Total do passivo não circulante		151.156	68.882	87.128	184.486	147.351	162.600
Total do passivo		221.018	145.910	148.081	255.212	229.017	227.941
Patrimônio líquido							
Capital social	19	650.596	673.588	673.588	650.596	673.588	673.588
Ajustes de avaliação patrimonial		9.193	388	6.649	9.193	388	6.649
Reservas de lucros				34.747			34.747
Prejuízos acumulados		(479)	(22.992)	(63.330)	(479)	(22.992)	(63.330)
Ações em tesouraria		(563)	(563)	(563)	(563)	(563)	(563)
Total do patrimônio líquido		658.747	650.421	651.091	658.747	650.421	651.091
Total do passivo e do patrimônio líquido		879.765	796.331	799.172	913.959	879.438	879.032

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita de contratos com clientes	22	4.238	1.334	96.574	68.332
Custo dos contratos com clientes	23	(220)		(4.282)	(4.753)
Lucro bruto		4.018	1.334	92.292	63.579
Despesas administrativas	23	(25.037)	(29.202)	(27.925)	(31.865)
Participação nos lucros de controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial	10.3	68.490	46.893		
Outras despesas, líquidas	23	(64.819)	(12.479)	(65.354)	(11.288)
Lucro (prejuízo) operacional		(17.348)	6.546	(987)	20.426
Receitas financeiras	24	6.714	9.850	7.946	10.530
Despesas financeiras	24	(9.898)	(8.211)	(16.738)	(14.783)
Variações cambiais e derivativos, líquidos	24	(6.486)	(6.367)	(6.486)	(6.367)
Despesas financeiras, líquidas		(9.670)	(4.728)	(15.278)	(10.620)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(27.018)	1.818	(16.265)	9.806
Imposto de renda e contribuição social	9.3				
Corrente			(22)	(7.804)	(5.023)
Diferidos		31.763	5.536	28.814	2.549
Lucro líquido do exercício		4.745	7.332	4.745	7.332
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	20			0,0493	0,0762

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício		4.745	7.332	4.745	7.332
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Movimentação no exercício:					
Participação no resultado abrangente de investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial		8.088	(6.261)		
Reconhecido no resultado operacional	25.2	(223)		(4.889)	(758)
Ganho (perda) em operações de <i>hedge</i> de fluxo de caixa	25.2	1.309		15.005	(5.503)
Efeitos tributários sobre o ganho em operações de <i>hedge</i> de fluxo de caixa	25.2	(369)		(1.311)	
Outros componentes do resultado abrangente do exercício, líquidos dos efeitos tributários		8.805	(6.261)	8.805	(6.261)
Total do resultado abrangente do exercício		13.550	1.071	13.550	1.071

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais



	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial		Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
				Reserva legal	Reserva estatutária	Lucros a disposição da assembleia	Transação de Capital	Hedge Accounting		
Em 31 de dezembro de 2023, como previamente divulgado		673.588	(563)	9.657		25.090	6.649			714.421
Ajuste decorrente de revisão imobiliária	19.2								(63.330)	(63.330)
Saldo reapresentado em 1º de janeiro de 2024 (Nota 2.3)		673.588	(563)	9.657		25.090	6.649		(63.330)	651.091
Constituição de reserva estatutária	19.4				25.090	(25.090)				
Resultado com derivativos - hedge accounting	25.2							(6.261)		(6.261)
Absorção de reservas de lucros	19.2			(10.024)	(25.090)	(5.224)			40.338	
Lucro líquido do exercício									7.332	7.332
Constituição de reserva legal	19.4			367					(367)	
Dividendos mínimos obrigatórios	19.5								(1.741)	(1.741)
Luros à disposição da assembleia	19.2					5.224			(5.224)	
Saldo reapresentado em 31 de dezembro de 2024 (Nota 2.3)		673.588	(563)				6.649	(6.261)	(22.992)	650.421
Redução de capital para compensação de prejuízos acumulado:	19.1	(22.992)							22.992	
Distribuição de dividendos	19.5								(5.224)	(5.224)
Resultado com derivativos - hedge accounting	25.2							8.805		8.805
Lucro líquido do exercício									4.745	4.745
Em 31 de dezembro de 2025		650.596	(563)				6.649	2.544	(479)	658.747



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2025	2024	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(27.018)	1.818	(16.265)	9.806
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos provenientes das atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	23	310	133	3.001	3.400
Depreciação de direito de uso	23	236		236	
Resultado na venda e baixa de ativos	23	289		418	(1.766)
Resultado da equivalência patrimonial	10.2	(68.490)	(46.893)		
Provisão de contingências	23	55.761	14.157	55.761	14.157
Redução (aumento) ao valor recuperável de recebíveis	23	(146)	19	379	569
Valor justo de ativos e passivos financeiros	24	(3.937)	(4.608)	(3.937)	(4.608)
Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	24	(238)	117	(383)	(27)
Juros e variações cambiais, líquidos	24	14.420	8.820	20.557	15.348
Derivativos, líquidos	22 e 25.2	146	(1.787)	(4.227)	346
Provisão (reversão) do valor recuperavel de créditos tributários da Companhia e do Acordo	23	35.234	(659)	35.234	(659)
Variação nos ativos e passivos:					
Contas a receber de clientes		(3.557)	188	(4.870)	(303)
Títulos a receber		(26.074)	(755)	(24.023)	(682)
Instrumentos financeiros derivativos			2.133		2.133
Tributos a recuperar		(254)	940	(310)	925
Outros ativos		19	100	(260)	299
Depósitos judiciais		3		3	
Outras obrigações		440	873	440	875
Tributos a recolher		3.945	2.994	3.864	2.891
Passivos relacionados a contratos com clientes		(194)	(35)	(3.821)	(3.552)
Pagamentos de demandas judiciais		(4.173)	(466)	(4.173)	(466)
Títulos a pagar		4.201	2.336	4.190	2.289
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(19.077)	(20.575)	61.814	40.975
Imposto de renda e contribuição social pagos				(10.735)	(7.580)
Juros pagos	26.b	(12.984)	(9.093)	(12.984)	(9.093)
Instrumentos financeiros derivativos recebidos (pagos) - NDF		(2.078)	3.163	(2.078)	3.163
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(34.139)	(26.505)	36.017	27.465
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Recursos aplicados em contratos de mútuo	26.b		(4.161)		
Aquisição de imobilizado	11 e 13	(1.057)	(34)	(1.497)	(194)
Dividendos recebidos de controladas	10.2	10.359	21.383		
Recursos provenientes de alienação de ativos		1.316		3.716	2.581
Recursos recebidos em contratos de mútuo	26.b		4.227		
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		10.618	21.415	2.219	2.387
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos	26.b	20.978	35.507	20.978	35.507
Amortização de empréstimos e financiamentos	26.b	(49.257)	(50.250)	(49.257)	(50.250)
Dividendos pagos	19.5	(6.963)	(8.361)	(6.963)	(8.361)
Dividendos recebidos antecipadamente	10.2	65.577	31.267		
Arrendamentos pagos	12	(187)		(187)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		30.148	8.163	(35.429)	(23.104)
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		6.627	3.073	2.807	6.748
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.903	1.830	8.832	2.084
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		11.530	4.903	11.639	8.832

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



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

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas				
Vendas de mercadorias e serviços		1.452		1.452
Receita de arrendamentos	4.633	120	100.264	69.708
Outras receitas	33.919	2.499	35.870	4.664
Reversão (provisão) de crédito de liquidação duvidosa	146	(19)	(379)	(569)
	38.698	4.052	135.755	75.255
Insumos adquiridos de terceiros				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(10.840)	(15.110)	(12.271)	(16.608)
Provisões para contingências	(55.761)	(14.157)	(55.761)	(14.157)
Outras despesas	(39.047)	(647)	(41.032)	(1.058)
	(105.648)	(29.914)	(109.064)	(31.823)
Valor adicionado bruto	(66.950)	(25.862)	26.691	43.432
Depreciação e amortização	(310)	(133)	(3.001)	(3.400)
Depreciação de direito de uso	(236)		(236)	
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(67.496)	(25.995)	23.454	40.032
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	68.490	46.893		
Receitas financeiras	6.714	9.850	7.946	10.530
Valor adicionado total a distribuir	7.708	30.748	31.400	50.562
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	9.209	9.632	9.996	10.295
Benefícios	1.290	1.624	1.523	1.847
FGTS	201	247	263	303
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	(25.224)	(3.153)	(9.595)	9.113
Estaduais	271	134	301	148
Municipais	117	79	239	110
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e variações cambiais	16.209	13.549	23.026	20.104
Outras despesas	4	635	7	634
Aluguéis e arrendamentos	886	669	895	676
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos		1.741		1.741
Lucros retidos	4.745	5.591	4.745	5.591
Valor adicionado distribuído	7.708	30.748	31.400	50.562



1 Informações gerais

1.1 Contexto operacional

A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia" ou "TSPA") é uma sociedade anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e, a partir de 15 de outubro de 2025, com sede administrativa na cidade de São Paulo - SP, no endereço Praça General Gentil Falcão, nº 108, conjunto 32, 3º andar, Bairro Cidade Monções. A Companhia foi constituída em 11 de janeiro de 2021. A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. (Brasil, Bolsa e Balcão - "B3"), listada no segmento do Novo Mercado sob o ticket LAND3.

Em 31 de dezembro de 2025, as operações da Companhia e de suas controladas (em conjunto, o "Grupo") compreendem a gestão de terras, em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de arrendamento operacional firmado com a arrendatária SLC Agrícola Centro Oeste S.A. ("SLC CO"), atual denominação da antiga Terra Santa Agro S.A. ("TESA"). O Grupo possui 39.099 hectares de área útil e 24.215 hectares de áreas preservadas (reserva legal e área de preservação permanente) registradas na rubrica de propriedades para investimento, além de 16.909 hectares classificados no ativo imobilizado, por não serem objeto de arrendamento (Nota 13.3), totalizando 80.223 hectares no patrimônio do Grupo.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 16 de março de 2026.

1.2 Reorganização da estrutura operacional do grupo

Em 18 de dezembro de 2025, a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou a incorporação da Fazenda São José S.A., sua subsidiária integral, com base em laudo de avaliação patrimonial a valor contábil, elaborado por empresa especializada, com data-base de 30 de novembro de 2025.

A incorporação foi realizada pelo valor do patrimônio líquido contábil da incorporada, não tendo sido reconhecidos ágio, deságio ou quaisquer ajustes a valor justo, com o consequente cancelamento das ações e a extinção da Fazenda São José S.A. A operação caracteriza-se como combinação de negócios sob controle comum e, portanto, está fora do escopo do Pronunciamento Técnico CPC 15 / IFRS 3 – Combinação de Negócios.

A incorporação não resultou em impacto no resultado do exercício, tampouco em alteração no patrimônio líquido da Companhia ou do Grupo, não tendo havido, igualmente, reconhecimento ou baixa de tributos diferidos relacionados à operação.

O acervo líquido incorporado pela Companhia está apresentado a seguir:

	30 de Novembro de 2025
Caixa e equivalentes de caixa	9
Contas a receber de clientes	12.832
Tributos a recuperar	74
Outros ativos	70
Partes relacionadas	1.948
Propriedades para investimento	468.876
Passivos relacionados a contratos com clientes	(47.694)
Tributos sobre o lucro a recolher	(23)
Outros tributos a recolher	(528)
Tributos diferidos	(1.396)
Acervo líquido incorporado	434.168

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.3 Acordo de Associação e Outras Avenças (“Acordo”)

A Companhia foi constituída no contexto da reorganização societária da sua antiga controladora SLC CO, a qual foi conduzida por seus acionistas para viabilizar a venda da operação agrícola da SLC CO para a SLC Agrícola S.A (“SLC”). As terras e benfeitorias, que antes pertenciam à SLC CO por intermédio da incorporada TS Brasil S.A., não foram parte dessa transação de venda e, foram mantidas no Grupo pelos acionistas.

Em março de 2021, foi firmado, entre a Companhia, a SLC e a SLC CO, o Acordo, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições que devem ser observados pelos signatários após a data de fechamento da operação de incorporação de ações.

(a) Direitos e obrigações decorrentes do Acordo

O Acordo estabeleceu a obrigação, irrevogável e incondicional da Companhia e seus acionistas, de indenizar, defender e manter indene a SLC e a SLC CO, 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 SLC CO, suas controladas e afiliadas, independentemente de conhecimento ou não, bem como quaisquer contingências relacionadas aos ativos adquiridos pela SLC. 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, no importe de até R\$ 250.000, incluindo contingências passivas não classificadas como perda provável e, portanto, não reconhecidas como um passivo quando do registro contábil do Acordo. Em 31 de dezembro de 2025 o valor de contingências passivas classificadas como perda possível é de R\$ 84.506 (R\$ 155.596 em 2024).

Adicionalmente, também nos termos do Acordo, se convencionou a obrigação de indenização pela SLC CO e SLC para com a Companhia, contra toda e qualquer perda decorrente ou relacionada a qualquer declaração falsa ou violação de garantia ou não satisfação ou descumprimento, pela SLC CO ou SLC, de qualquer obrigação ou direitos contidos no Acordo. Assevera-se, igualmente, que o dever de indenizar da SLC CO e SLC também se limitará ao valor agregado que foi negociado e julgado suficiente pelas partes do Acordo. Foi ainda estabelecido que o pagamento de ativos contingentes estará sujeito a limitações até o montante máximo de R\$ 280.000. Tal limite, no entanto, não se aplicam aos valores decorrentes de ações relacionadas à exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS constantes no Acordo, os quais deverão ser integralmente repassados à Companhia, independentemente de qualquer limitação de valor, seja por meio de compensação ou restituição.

Esses direitos e obrigações não estão sujeitos aos limites de indenização mencionados anteriormente, e serão repassados ou cobrados pela 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.

O valor efetivo foi recebido em 8 de maio de 2025 e é composto conforme segue:

Movimentação líquida do Acordo	
Direitos do Acordo	
Tributos a recuperar	6.746
Depósitos judiciais	4.218
	10.964
Obrigações do Acordo	
Contas a pagar	(2.923)
Direitos do Acordo, líquidos	8.041

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Mensuração dos ativos e passivos

Esses direitos e obrigações têm a seguinte natureza, e foram estimados nos seguintes montantes:

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Direitos do Acordo		
Títulos a receber (i)	116	
Tributos a recuperar (ii)	48.301	33.109
Depósitos judiciais (iii)	174	2.714
Propriedades para investimentos (iv)		3.109
Direitos a receber do Acordo (Item (c) a seguir)	972	6.213
	49.563	45.145
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar (v)	(3.535)	
Provisão para contingências (vi)	(70.575)	(17.286)
	(74.110)	(17.286)
Direitos do Acordo, líquidos	(24.547)	27.859
Tributos diferidos sobre o valor líquido	20.002	(8.900)
	(4.545)	18.959

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 é provável a sua realização pelo valor líquido.

Os direitos do Acordo, independente da natureza que originou o seu registro original na SLC C0, foram reconhecidos como Títulos a receber (Nota 7), 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 – Referem-se a títulos originários em operações realizadas entre a SLC C0 e terceiros para recebimento do instrumento financeiro em período superior a noventa dias.
- (ii) Tributos a recuperar – Referem-se a créditos tributários de diversas naturezas (PIS, COFINS, IRRF, IRPJ, CSLL e FUNRURAL) que estão reconhecidos contabilmente na SLC C0, e que serão realizados mediante (i) a compensação com débitos tributários, quando aplicável, e 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 SLC C0 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 12,64% ao ano (10,41% ao ano em 2024), e um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data de efetivação da operação, especialmente quanto ao aproveitamento de créditos de PIS e COFINS, diante das alterações no conceito de essencialidade e relevância dos insumos, aliada à impetração de mandado de segurança objetivando a celeridade na análise dos

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

pedidos administrativos, a monetização superou a estimativa realizada anteriormente. Desta forma, registrou-se realização parcial antecipada destes ativos. Os referidos títulos a receber foram segregados entre ativos circulante e não circulantes com base nessa estimativa de realização, conforme Nota 7, e são mantidos pelo montante líquido da provisão para perda na sua realização.

- (iii) Depósitos judiciais - Foram efetuados pela SLC CO para a discussão de ações judiciais cuja responsabilidade pela liquidação da obrigação, caso o trânsito em julgado das referidas ações seja desfavorável a SLC CO, é da Companhia. Os depósitos judiciais foram registrados pelo custo amortizado e o seu valor se aproxima do valor justo na data do seu reconhecimento e na data de apresentação dessas demonstrações financeiras, conforme Nota 18.1.
- (iv) Propriedade para investimento - Referia-se a um imóvel rural de titularidade da SLC CO, conforme previsto no Acordo celebrado com a Companhia. Em janeiro de 2025, foi firmado contrato de compromisso de compra e venda da referida propriedade, no valor total de R\$ 3.316. Considerando que o controle da propriedade já foi transferido ao adquirente, o ativo foi baixado do balanço da Companhia naquele período, conforme divulgado nas Notas 7 (ii) e 23.

As obrigações do Acordo foram reconhecidas como Contas a Pagar (Nota 15) e Provisão para contingência (Nota 18), considerando os critérios utilizados para a sua mensuração, a saber:

- (v) Contas a pagar - Em 2025, a Companhia reconheceu passivos decorrentes de obrigações relacionadas à liquidação de débitos tributários, originalmente de sua responsabilidade, conforme previsto no Acordo. A obrigação foi quitada integralmente pela SLC CO conforme acordo entre as partes. O valor está sendo reembolsado pela Companhia de forma parcelada, a partir de janeiro de 2025 com a liquidação da última parcela estimada para abril de 2027. Adicionalmente, a Companhia reconheceu passivo referente a honorários advocatícios, cuja liquidação está estimada para ocorrer até agosto de 2029.
- (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 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, ressalvadas situações excepcionálíssimas, haja vista que essas ações têm a probabilidade de perda possível e precisam ser confirmadas por eventos futuros ainda incertos e que estão fora do controle da Companhia. A movimentação dessa provisão, após o seu reconhecimento inicial, está divulgada na Nota 18.

(c) Gestão dos direitos e obrigações do Acordo

A Administração realiza reuniões regulares com a contraparte (SLC e SLC CO) 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, são registrados no resultado do exercício da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apurado direito líquido de R\$ 972 em favor da Companhia, conforme composição abaixo:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Direitos do Acordo		
Títulos a receber	10	
Tributos a recuperar	9.375	6.746
Depósitos judiciais	47	2.226
	9.432	8.972
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar	(8.460)	(2.759)
Direitos do Acordo, líquidos	972	6.213

Os efeitos registrados como outras receitas (despesas), líquidas no resultado do exercício são como segue:

- Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 23) – Receitas nos montantes de R\$ 42.527 substancialmente referentes ao registro de contribuições previdenciárias (FUNRURAL), reconhecidos como títulos a receber (Nota 7 e Nota 18.4 (iv)) e despesas no montante de R\$ 11.819, substancialmente representadas por honorários advocatícios e despesas tributárias relacionadas ao reconhecimento de receitas do Acordo.
- Provisão por redução ao valor recuperável de recebíveis (Nota 23) – Provisão para *impairment* constituída para títulos originários de créditos tributários de PIS e COFINS no montante de R\$ 21.605.
- Provisões com contingências (Nota 18) – Perda de R\$ 52.032, representadas substancialmente por constituição de provisões, por alterações nos prognósticos de perda possível para provável.

Os efeitos registrados como resultado financeiro, líquido no resultado do exercício são como segue:

- Ajuste a valor presente (Nota 24) – Receita financeira no montante de R\$ 190 referente ao ajuste a valor presente dos ativos e passivos do Acordo.
- Valor justo (Nota 24) – Receita financeira no montante de R\$ 3.937 referente ao valor justo dos ativos e passivos do Acordo.
- Atualização monetária (Nota 24) – R\$ 1.866 referente à atualização monetária das contingências que fazem parte do Acordo.

1.4 Reforma Tributária

A reforma tributária foi aprovada em dezembro de 2023 pela Câmara dos Deputados e sancionada pelo Governo Federal por meio da Lei Complementar nº 214/25.

Essa reforma introduz mudanças significativas no sistema tributário, substituindo gradualmente cinco tributos — PIS, Cofins, ICMS, ISS e, parcialmente, o IPI — pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Seu principal objetivo é simplificar as regras tributárias, reduzir disputas judiciais e promover maior justiça social. A Lei Complementar nº 214/25 regulamenta a reforma e define detalhes sobre regimes especiais, incluindo reduções e isenções tributárias. A Companhia está atenta às mudanças na legislação e à regulamentação tributária em andamento.

Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar.

Os contratos de arrendamento da Companhia foram registrados em cartório, de forma que são elegíveis ao regime de transição previsto na reforma tributária, condicionado ao cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas contábeis internacionais (IFRS® *Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS *Interpretations Committee* (IFRIC® *Interpretations*) ou pelo seu órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee* (SIC® *Interpretations*) 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 políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumariadas na Notas 2.4 a 2.21.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm 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 e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais da 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 contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as 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 contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

(b) 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 (R1) - "Demonstração do Valor Adicionado". As normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Para fins de melhor apresentação e transparência das informações, a Companhia realizou a abertura de uma linha específica na DVA, anteriormente classificada em “Outras despesas”, com o objetivo de proporcionar maior detalhamento e melhor evidenciação da composição do saldo.

2.1 Consolidação

(a) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas (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.

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

As demonstrações financeiras das controladas 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as demonstrações financeiras incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, respectivamente, as quais foram consolidadas integralmente, a saber:

Controladas	Percentual de participação	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Fazenda Iporanga S.A. ("Iporanga")	100%	100%
Fazenda Boa Vista S.A. ("Boa Vista")	100%	100%
Fazenda São José S.A. ("São José")		100%

As atividades desenvolvidas por cada uma das controladas da Companhia é como segue:

“Iporanga” – A Iporanga é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Tabaporã-MT, e tem por atividade o manejo florestal e arrendamento operacional de terras agricultáveis.

“Boa Vista” – A Boa Vista é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum-MT, e tem por atividade a gestão de ativos e o arrendamento operacional de terras.

“São José” – A São José era uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum-MT e tinha por objeto social o arrendamento operacional de terras agricultáveis e, conforme divulgado em Nota 1.2, foi incorporada pela Companhia em 30 de novembro de 2025.

2.2 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

2.2.1 Alterações de normas novas que estão em vigor

A seguinte alteração está em vigor para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025 e a sua adoção não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alteração ao IAS 21 – Falta de conversibilidade:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

2.2.2 Alterações de normas novas que não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis às empresas em geral e não apenas às instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e não reconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- (b) esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros (“*SPPI test*”), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- (c) adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- (d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“*VJORA*”).

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de *own use* e *hedge accounting* previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 – Instrumentos Financeiros – Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como ‘*contracts referencing nature-dependent electricity*’. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de ‘*own use*’, (ii) condições a serem consideradas para aplicação de *hedge accounting* (*cash flow hedge*) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. O Grupo está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Companhia e do Grupo. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido do Grupo, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.

Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, o Grupo desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.

O Grupo não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.

No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é, as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas:** Divulgações: emitida em maio de 2024, essa nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



2.3 Representação de informações comparativas

Durante o exercício de 2025, a Companhia concluiu estudo técnico no âmbito do processo de revisão imobiliária que resultou na identificação de áreas inexistentes em determinadas propriedades rurais, bem como em áreas "sem posse" permanente da Companhia e, portanto, concluiu-se que as referidas áreas não atendiam aos critérios para a manutenção do registro como um ativo. A identificação, avaliação e conclusão do tema demandou esforços da administração e, contou com o apoio de especialistas externos contratados para atividades que envolveram desde a busca física das coordenadas existentes nos memoriais de matrícula dessas propriedades, bem como a sua confrontação com informações obtidas nos órgãos públicos do Estado do Mato Grosso, com o objetivo de eliminar outras ocorrências consideradas possíveis, tais como o "deslocamento" dessas áreas.

Dessa forma, a administração, também com o apoio de especialistas externos, concluiu que as referidas áreas, apesar de estarem suportadas por documentação hábil, devidamente registrada nos órgãos oficiais, não possuíam correspondência com ativos físicos existentes na região esperada de sua localização e, dessa forma, deveriam ser baixadas dos seus registros contábeis. Ademais, por se referirem à ativos inexistentes, e que foram integrados ao Grupo em operações societárias realizadas em exercícios anteriores, concluiu-se pelo registro da referida baixa em contrapartida ao patrimônio líquido.

As conclusões preliminares do estudo sobre as áreas inexistentes foram divulgadas ao mercado por meio de Fato Relevante em 29 de agosto de 2025 e, finalizado o levantamento das informações históricas correspondentes aos registros contábeis das referidas áreas, que estavam registradas em suas controladas, a Companhia procedeu à sua baixa contábil, conforme segue:

- Fazenda São José S.A. – baixa de R\$ 60.928, correspondentes a 4.205,35 hectares de áreas inexistentes; e
- Fazenda Iporanga S.A. – baixa de R\$ 2.402, correspondentes a 365,2 hectares de terras para exploração com existência física comprovada, porém sem a posse.

Os efeitos desses ajustes foram reconhecidos retroativamente em 1º de janeiro de 2024, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, por meio de lançamento em conta do patrimônio líquido, sem impacto no resultado do exercício.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na controladora, os ajustes ocorreram de forma reflexa, ajustando o saldo do investimento nas controladas mencionadas, em contrapartida à rubrica Prejuízos Acumulados, no Patrimônio líquido (Nota 19.2), com os seguintes efeitos no balanço patrimonial da Companhia e no Consolidado:

Controladora						
Ativo	Nota	Publicado em 31 de dezembro de 2023	Ajustes	Reapresentado em 1º de janeiro de 2024	Publicado em 31 de dezembro de 2024	Reapresentado em 31 de dezembro de 2024
Não Circulante						
Realizável a longo prazo						
Títulos a receber		41.459		41.459	39.161	39.161
Tributos a recuperar		15.785		15.785	13.962	13.962
Depósitos judiciais		3		3	3	3
		57.247		57.247	53.126	53.126
Investimentos	10	794.007	(63.330)	730.677	781.989	718.659
Imobilizado	13	940		940	841	841
Total do ativo não circulante		852.194	(63.330)	788.864	835.956	772.626
Total do ativo		862.502	(63.330)	799.172	859.661	796.331
Passivo						
Total do passivo		148.081		148.081	145.910	145.910
Patrimônio líquido	19					
Capital social		673.588		673.588	673.588	673.588
Prejuízos acumulados			(63.330)	(63.330)	(22.992)	(22.992)
Ajustes de avaliação patrimonial		6.649		6.649	388	388
Reservas de lucros		34.747		34.747	40.338	(40.338)
Ações em tesouraria		(563)		(563)	(563)	(563)
Total do patrimônio líquido		714.421	(63.330)	651.091	713.751	650.421
Total do passivo e do patrimônio líquido		862.502	(63.330)	799.172	859.661	796.331

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado						
Ativo	Nota	Publicado em 31 de dezembro de 2023	Ajustes	Reapresentado em 1º de janeiro de 2024	Publicado em 31 de dezembro de 2024	Reapresentado em 31 de dezembro de 2024
Não Circulante						
Realizável a longo prazo						
Títulos a receber		41.459		41.459	43.038	43.038
Tributos a recuperar		15.785		15.785	13.962	13.962
Depósitos judiciais		3		3	3	3
		57.247		57.247	57.003	57.003
Investimentos	10					
Propriedades para investimento	11	803.198	(61.615)	741.583	793.361	731.746
Imobilizado	13	46.990	(1.715)	45.275	46.871	45.156
Total do ativo não circulante		907.435	(63.330)	844.105	897.235	833.905
Total do ativo		942.362	(63.330)	879.032	942.768	879.438
Passivo						
Total do passivo		227.941		227.941	229.017	229.017
Patrimônio líquido	19					
Capital social		673.588		673.588	673.588	673.588
Prejuízos acumulados			(63.330)	(63.330)		(22.992)
Ajustes de avaliação patrimonial		6.649		6.649	388	388
Reservas de lucros		34.747		34.747	40.338	(40.338)
Ações em tesouraria		(563)		(563)	(563)	(563)
Total do patrimônio líquido		714.421	(63.330)	651.091	713.751	650.421
Total do passivo e do patrimônio líquido		942.362	(63.330)	879.032	942.768	879.438

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido evidencia, na rubrica Prejuízos Acumulados (Nota 19.2), os efeitos da reapresentação decorrente das baixas acima descritas, bem como a absorção das reservas de lucros antes constituídas. Em decorrência do referido ajuste, foram reapresentados os saldos comparativos do balanço patrimonial e da demonstração das mutações do patrimônio líquido, de forma a refletir adequadamente seus efeitos. O referido ajuste não impactou as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado do exercício comparativo, tampouco do exercício corrente.

Em decorrência do ajuste identificado, adicionalmente, para determinar a extensão dos referidos ajustes que impactaram determinadas demonstrações financeiras já apresentadas, a Companhia promoveu uma revisão completa de sua base imobiliária, para verificar se não há outras áreas sujeitas ao mesmo risco de inexistência ou perda de posse permanente, e não identificou a necessidade de novos ajustes, e determinou que os registros que estão sendo retificados nessas demonstrações financeiras o resultado da análise da Administração para a totalidade dos seus ativos, conforme divulgações incluídas nas Notas 11, 13 e 19.2.

2.4 Conversão de moeda estrangeira

2.4.1 Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas 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 suas controladas.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



2.4.2 Transações e saldos

Na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, 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 da data da transação.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa.

2.6 Ativos e passivos financeiros

(a) Classificação

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

Os ativos e passivos financeiros são apresentados como circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço.

(b) Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros deixam de ser reconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

Os instrumentos financeiros ativos e passivos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no exercício em que ocorrem.

A mensuração subsequente de títulos de dívida depende do modelo de negócio da Companhia e suas controladas para gestão do ativo, além das características do fluxo de caixa do ativo, como segue:

- Custo amortizado – os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ativo são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas) juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por *impairment* são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado.

- Valor justo por meio de outros resultados abrangentes – os ativos que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais e para venda dos ativos financeiros quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Mudanças no valor contábil são registradas em outros resultados abrangentes, exceto pelo reconhecimento dos ganhos ou perdas por *impairment*, receita com juros, ganhos e perdas cambiais, os quais são reconhecidos na demonstração do resultado. Quando o ativo financeiro é baixado, os ganhos ou perdas cumulativas que haviam sido reconhecidos em outros resultados abrangentes são reclassificados do patrimônio líquido para o resultado e reconhecidos em outros ganhos/(perdas).
- Valor justo por meio do resultado – os ativos que não atendem os critérios de classificação de custo amortizado ou de valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Eventuais ganhos ou perdas em um investimento em título de dívida que seja subsequentemente mensurado ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos no resultado e apresentados líquidos em outros ganhos/(perdas), no exercício em que ocorrerem. A Companhia e suas controladas não mantêm investimentos patrimoniais.

(c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(d) *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas 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.

2.7 Contas a receber de clientes e títulos a receber

A Companhia e suas controladas 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 demonstrações financeiras.

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.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia e suas controladas aplicam a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.8 Imobilizado

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Reconhecimento e mensuração

Os bens do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas 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 suas controladas. 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.

(b) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia e suas controladas.

(c) Depreciação

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.

A taxa média anual de depreciação por natureza de cada ativo é como segue:

	2025	2024
Edificações e instalações	4%	4%
Máquinas e equipamentos	6%	6%
Veículos	5%	5%
Móveis e utensílios	8%	8%
Correção de solo	8%	8%
Equipamentos de informática	15%	15%
Benfeitorias	20%	

A Administração revisou as vidas úteis e as taxas de depreciação dos ativos imobilizados em 31 de dezembro de 2025 e não identificou a necessidade de ajustes relevantes em relação às estimativas anteriormente adotadas.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos em “Outras (despesas) e receitas, líquidas”, na demonstração do resultado.

2.9 Propriedades para investimento

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 nas controladas. A mensuração das propriedades para investimento da Companhia e de suas controladas 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.

A taxa média anual de depreciação do ativo é como segue:

	2025	2024
Edificações e Instalações, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios	4%	4%

A Administração revisou as vidas úteis e as taxas de depreciação das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e não identificou a necessidade de ajustes relevantes em relação às estimativas anteriormente adotadas.

O montante de R\$ 638.525 corresponde a terras exploráveis mediante contrato de arrendamento e possuem vida útil ilimitada, portanto, não são depreciáveis (R\$ 646.961 em 2024, reapresentado).

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.

O valor justo das propriedades para investimento é divulgado nas notas explicativas e é mensurado considerando o método comparativo direto de dados de mercado, envolvendo transações efetivas e ofertas de ativos comparáveis. Os ativos com restrição técnica de mensuração, os quais estão restritos àqueles imóveis com pendências de confirmação de sua localização e documentação inconsistente, não são incluídos na referida mensuração.

2.10 Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis

No final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis 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 e o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, esta é reconhecida no resultado do exercício.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 praticamente 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.

2.12 Passivos relacionados a contratos com clientes (adiantamento de clientes)

O Grupo recebeu adiantamentos da SLC CO em razão dos contratos de arrendamento firmados, com duração de 25 anos, e estimativa de finalização em agosto de 2046.

A diretoria entende que esses adiantamentos possuem um componente de financiamento significativo, uma vez que recebeu 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 suas controladas apurada na data do recebimento dos adiantamentos, e serão deduzidos dos pagamentos anuais devidos pela SLC CO de forma linear durante o prazo de duração dos contratos.

2.13 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a as empresas do Grupo tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.14 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 diretoria 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. 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 ativos 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.

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.

2.15 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e arrendamentos no curso normal das atividades da Companhia e suas controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia e suas controladas 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 o controle sobre os produtos é transferido, ou seja, no momento da entrega dos produtos para o cliente que passa a ter controle sobre os produtos vendidos. As condições para reconhecimento dessa receita com venda de produtos estão apresentadas a seguir:

- A Companhia, suas controladas e o comprador aprovaram a transação e estão comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações.
- A Companhia e suas controladas podem identificar os direitos de cada parte em relação aos bens a serem transferidos.
- A Companhia e suas controladas 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.

O montante da receita auferida com a venda de produtos é determinado no momento do seu reconhecimento, com base no valor justo estimado para cada transação quando da transferência do controle da mercadoria.

(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 suas controladas 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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

multiplicação de uma quantidade fixa de sacas de soja de 60 quilos por hectare útil arrendado, valorizada pela cotação de mercado da *commodity*, líquida dos tributos sobre venda, a serem obtidas com potenciais compradores, já definido contratualmente entre as partes.

2.16 Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia e suas controladas compreendem:

- Receitas e despesas de juros; e
- Atualizações monetárias e cambiais.

As receitas financeiras, despesas financeiras e atualizações monetárias e cambiais são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros e atualização.

2.17 Ajuste a valor presente

Os valores de títulos a receber e contas a pagar provenientes tanto do Acordo quanto das operações da Companhia, quando o efeito for relevante, são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, considerando os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos contratos.

Quando ocorre o ajuste a valor presente sobre os títulos a receber, o valor apurado reduz o saldo de títulos a receber, bem como a "receita indenizável", e a reversão do ajuste é feita de acordo com a fluência dos prazos na rubrica "Receitas financeiras". Quando ocorre o ajuste a valor presente sobre as contas a pagar, o valor apurado reduz o saldo de contas a pagar e a reversão do ajuste ocorre de acordo com a fluência dos prazos na rubrica "Despesas financeiras".

2.18 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.

2.19 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 20).

2.20 Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando essa venda for praticamente certa. Estes ativos são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

2.21 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item/objeto que está sendo protegido por *hedge*. O Grupo, desde 1º de outubro de 2024, adota o *hedge accounting* e designa certos derivativos como:

- *Hedges* de valor justo, quando destinados à proteção da exposição a alterações no valor justo de um

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme não reconhecido;

- *Hedges* de fluxo de caixa, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido;

Os valores justos dos instrumentos derivativos usados para fins de *hedge* e as movimentações nos valores de *hedge* classificados na conta de “Ajustes de avaliação patrimonial – *Hedge accounting*” estão divulgados na Nota 25.2.

No início de um relacionamento de *hedge*, o Grupo formalmente designa e documenta a relação de *hedge* à qual deseja aplicar a contabilidade de *hedge* e o objetivo e a estratégia de gerenciamento de risco para realizar o *hedge*.

A documentação inclui a identificação do instrumento de *hedge*, do item protegido, conforme CPC 48, item 6.4.1, da natureza do risco que está sendo protegido e de como o Grupo avalia se a relação de proteção atende os requisitos de efetividade de *hedge* (incluindo sua análise das fontes de inefetividade de *hedge* e como determinar o índice de *hedge*). Esses instrumentos são contratados pela Companhia e os seus resultados são automaticamente transferidos para as suas controladas, quando essas detêm as transações que estão sendo protegidas, conforme contratado entre as partes. Um relacionamento de *hedge* se qualifica para contabilidade de *hedge* se atender todos os seguintes requisitos de efetividade:

- Existe relação econômica entre o item protegido e o instrumento de *hedge*;
- O efeito de risco de crédito não influencia as alterações no valor que resultam dessa relação econômica; e
- O índice de *hedge* da relação de proteção é o mesmo que aquele resultante da quantidade do item protegido que a entidade efetivamente protege e a quantidade do instrumento de *hedge* que a Companhia efetivamente utiliza para proteger essa quantidade de item protegido.

Os *hedges* que atendem a todos os critérios de qualificação para contabilidade de *hedge* são registrados conforme descrito abaixo:

(a) *Hedge* de valor justo

As variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como *hedge* de valor justo são registradas na demonstração do resultado, com quaisquer variações no valor justo do ativo ou passivo protegido por *hedge* que são atribuíveis ao risco protegido. O Grupo só aplica a contabilidade de *hedge* de valor justo para proteger sua receita e todas as variações de ganhos e perdas são reconhecidas na demonstração do resultado na rubrica de “Receita de contratos com clientes”.

(b) *Hedge* de fluxo de caixa

A parcela efetiva das variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como *hedge* de fluxo de caixa é reconhecida no patrimônio líquido, na conta “Ajustes de avaliação patrimonial”. O ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva é imediatamente reconhecido na demonstração do resultado como “Receita de contratos com clientes”.

O Grupo utiliza contratos de NDFs como *hedge* de sua exposição ao risco de moeda estrangeira transações previstas e compromissos firmes, bem como NDFs de *commodities* para sua exposição à volatilidade nos preços de *commodities*. A parcela ineficaz referente a contratos em moeda estrangeira e *commodities* é reconhecida na demonstração do resultado como “Receita”.



Em determinadas situações, o Grupo pode designar toda a variação no valor justo do contrato a termo (incluindo os pontos a termo) como instrumento de *hedge*. Nesses casos, a variação do MTM do contrato a termo é integralmente reconhecida no patrimônio líquido, em “Ajustes de avaliação patrimonial”.

Quando a transação prevista ocorre, os montantes acumulados na reserva de *hedge* de fluxo de caixa são reclassificados para a demonstração do resultado, na mesma linha em que o item protegido impacta o resultado, garantindo o alinhamento contábil entre a estratégia de *hedge* e os fluxos de caixa protegidos.

Se a contabilização do *hedge* de fluxo de caixa for descontinuada, o montante que foi acumulado em Ajustes de avaliação patrimonial deverá permanecer em Ajuste de avaliação patrimonial acumulados se ainda houver a expectativa de que os fluxos de caixa futuros protegidos por *hedge* ocorram. Caso contrário, o valor será imediatamente reclassificado para o resultado como ajuste de reclassificação. Após descontinuada a contabilização, uma vez ocorrido o fluxo de caixa objeto do *hedge*, qualquer montante remanescente em outros resultados abrangentes acumulados deverá ser contabilizado, dependendo da natureza da transação subjacente, conforme descrito acima.

(c) Inefetividade do *hedge*

A inefetividade de *hedge* é determinada no surgimento da relação de *hedge* e por meio de avaliações periódicas prospectivas de efetividade para garantir que exista uma relação econômica entre o item protegido e o instrumento de *hedge*.

Portanto, o Grupo realiza uma avaliação mensalmente qualitativa de efetividade. Se houver mudanças nas circunstâncias que afetem os termos do item protegido de tal forma que os termos essenciais deixem de corresponder, de forma exata, aos termos essenciais do instrumento de *hedge*, o Grupo utilizará o método derivativo hipotético para avaliar a efetividade.

Nos *hedges* utilizados para a proteção da receita do Grupo, a inefetividade pode ocorrer devido a:

- Alteração no período da transação prevista em relação à estimativa original;
- Mudanças no risco de crédito da contraparte do derivativo;
- Diferenças nos fatores de precificação entre o mercado futuro de Soja (CBOT), Dólar e os preços praticados no mercado, que podem gerar descasamentos na compensação do *hedge*.

O Grupo contrata *Non-Deliverable Forwards* (NDFs) para mitigar os riscos associados à variação da taxa de câmbio e *commodities*, estabelecendo termos críticos alinhados ao item protegido, incluindo taxa de referência, vencimentos e volume negociado.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

A Companhia não aplica julgamentos contábeis críticos na elaboração das demonstrações financeiras.

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:

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



(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\$ 3.329 (R\$ 3.329 em 2024) 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 31 de dezembro de 2025, esse montante inclui créditos tributários apurados na Companhia, cuja expectativa de realização é estimada pela Administração considerando, a partir do exercício de 2025, fontes de geração de lucro tributável decorrentes da incorporação da São José, conforme Nota 1.2. As controladas são tributadas pelo lucro presumido e, por essa razão, não reconhecem ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos, inclusive aqueles relacionados aos efeitos de *hedge accounting* registrados ao valor justo em outros resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2025, os créditos tributários diferidos sobre o saldo de prejuízo fiscal e de base negativa de contribuição social não registrados contabilmente, são no montante de R\$ 36.944 (R\$ 36.617 em 2024), na Companhia e no consolidado, em razão de não atenderem aos requerimentos da norma contábil para seu reconhecimento.

A medida em que seja provável que estarão disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais os prejuízos fiscais não utilizados e créditos fiscais não utilizados possam ser utilizados o ativo fiscal diferido será reconhecido para o registro de prejuízos fiscais não utilizados e créditos fiscais não utilizados.

(ii) Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas 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 diretoria, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

A Companhia também é parte ativa em diversos processos em que busca o reconhecimento de seus direitos em diversos temas. Esses direitos são registrados contabilmente apenas quando a realização do ganho é praticamente certa e que sua existência será confirmada com a ocorrência ou não de eventos futuros incertos não totalmente sobre o controle da Companhia ou de suas controladas.

(iii) Receita de arrendamento

O reconhecimento da receita de arrendamento operacional é realizado de forma linear durante o exercício social da Companhia e de suas controladas, e considera a melhor estimativa de preço de comercialização da soja a ser confirmado apenas no 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.

Até 31 de dezembro de 2025, houve fixação de preço para 100% do volume da safra 2025/2026. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia já havia fixado 98,77% do preço para a safra 2024/2025.

(iv) Prazo de realização dos direitos do Acordo

Para a determinação do valor justo dos direitos do Acordo (Nota 1.3) a diretoria, com base na sua melhor estimativa, determinou que o montante dos títulos correspondente aos tributos a recuperar registrados na TESA serão utilizados, e consequentemente a Companhia será reembolsada. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia revisou sua estimativa inicial de realização ao da efetivação da operação, para um período médio de realização de 3 e 4 anos, a partir da data dessas demonstrações financeiras. A previsão de utilização foi constituída com base na melhor estimativa dos pedidos de ressarcimento já realizados pela SLC CO, bem como pelo consumo dos créditos tributários no curso normal das operações da SLC CO.



Para os títulos correspondentes a depósitos judiciais, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia revisou sua estimativa inicial de realização da efetivação da operação, para um período de 4 anos, a partir da data dessas demonstrações financeiras.

(v) Valor justo de derivativos

De acordo com as normas contábeis e com as melhores práticas de mercado, a mensuração do valor justo e respectiva marcação a mercado devem seguir os parâmetros estabelecidos de projeção de fluxo de caixa do valor do contrato (valor futuro), comparando-o com o valor de mercado (valor futuro). Posteriormente, essa diferença deve ser trazida a valor presente para cálculo do Valor Justo (marcação a mercado) e seu devido registro contábil.

Através do cálculo de marcação a mercado (MtM), estima-se por quanto um ativo pode ser vendido ou comprado em condições normais de mercado. A partir do CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, é possível seguir as diretrizes de valor justo, considerando o valor do dinheiro no tempo, refletindo os riscos financeiros, riscos de crédito, riscos de mercado e risco de preços das operações.

4 Gestão de riscos

4.1 Fatores de risco financeiro

No curso normal de suas operações, a Companhia e suas controladas, estão expostas a riscos, tais como riscos de mercado que inclui o preço das *commodities*, câmbio, liquidez e de crédito. As divulgações a seguir estão demonstrando a forma de gestão de riscos do Grupo.

4.2 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 líquido.

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

A Administração revisa anualmente a sua estrutura de capital, considerando as determinações de cláusulas de *covenants* das operações de empréstimos e financiamentos (Nota 14). Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

4.3 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, diretrizes e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras da Companhia.

4.4 Estrutura do gerenciamento de risco

O Conselho de Administração tem a responsabilidade sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia, que são estabelecidos para identificar e analisar os riscos aos quais a Companhia está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As estruturas de gerenciamento de risco são detalhadas para incluir processos específicos de identificação,

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

análise, mensuração, controle e monitoramento de riscos, revisões regulares são documentadas e comunicadas a todos os níveis da organização para garantir aderência, entendimento claros e para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia e do Grupo.

A Companhia, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

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.

Relacionado ao risco de crédito associado às instituições financeiras, o Grupo utiliza instituições financeiras de primeira linha como Itaú, Santander, XP investimentos e BTG.

Relacionado ao risco de crédito associado ao crédito a clientes, incluindo contas a receber e títulos a receber, a Administração entende que o perfil de sua carteira de clientes não expõe o Grupo a riscos significativos de crédito e estão na categoria “A” do *rating*. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de contas a receber de clientes e títulos a receber na categoria “A” do *rating*, na controladora é de R\$ 68.714 (R\$ 45.322 em 2024) e no consolidado o saldo é de R\$ 85.042 (R\$ 75.184 em 2024).

Para a determinação do *rating*, os clientes são classificados levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

As receitas do Grupo são substancialmente provenientes do arrendamento das terras, que caracterizam um risco baixo de crédito.

Nível	Rating	Taxa
Risco baixo	A	0,0%
Risco razoável	B	0,5%
Duvidoso	C	10,0%
Perda	D	100,0%

(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, na medida do possível, que sempre terá 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.

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo mantém capital circulante líquido negativo de R\$ 26.309 (R\$ 53.323 em 2024) e de R\$ 12.715 (R\$ 36.133 em 2024) na controladora e no consolidado, respectivamente. A Diretoria da Companhia em conjunto com o Conselho de Administração monitora constantemente a posição de liquidez da Companhia e as projeções de caixa, bem como, quaisquer fatores que possam afetar a capacidade de geração de receitas e colocar em risco a capacidade da Companhia em honrar com os compromissos financeiros assumidos.

A principal fonte de receita da Companhia decorre do arrendamento de terras, sendo que as negociações

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

são conduzidas para receber o pagamento em uma parcela anual, no mês de abril. Devido a esse formato, a Companhia planeja suas captações de recursos para a manutenção do capital de giro com vencimento posterior a abril, garantindo que a liquidação e/ou amortização ocorram após o recebimento do arrendamento. A Companhia considera que o cenário de capital circulante líquido negativo é uma consequência do modelo operacional e estrutura de capital adotados, tendo como características o fluxo de recebimento da receita de arrendamento, observada a norma contábil de apropriação do recebível e linearidade de seu reconhecimento, além do fluxo de captação e amortização de endividamento, os quais têm como premissa adotarem como vencimento final em data imediatamente subsequente ao recebimento da receita de arrendamento.

Adicionalmente, a Companhia tem à sua disposição linhas de crédito pré-aprovadas obtidas em instituições financeiras de primeira linha, com custo financeiro em condições julgadas satisfatórias pela diretoria, com prazos de pagamento que refletem o melhor interesse do Grupo na gestão do seu caixa, no montante de, aproximadamente, R\$ 150.000, as quais serão utilizadas quando julgadas necessárias pela diretoria para assegurar a liquidez do Grupo para os próximos 12 meses.

Quanto às captações de recursos para manutenção do capital de giro, as mesmas devem ser contabilizadas como passivos financeiros quando ocorrerem, e os juros associados devem ser reconhecidos ao longo do período relevante, de acordo com o método da taxa efetiva de juros. Caso haja custos de transação associados às captações, esses custos devem ser amortizados ao longo do período de captação.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros do Grupo que são liquidados em uma base líquida, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Controladora				Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2025								
Empréstimos e financiamentos	51.017	23.113		74.130	51.017	23.113		74.130
Instrumentos financeiros derivativos	6.794			6.794	6.794			6.794
Passivo de arrendamento	564	564	1.363	2.491	564	564	1.363	2.491
Títulos a pagar	2.774	1.433	1.409	5.616	2.783	1.433	1.409	5.625
Dividendos	40			40	40			40
Outras obrigações	3.242			3.242	3.244			3.244
	64.431	25.110	2.772	92.313	64.442	25.110	2.772	92.324

	Controladora				Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024								
Empréstimos e financiamentos	59.252	26.291	23.139	108.682	59.252	26.291	23.139	108.682
Instrumentos financeiros derivativos	12.771			12.771	12.771			12.771
Títulos a pagar	2.304			2.304	2.324			2.324
Dividendos	1.779			1.779	1.779			1.779
Outras obrigações	2.802			2.802	2.804			2.804
	78.908	26.291	23.139	128.338	78.930	26.291	23.139	128.360

Os passivos de contratos de clientes não foram considerados na tabela acima pois serão liquidados mediante o arrendamento das terras, sem desembolso financeiro para o Grupo.

(iii) Valor de mercado dos instrumentos financeiros não derivativos

O Grupo mantém saldos 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, passivo de arrendamento 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 diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iv) Risco de taxa de câmbio e preços das commodities

As receitas do Grupo são majoritariamente atreladas ao preço da soja em Reais (R\$). O preço da soja, sendo uma commodity global, está sujeito a variações tanto na cotação internacional quanto na taxa de câmbio Real versus Dólar americano (US\$). Dessa forma, a receita do Grupo está exposta ao risco de variação na cotação do dólar americano, o que pode impactar diretamente o preço em reais da saca de soja e, consequentemente, a receita operacional.

Para mitigar essas exposições, o Grupo utiliza instrumentos financeiros derivativos, principalmente contratos NDF (*Non Deliverable Forward*), contratados sem finalidade especulativa e em linha com sua política de gerenciamento de riscos, conforme Nota 25.2.

(a) Risco cambial

Decorre da possibilidade de oscilações das taxas de câmbio do dólar norte-americano (USD), as quais afetam diretamente a receita da Companhia, uma vez que está baseada no preço da soja e na taxa de câmbio USD/BRL, bem como os passivos financeiros denominados em moeda estrangeira.

Os instrumentos de proteção utilizados para gerenciar as exposições à taxa de câmbio são estabelecidos pela Administração, de acordo com as diretrizes de Gerenciamento de Riscos e *Hedge*, de forma que não sejam de caráter especulativo e não gerem riscos adicionais.

A análise de sensibilidade considera o risco cambial que impacta a precificação dos instrumentos financeiros derivativos em aberto designados para o exercício de 2026 e que afetam diretamente a receita da Companhia. Para o cálculo das operações com moedas estrangeiras, foram considerados a redução nas taxas de câmbio de 10% e 20%, respectivamente, para os cenários II e III, e as taxas estimadas em moedas estrangeiras estão refletidas no cenário I.

Os cenários para estes fatores são elaborados utilizando fontes de mercado e modelos de previsão, seguindo a governança da Companhia.

A seguir, apresentamos uma tabela com a estimativa de receita ainda não fixada, referente aos meses de setembro a dezembro, que será reconhecida no exercício de 2026 para a safra 26/27, conforme diferentes cenários cambiais, assim como os valores já protegidos através de contratos NDF, alinhados com a política de *hedge* da Companhia:

	Exercício 2026		
	Cenário provável (I)	Cenário possível (II)	Cenário remoto (III)
Cotação USD	6,09	5,48	4,88
Estimativa de receita não fixada	37.691	33.922	30.153
Hedge - Ajuste Contratos a termo (NDF)	538	2.399	4.261
Estimativa de receita líquida	38.229	36.321	34.414

A análise apresentada tem como finalidade oferecer uma visão abrangente dos riscos potenciais, com foco nas exposições reais que ainda não foram fixadas, e demonstrar as medidas de proteção já implementadas pela Companhia por meio de instrumentos financeiros.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A projeção da marcação a mercado considera o cenário provável com base nas taxas futuras do dólar norte-americano, utilizando premissas internas da Companhia. A taxa prevista foi definida em R\$ 6,09/US\$ para o exercício de 2026, servindo como referência para a avaliação e cálculos da exposição e cobertura. Essas premissas são aplicadas na execução dos testes de efetividade, assegurando que os impactos contábeis e financeiros sejam adequadamente mensurados e documentados.

Em 2025, o Grupo realizou captações financeiras em moeda estrangeira, com o objetivo de diversificar suas fontes de financiamento e reforçar o capital de giro, em linha com a estratégia de gestão de liquidez e estrutura de capital. Para essas captações, e com o intuito de mitigar a exposição cambial desses passivos financeiros, foram contratados instrumentos derivativos de câmbio na modalidade NDF com mecanismo de limitação de taxa de câmbio (CAP).

Em 31 de dezembro de 2025, esses instrumentos protegem 100% da operação em dólar, possuindo *notional* e vencimento equivalentes às captações em moeda estrangeira e, portanto, não são considerados nos cálculos de sensibilidade acima demonstrados.

(b) Risco de preço de commodities

As receitas do Grupo estão diretamente vinculadas ao preço da soja negociada na Bolsa de Chicago (CBOT), o que expõe o Grupo à possibilidade de variações nos preços de mercado. Para mitigar os efeitos de eventuais oscilações bruscas nos preços da soja, o Grupo adota uma política de *hedge* econômico, cujo objetivo é proteger sua receita contra a volatilidade do mercado internacional, além do apoio de consultorias externas especializadas.

A análise de sensibilidade para o risco de preços de *commodities* que impacta a precificação dos instrumentos financeiros derivativos em aberto designados para o exercício de 2026 sobre a receita não fixada referente aos meses de setembro a dezembro de 2026, correspondentes a safra 26/27. Para o cálculo das operações com *commodity*, foram considerados a redução nos preços de *commodities* de 10% e 20%, respectivamente, para os cenários II e III, e os preços estimados para *commodities* estão refletidos no cenário I.

Exercício 2026

	Cenário provável (I)	Cenário possível (II)	Cenário remoto (III)
Cotação USD/BSH	10,80	9,72	8,64
Estimativa de receita não fixada	38.750	34.875	31.000
Hedge - Ajuste Contratos a termo (NDF)	667	2.340	4.014
Estimativa de receita líquida	39.417	37.215	35.014

A utilização de instrumentos financeiros derivativos constitui uma parte essencial da estratégia de gestão de risco da Companhia, proporcionando maior previsibilidade e controle financeiro. A Companhia continua a aprimorar suas práticas de gestão de riscos por meio de revisões periódicas e da adoção das melhores práticas de mercado. Além disso, a Companhia está comprometida com a capacitação e o treinamento contínuo dos colaboradores envolvidos na gestão de riscos, garantindo uma compreensão abrangente das políticas e procedimentos em vigor.

4.5 Riscos climáticos

As propriedades agrícolas do Grupo estão expostas a riscos de danos causados por incêndios florestais e outras forças da natureza, além de impactos gerados por mudanças climáticas. A Administração contrata



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ferramenta de monitoramento via satélite para acompanhamento em *real time* de eventuais focos de incêndio para adoção imediata de medidas de contenção.

O Grupo não está exposto a riscos climáticos de forma direta, contudo há um acompanhamento de fenômenos climáticos que possam impactar os parâmetros dos preços das *commodities* agrícolas, dessa forma a Companhia administra esse risco de impacto, alinhando a fixação dos preços dos arrendamentos com as condições de oferta e demanda do mercado de *commodities* e realiza análises regulares de tendências da agroindústria mundial para volumes projetados de produção de *commodities* e preço.

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações contábeis da Companhia não consideram qualquer efeito decorrente de impactos climáticos futuros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Recursos em banco	108	565	142	586
Aplicações financeiras	11.422	4.338	11.497	8.246
	11.530	4.903	11.639	8.832

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB e operações compromissadas, 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 2025, a remuneração é de 103,67% do Certificado de Depósito Interbancário (96,25% em 2024).

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Clientes em moeda nacional	17.164	527	30.786	25.345
(-) Ajuste a valor presente			(194)	
(-) Provisão para perdas em recebíveis	(204)	(350)	(1.304)	(925)
	16.960	177	29.288	24.420
Circulante	16.960	177	29.175	24.420
Não circulante			113	

As contas a receber em 31 de dezembro de 2025, referem-se, substancialmente à receita e arrendamento de quatro meses do ano safra 2025/2026, com previsão de recebimento em 30 de abril de 2026, conforme contrato. O aumento do saldo na Controladora decorre, principalmente, da incorporação da São José (Nota 1.2), ocorrida em novembro de 2025, a partir da qual a Companhia passou a auferir diretamente receitas de arrendamento.

Em abril de 2025, o Grupo firmou o acordo de renegociação dos valores a receber referente ao aluguel do imóvel em Nova Mutum no valor de R\$ 1.800. O montante a receber, conforme estipulado em contrato,



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

possui atualização pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e de forma complementar, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente deste contas a receber no montante de R\$ 194.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
A vencer:	16.960		30.343	23.943
Vencidos:				
Até 30 dias				50
De 31 a 90 dias				100
De 91 a 180 dias		189	45	339
Acima de 180 dias	204	338	204	913
	17.164	527	30.592	25.345
(-) Provisão para perdas em recebíveis (i)	(204)	(350)	(1.304)	(925)
	16.960	177	29.288	24.420

A Companhia mantém procedimentos de cobrança para as contas a receber vencidas e não estima incorrer em perdas por inadimplência em montante superior ao valor provisionado.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada categoria de contas a receber mencionado na Nota 4.4 (i). Consequentemente, a Administração não espera incorrer em perdas superiores ao valor registrado em cada exercício.

- (i) Em 31 de dezembro de 2025, o montante constituído de provisão para perdas em recebíveis refere-se substancialmente a um contrato de aluguel de imóvel que foi renegociado e os prazos do novo acordo não foram cumpridos. A Administração decidiu pelo provisionamento de 100% dos saldos vencidos acima de 180 dias bem como parte dos saldos a vencer, uma vez que mesmo após tentativas de cobrança e judicialização da dívida, conforme mencionado acima, a Companhia não vem obtendo sucesso.

As movimentações na provisão para crédito de liquidação duvidosa de clientes são as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Saldo inicial	(350)	(331)	(925)	(356)
Perdas por redução ao valor recuperável	(188)	(25)	(713)	(575)
Valores revertidos no período	334	6	334	6
Saldo final	(204)	(350)	(1.304)	(925)

A despesa com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas é registrada na demonstração do resultado, na rubrica "Outras receitas (despesas), líquidas". Sendo o registro de baixa como perda efetiva, quando esgotado todos os meios de cobrança administrativas, judiciais e extrajudiciais.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Créditos originados no Acordo (i)	71.465	45.442	71.465	45.442
Venda de ativos (ii)	2.637		6.760	6.080
(-) Ajuste a valor presente (ii)	(446)		(569)	(461)
(-) Provisão para <i>impairment</i> (i)	(21.902)	(297)	(21.902)	(297)
	51.754	45.145	55.754	50.764
Circulante	3.605	5.984	5.727	7.726
Não circulante	48.149	39.161	50.027	43.038

(i) Os saldos referem-se aos títulos originados no registro do Acordo (Nota 1.3), mensurados ao valor justo, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela SLC CO e repassados para a Companhia em um período estimado de três a quatro anos. Esses créditos são apresentados líquidos dos efeitos de provisão para *impairment* constituída, substancialmente, para títulos originários de créditos tributários, as quais foram complementadas nesse exercício considerando o resultado desfavorável para a Companhia em processos que discutem créditos de PIS e COFINS.

O saldo também considera créditos tributários, reconhecidos em dezembro de 2025, no montante de R\$ 39.752 originados de contribuições previdenciárias (FUNRURAL) pagas a maior no período de 2007 a 2013 (Nota 18.4 (iv)), os quais serão realizados mediante a compensação com débitos previdenciários pela SLC CO, nos termos do Acordo. A Administração estima que a realização desses créditos ocorrerá até o segundo semestre de 2029, não sendo esperados impactos decorrentes da reforma tributária vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses ativos foi remensurado, impactando o resultado em uma receita financeira de R\$ 3.937 (R\$ 4.608 em 2024). As principais premissas da mensuração do valor justo referem-se as datas estimada de recebimento e a taxa de desconto conforme divulgado na Nota 1.3(b)(ii).

(ii) Em janeiro de 2025, a Companhia firmou compromisso de venda um imóvel rural, conforme as condições mencionadas na Nota 1.3 (b) (iv) e, por entender já ter ocorrido a transferência de controle do referido ativo, reconheceu os efeitos da sua venda (Nota 23). Em 31 de dezembro de 2025, o valor a receber é no montante de R\$ 2.078, e conforme estipulado em contrato, possui atualização pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e de forma complementar, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente deste contas a receber no montante de R\$ 446.

Em 2024, o Grupo realizou a venda da Fazenda C-Vale pelo montante de R\$ 8.500 e, conforme contrato de venda, o cronograma de recebimento foi estabelecido da seguinte forma:

Parcela	Data do Recebimento	Valores e condições
1º	Na data da assinatura	R\$ 2.500
2º	07/2025	R\$ 2.000, atualizado pelo CDI referente ao período de 08/2024 a 07/2025
3º	07/2026	R\$ 2.000, atualizado pelo CDI referente ao período de 07/2025 a 07/2026
4º	07/2027	R\$ 2.000, atualizado pelo CDI referente ao período de 07/2026 a 07/2027



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Desta forma, com base no cronograma de recebimentos apresentado, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente destas contas a receber no montante de R\$ 123 (R\$ 461 em 2024).

A movimentação na provisão para *impairment* de títulos a receber é a seguinte:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Saldo inicial	(297)	(297)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida	(21.605)	
Saldo final	(21.902)	(297)

A composição dos títulos a receber classificados no ativo não circulante, por idade de vencimento, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026		8.402		10.402
2027 (i)	17.788	24.937	19.666	26.814
2028 (i)	21.890	5.822	21.890	5.822
2029	6.397		6.397	
2030	2.016		2.016	
2031 a 2036	58		58	
	48.149	39.161	50.027	43.038

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os saldos com vencimento em 2027 e 2028 correspondem substancialmente a títulos a receber decorrentes do Acordo, mencionado na Nota 1.3(b)(ii).

8 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
IRRF	418	161	418	186
Outros tributos	334	2.752	341	2.757
PIS (i)	3.121	3.109	3.123	3.109
COFINS (i)	14.153	14.094	14.156	14.094
(-) Provisão para <i>impairment</i> (i)	(17.167)	(3.538)	(17.167)	(3.538)
	859	16.578	871	16.608
Circulante	526	2.616	538	2.646
Não circulante	333	13.962	333	13.962



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) A Companhia possui saldos de créditos de PIS e COFINS originados na sucedida TS Brasil S.A., acumulados entre 2011 e 2015, decorrentes de pedidos de ressarcimento vinculados a saídas não tributadas ou de exportação. Os referidos processos foram julgados em setembro de 2025, com decisão desfavorável para parte substancial dos créditos reclamados pela Companhia. Nesse contexto, a administração, com o apoio de seus consultores jurídicos, avaliou o resultado dessas decisões e decidiu por complementar a provisão de *impairment* para a totalidade dos referidos créditos. A Administração entende que o direito aos referidos créditos é legítimo e continuará a defesa do seu direito nas esferas administrativa e judicial, até a decisão definitiva do tema.

9 Imposto de renda e contribuição social

9.1 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	Controladora	Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas	1.041	1.063	26
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	378	391	21
	1.419	1.454	47

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de imposto de renda e contribuição social a pagar apresentado na controladora decorre da incorporação da São José (Nota 1.2), não estando relacionado à apuração própria de tributos da Companhia no exercício.

9.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia utilizou a sistemática do lucro real, calculando e registrando seus tributos com base nas alíquotas efetivas vigentes na data de elaboração das demonstrações financeiras. As suas controladas utilizaram a sistemática de lucro presumido.

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 apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. As controladas não calculam os tributos diferidos sobre as diferenças temporárias considerando a sistemática de tributação do lucro presumido, inclusive para os outros resultados abrangentes por não representarem uma diferença entre as bases fiscal e contábil nessa sistemática de apuração do lucro tributável (Nota 3.1 (i)).

Na avaliação da capacidade de recuperação dos tributos diferidos, a diretoria 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 diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

	Controladora				Consolidado				
	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Reconhecido em outros resultados abrangentes	31 de dezembro de 2025	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Transferencia para tributos correntes (i)	Reconhecido em outros resultados abrangentes	31 de dezembro de 2025
Natureza por entidade legal									
Créditos tributários sobre:									
Prejuízos fiscais acumulados	2.448			2.448	2.448				2.448
Contribuição social sobre base negativa acumulada	881			881	881				881
Diferenças temporárias:									
Provisão para impairment	118	4.585		4.703	118	4.585			4.703
Provisão para contingências	7.524	18.216		25.740	7.524	18.216			25.740
Variação cambial	1.220	(261)		959	1.220	(261)			959
Operações com Derivativos	1.362	(1.028)		334	1.362	(1.028)			334
Obrigações do Acordo		1.202		1.202		1.202			1.202
Passivo de arrendamento e direito de uso		61		61		61			61
Outras provisões temporárias	381			381	381				381
	13.934	22.775		36.709	13.934	22.775			36.709
Débitos tributários sobre:									
Diferenças temporárias:									
Direitos do Acordo	(14.807)	9.595		(5.212)	(14.807)	9.595			(5.212)
Operações com Derivativos - NDF		(607)	(1.311)	(1.918)		(607)		(1.311)	(1.918)
Controladas tributadas pelo regime de caixa					(2.987)	(2.949)	4.344		(1.592)
	(14.807)	8.988	(1.311)	(7.130)	(17.794)	6.039	4.344	(1.311)	(8.722)
Créditos (débitos) tributários, líquidos	(873)	31.763	(1.311)	29.579	(3.860)	28.814	4.344	(1.311)	27.987
Tributos diferidos ativos				29.579					29.579
Tributos diferidos passivos	(873)				(3.860)				(1.592)

(i) O valor refere-se ao montante de tributo diferido reconhecido no exercício de 2024 que se tornou corrente após o recebimento e saldos tributários da São José que, por ocasião de sua incorporação (Nota 1.2), deixaram de ser classificados como diferidos e passaram a ser tratados como tributos correntes, em decorrência da alteração do regime de tributação. Tais reclassificações não impactaram o resultado do exercício.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

	Controladora				Consolidado				
	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Compensação adesão parcelamento (Nota 16)	31 de dezembro de 2024	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Transferencia para tributos correntes (i)	Compensação adesão parcelamento (Nota 16)	31 de dezembro de 2024
Natureza por entidade legal									
Créditos tributários sobre:									
Prejuízos fiscais acumulados	2.448			2.448	2.448				2.448
Constituição prejuízo fiscal programa autorregularização incentivada		1.014	(1.014)			1.014		(1.014)	
Contribuição social sobre base negativa acumulada	881			881	881				881
Diferenças temporárias:									
Provisão para impairment	112	6		118	112	6			118
Provisão para contingências	4.828	2.696		7.524	4.828	2.696			7.524
Variação cambial	630	590		1.220	630	590			1.220
Hedge Cambial – NDF (CPC 48)		1.362		1.362		1.362			1.362
Outras provisões temporárias	381			381	381				381
	9.280	5.668	(1.014)	13.934	9.280	5.668		(1.014)	13.934
Débitos tributários sobre:									
Diferenças temporárias:									
Direitos do Acordo	(14.675)	(132)		(14.807)	(14.675)	(132)			(14.807)
Controladas tributadas pelo regime de caixa					(2.645)	(2.987)	2.645		(2.987)
	(14.675)	(132)		(14.807)	(17.320)	(3.119)	2.645		(17.794)
Débitos tributários, líquidos	(5.395)	5.536	(1.014)	(873)	(8.040)	2.549	2.645	(1.014)	(3.860)
Tributos diferidos passivos	(5.395)			(873)	(8.040)				(3.860)

(i) O valor refere-se ao montante de tributo diferido reconhecido no exercício de 2023 que se tornou corrente, após o recebimento.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025
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:

	Controladora	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026	970	3.329
2027	1.257	
2028	1.102	
	3.329	3.329

Em 2025, a expectativa de realização dos tributos diferidos está suportada pelas projeções de lucros tributáveis futuras, com base no orçamento aprovado e nos efeitos da incorporação da Fazenda São José, observada a limitação legal de compensação (2024 – expectativa de realização de ativos e passivos do Acordo e atualização monetária de tributos a recuperar).

As projeções foram preparadas para o período de três anos (2026 a 2028), considerado adequado pela Diretoria diante da volatilidade na formação de preços da soja, principal componente da geração de receita da Companhia, não sendo adotado horizonte adicional em razão da redução da confiabilidade das estimativas para períodos mais extensos.

Essa estimativa considera a limitação da utilização dos referidos créditos até o limite de 30% do lucro real apurado em cada exercício.

9.3 Reconciliação da alíquota efetiva

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.018)	1.818	(16.265)	9.806
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	9.186	(619)	5.530	(3.335)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
De equivalência patrimonial	23.287	15.944		
Despesas não dedutíveis	(350)	(485)	(350)	(485)
Crédito tributário não constituído sobre prejuízos fiscais	(328)	(10.269)	(328)	(10.269)
Ajuste do cálculo de controladas tributadas pelo lucro presumido			16.190	10.672
Constituição prejuízo fiscal programa autorregularização incentivada (Nota 16)		1.014		1.014
Outras adições, líquidas	(32)	(71)	(32)	(71)
No resultado do exercício	31.763	5.514	21.010	(2.474)
Alíquota efetiva	-118%	303%	-129%	-25%



10 Investimentos (Controladora)

10.1 Composição dos investimentos

Os investimentos mantidos pela Companhia têm a seguinte composição:

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024 (reapresentado (Nota 2.3))
Fazenda São José S.A. (i)		432.688
Fazenda Iporanga S.A. (i)	221.358	217.085
Fazenda Boa Vista S.A.	63.775	68.886
	285.133	718.659

- (i) Os saldos comparativos foram reapresentados em decorrência da baixa de áreas inexistentes e sem posse nas controladas São José e Iporanga, conforme Nota 2.3. Adicionalmente, em novembro de 2025, a Companhia incorporou a sua controlada São José, com a consequente baixa integral do investimento registrado na controladora, conforme Nota 1.2.

10.2 Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos mantidos pela Companhia no exercício é como segue:

	Fazenda Iporanga	Fazenda Boa Vista	Fazenda São José	Total
Em 31 de dezembro de 2023	223.646	67.287	503.074	794.007
Ajuste de reapresentação de saldos (i)	(2.402)		(60.928)	(63.330)
Saldo reapresentado em 1º de janeiro de 2024 (Nota 2.3)	221.244	67.287	442.146	730.677
Resultado de equivalência patrimonial do exercício	17.345	3.180	26.368	46.893
Dividendos antecipados aprovados em AGO (ii)	(10.450)	(167)	(20.650)	(31.267)
Resultado com derivativos nas controladas - <i>hedge accounting</i> (iv)	(2.379)	(231)	(3.651)	(6.261)
Dividendos aprovados pela controlada (vii)	(4.555)	(427)	(5.263)	(10.245)
Dividendos mínimos obrigatórios	(4.120)	(755)	(6.263)	(11.138)
Saldo reapresentado em 31 de dezembro de 2024 (Nota 2.3)	217.085	68.887	432.687	718.659
Em 1º de janeiro de 2025	217.085	68.887	432.687	718.659
Resultado de equivalência patrimonial do exercício	27.389	1.760	39.341	68.490
Resultado com derivativos nas controladas - <i>hedge accounting</i> (iv)	3.346	324	4.418	8.088
Dividendos antecipados a serem aprovados em AGO (iii)	(18.620)	(4.679)		(23.299)
Dividendos antecipados aprovados na incorporação (vi)			(42.278)	(42.278)
Dividendos aprovados pela controlada (v)	(1.907)	(2.099)		(4.006)
Dividendos mínimos obrigatórios	(5.935)	(418)		(6.353)
Incorporação São José (Nota 1.2)			(434.168)	(434.168)
Em 31 de dezembro de 2025	221.358	63.775		285.133

- (i) Ajuste de reapresentação de saldos decorrente de revisão imobiliária, conforme descrito na Nota 2.3.
- (ii) Refere-se a dividendos antecipados pelas controladas (Fazendas São José, Iporanga e Boa Vista), para os quais os recursos foram utilizados no pagamento de empréstimos, dividendos e remuneração dos administradores na Controladora, os dividendos a serem declarados pelas controladas no encerramento do exercício, para garantir o direito dos valores já pagos. Do montante antecipado, em 31 de dezembro de 2024, foram liquidados os dividendos mínimos obrigatórios apurados no exercício, no montante de R\$ 11.138 e foram liquidados dividendos do exercício de 2023 no montante de R\$ 10.245. Em 24 de abril de 2025, foi aprovado em AGO o montante de R\$ 29.404, referente a

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



dividendos antecipados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Do montante antecipado no exercício de 2024, R\$ 1.863 referem-se a antecipações de dividendos do exercício de 2025.

- (iii) O valor de R\$ 23.299, referente a antecipação de dividendos da Iporanga e Boa vista, está previsto para aprovação na AGO que será realizada em abril de 2026.
- (iv) Refere-se ao resultado apurado em operações com instrumentos financeiros derivativos, designados pelas controladas como instrumento de *hedge accounting* de fluxo de caixa e, portanto, registrado em outros resultados abrangentes, até o momento de realização do item protegido. As controladas reconhecem tributos diferidos passivos somente sobre os ganhos por representarem uma diferença entre as bases fiscal e contábil na sistemática do lucro presumido (Nota 9.2).
- (v) Dividendos referentes ao exercício de 2024 deliberados e pagos em maio de 2025.
- (vi) O valor de R\$ 42.278, referente a antecipação de dividendos da São José, foi aprovado na incorporação (Nota 1.2).
- (vii) Dividendos aprovados em Ata de Reunião de Diretoria (ARD) referentes à reserva de lucros acumulados do exercício de 2023

10.3 Informações sobre as controladas

As controladas da Companhia, têm por objeto: a) investimento, desenvolvimento, gestão de ativos e bens de uso rural; b) desenvolvimento e exploração de florestas e madeira; c) a parceria agrícola de terras para a exploração agrícola e da pecuária; e d) a participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie na qualidade de sócia ou acionista.

Em 31 de dezembro de 2025, as informações financeiras das investidas são como segue:

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do período
Fazenda Iporanga S.A. (i)	100%	278.724	57.366	221.358	36.683	27.389
Fazenda Boa Vista S.A. (i)	100%	72.372	8.597	63.775	3.960	1.760
Fazenda São José S.A. (ii)	100%				51.689	39.341
		351.096	65.963	285.133	92.332	68.490

- (i) O saldo do patrimônio líquido das fazendas Iporanga e Boa Vista estão líquidos dos dividendos antecipados e serão devidamente aprovados em AGO, conforme Nota 10.2.
- (ii) A receita líquida e o resultado do período, reconhecido por equivalência patrimonial na controladora, refere-se às operações realizadas pela São José até 30 de novembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024, as informações financeiras das controladas é como segue:

(reapresentado (Nota 2.2))

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
Fazenda São José S.A. (i)	100%	518.277	85.589	432.688	38.777	26.368
Fazenda Iporanga S.A. (i)	100%	270.879	53.794	217.085	25.162	17.345
Fazenda Boa Vista S.A.	100%	73.876	4.990	68.886	3.059	3.180
		863.032	144.373	718.659	66.998	46.893

- (i) Os saldos comparativos do exercício de 31 de dezembro de 2024 foram reapresentados em decorrência da revisão imobiliária que resultou na baixa de áreas inexistentes e sem posse nas controladas São José e Iporanga, conforme Nota 2.3. Esses ajustes, que reduziram o patrimônio



líquido dessas controladas, foram mantidos em conta denominada “Prejuízos acumulados”, a qual foram obrigatoriamente absorvidas pelos lucros acumulados no exercício e pelas reservas de lucros, e o saldo remanescente do prejuízo acumulado foi utilizado para a redução do capital social dessas entidades.

11 Propriedades para investimento (Consolidado)

As propriedades para investimento têm a seguinte composição:

	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2025
		31 de dezembro de 2024 (reapresentado (Nota 2.3))
Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)		8.861
Propriedades agrícolas (ii)	468.725	709.580
	468.725	731.746

- (i) Os imóveis referem-se ao prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT que é mantido pela Fazenda Boa Vista, controlada direta, com o objetivo de auferir renda mediante aluguel a terceiros. Estes imóveis estão registrados pelo valor de custo, sendo que o valor justo em 31 de dezembro de 2025 foi estimado em R\$ 51.533, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada com data base de 30 de novembro de 2025 (R\$ 47.399 em 2024).
- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras exploradas sob contratos de arrendamento mantidos pela Companhia e por suas controladas, bem como às áreas de reserva legal e às áreas de preservação ambiental. As propriedades destinadas a investimento estão registradas pelo custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo dessas propriedades foi estimado em R\$ 1.590.089 na Controladora e R\$ 2.664.179 no Consolidado, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada, com data-base de 30 de novembro de 2025 (R\$ 2.626.628 no consolidado, em 2024). As áreas baixadas (Nota 2.3) não integravam a base de avaliação do valor justo nas respectivas datas-base do laudo, razão pela qual não houve impacto no montante divulgado. Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo possui 2.263,02 hectares não avaliados ao valor justo, registrado ao custo contábil de R\$ 32.782.

Conforme Nota 2.3, os saldos comparativos foram reapresentados em decorrência da baixa de áreas inexistentes nas controladas.

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

	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2025
		31 de dezembro de 2024
Saldo reapresentado em 1º de janeiro (Nota 2.3) (i)		731.746
Efeitos da incorporação da Fazenda São José:		
Propriedades para investimento assumidas por incorporação de controlada (Nota 1.2)	468.876	
Subtotal após incorporação	468.876	741.583
Movimentação do exercício:		
Aquisições		148
(-) Baixas (ii)		(2.049)
(-) Transferência para terras para exploração (iii)		(8.436)
(-) Depreciação	(151)	(2.820)
(-) Transferência para mantidos para venda (iv)		(476)
Saldo final	468.725	731.746



- (i) No âmbito da revisão imobiliária, a Companhia efetuou a baixa de áreas inexistentes registradas na controlada pela São José, no montante de R\$ 60.928, conforme descrito na Nota 2.3.

No processo de regularização imobiliária das propriedades para investimento do Grupo, a Administração, após a identificação e baixa das áreas inexistentes, mantém registros detalhados e atualizados para a totalidade de suas áreas, incluindo áreas úteis, áreas de preservação e reserva legal, bem como áreas em processo de reintegração de posse.

Ação reivindicatória, que tem por objeto uma área a 2.091 hectares de propriedade da Companhia, cujo conhecimento pela Companhia se deu apenas em 2019, com o recebimento do mandado de reintegração de posse em favor do terceiro, oportunidade que tivemos de ingressar nos autos, por meio de assessoria especializada em direito imobiliário, tendo sido possível reverter a decisão por força de liminar, a qual foi cassada em meados de 2020, passando a posse ao terceiro, mas permanecendo a propriedade com a Companhia. O entendimento dos assessores jurídicos é de que os documentos que a Companhia possui que comprovam sua propriedade, as nulidades presentes nos autos do processo, somados ao fato de que o laudo que subsidiou a decisão é claramente equivocado e descolado da realidade, são fundamentos inequívocos para sustentação de seu direito e anulação do processo e provas periciais produzidas.

- (ii) Em 30 de agosto de 2025, a Companhia, com o apoio de consultoria especializada em ativo imobilizado, concluiu o inventário físico dos ativos classificados como propriedades para investimento, procedendo à sua verificação física, identificação e conciliação com os registros contábeis. Em decorrência desse processo, a Companhia efetuou baixas contábeis no exercício, substancialmente relacionadas aos ajustes decorrentes do inventário físico, totalizando R\$ 1.954, registradas em "Outras receitas (despesas) líquidas" (Nota 23).
- (iii) A administração revisou seus planos de uso de determinadas propriedades e reclassificou o montante de R\$ 8.436 de "Propriedades para investimento" para a rubrica "Terras para exploração", integrante do ativo imobilizado, de forma a refletir seus planos para os referidos ativos.
- (iv) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os equipamentos da algodoeira Guapirama foram reclassificados para ativos mantidos para venda e mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda, conforme o CPC 31 / IFRS 5 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada.

11.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 31 de dezembro de 2025, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 68.804 (R\$ 99.296 em 2024) estão garantidos por alienação fiduciária de quatro matrículas de terras classificadas como propriedades para investimentos, no valor contábil de R\$ 60.518 (R\$ 60.518 em 2024).

12 Direito de uso dos ativos e passivos de arrendamento

A Companhia possui contrato de arrendamento referente à locação do escritório administrativo, reconhecido conforme o CPC 06 (R2)/IFRS 16 – Arrendamentos. O contrato prevê pagamentos fixos mensais reajustados anualmente por índice de inflação, com vencimento em junho de 2030, sem cláusulas de opção de compra ou renovação automática (Nota 21.3 (a)).

O ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento foram reconhecidos pelo valor presente dos pagamentos futuros, descontados pela taxa de captação estimada pela Companhia. A seguir apresentamos as movimentações relacionadas ao direito de uso e passivo de arrendamento:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**(a) Direito de uso****Controladora e Consolidado****Imóveis****Saldo em 1º de janeiro de 2025**

Adição por novo contrato	2.026
Despesa de depreciação	(236)

Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.790
--	--------------

(b) Passivos de arrendamento**Controladora e Consolidado****Imóveis****Saldo em 1º de janeiro de 2025**

Adição por novo contrato	2.026
Pagamentos	(187)
Apropriação de encargos financeiros	130

Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.969
--	--------------

Circulante	367
------------	-----

Não circulante	1.602
----------------	-------

O saldo estimado de passivo de arrendamento de longo prazo possui a seguinte composição de vencimento:

2027	564
2028	564
2029	564
2030	235
(-) Ajuste a valor presente	(325)
	1.602



13 Imobilizado

13.1 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025 (Controladora)

	31 de dezembro de 2024	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2025
(+) Custo				
Máquinas e equipamentos	500		(500)	
Móveis e utensílios	78	390	(9)	459
Equipamentos de informática	590	92		682
Benfeitorias em imóveis de terceiros (i)		575		575
	1.168	1.057	(509)	1.716
(-) Depreciação				
Máquinas e equipamentos	(51)	(16)	67	
Móveis e utensílios	(11)	(14)	1	(24)
Equipamentos de informática	(265)	(106)		(371)
Benfeitorias em imóveis de terceiros		(23)		(23)
	(327)	(159)	68	(418)
(=) Saldo residual, líquidos				
Máquinas e equipamentos	449	(16)	(433)	
Móveis e utensílios	67	376	(8)	435
Equipamentos de informática	325	(14)		311
Benfeitorias em imóveis de terceiros (i)		552		552
Total	841	898	(441)	1.298

- (i) As benfeitorias em imóveis de terceiros referem-se a investimentos realizados pela Companhia em seu escritório corporativo (Nota 21.3 (a)). Esses ativos estão registrados no imobilizado pelo custo de aquisição e são depreciados pela vida útil econômica estimada. Os investimentos foram realizados integralmente com recursos próprios da Companhia.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



13.2 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 (Controladora)

	31 de dezembro de 2023	Adições	31 de dezembro de 2024
(+) Custo			
Máquinas e equipamentos	500		500
Móveis e utensílios	50	28	78
Equipamentos de informática	585	6	591
	1.135	34	1.169
(-) Depreciação			
Máquinas e equipamentos	(23)	(28)	(51)
Móveis e utensílios	(6)	(6)	(12)
Equipamentos de informática	(166)	(99)	(265)
	(195)	(133)	(328)
(=) Saldo residual, líquidos			
Máquinas e equipamentos	477	(28)	449
Móveis e utensílios	44	22	66
Equipamentos de informática	419	(93)	326
Total	940	(99)	841

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



13.3 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025 (Consolidado)

	<i>(reapresentado (Nota 2.3))</i>			
	31 de dezembro de 2024	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2025
(+) Custo				
Terras para exploração (ii)	44.126			52.562
Edificações e instalações	221		(6)	215
Máquinas e equipamentos	525	433	(506)	452
Veículos	10		(10)	
Móveis e utensílios	98	397	(10)	485
Equipamentos de informática	585	92	(5)	672
Correção de solo	41.590		(41.590)	
Benfeitorias em imóveis de terceiros (Nota 13.1 (i))		575		575
	87.155	1.497	(42.127)	54.961
(-) Depreciação				
Edificações e instalações	(50)	(5)	3	(52)
Máquinas e equipamentos	(65)	(34)	70	(29)
Veículos	(10)		10	
Móveis e utensílios	(24)	(14)	2	(36)
Equipamentos de informática	(260)	(105)	4	(361)
Correção de solo	(41.590)		41.590	
Benfeitorias em imóveis de terceiros		(23)		(23)
	(41.999)	(181)	41.679	(501)
(=) Saldo residual, líquidos				
Terras para exploração (ii)	44.126			52.562
Edificações e instalações	171	(5)	(3)	163
Máquinas e equipamentos	460	399	(436)	423
Móveis e utensílios	74	383	(8)	449
Equipamentos de informática	325	(13)	(1)	311
Benfeitorias em imóveis de terceiros ((Nota 13.1 (i))		552		552
Total	45.156	1.316	(448)	54.460

- (i) Conforme Nota 11 (iii), a administração revisou seus planos de uso de determinadas propriedades e reclassificou o montante de R\$ 8.436 de "Propriedades para investimento" para o ativo imobilizado, de forma a refletir seus planos para os referidos ativos, os quais passam a ser utilizadas na exploração sustentável da vegetação nativa.
- (ii) A conta "Terras para exploração", em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2024, estão diminuídas pelo montante de R\$ 1.715, em razão dos efeitos dos trabalhos de revisão imobiliária realizada pela administração, conforme informações sobre a reapresentação de informações comparativas divulgadas na Nota 2.3. As terras mantidas como ativo imobilizado referem-se às unidades que exploravam de forma sustentável vegetação nativa, não incluídas nas operações de arrendamento do Grupo.



13.4 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 (Consolidado)

	<i>(reapresentado (Nota 2.3))</i>		
	31 de dezembro de 2023	Adições	31 de dezembro de 2024
(+) Custo			
Terras para exploração (Nota 13.3 (ii))	44.126		44.126
Edificações e instalações	209	12	221
Máquinas e equipamentos	557		(32) 525
Veículos	10		10
Móveis e utensílios	70	28	98
Equipamentos de informática	584	6	(5) 585
Correção de solo	41.590		41.590
	87.146	46	(37) 87.155
(-) Depreciação			
Edificações e instalações	(44)	(6)	(50)
Máquinas e equipamentos	(44)	(31)	10 (65)
Veículos	(10)		(10)
Móveis e utensílios	(17)	(7)	(24)
Equipamentos de informática	(166)	(99)	5 (260)
Correção de solo	(41.590)		(41.590)
	(41.871)	(143)	15 (41.999)
(=) Saldo residual, líquidos			
Terras para exploração (Nota 13.3 (ii))	44.126		44.126
Edificações e instalações	165	6	171
Máquinas e equipamentos	513	(31)	(22) 460
Móveis e utensílios	53	21	74
Equipamentos de informática	418	(93)	325
Total	45.275	(97)	(22) 45.156

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva. A depreciação é calculada pelo método linear.

14 Empréstimos e financiamentos

Controladora e Consolidado				
Modalidade	Moeda	Média de juros a.a.	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Moeda Nacional				
Capital de giro	R\$	15,30% (2024 - 15,72%)	47.346	99.296
Moeda Estrangeira				
Capital de giro	US\$	6,58%	21.458	
Total		12,58% (2024 - 15,72%)	68.804	99.296
Circulante			47.535	56.887
Não Circulante			21.269	42.409



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Para o empréstimo em moeda estrangeira, a Companhia mantém instrumentos financeiros derivativos contratados com o objetivo de mitigar a exposição cambial, conforme Nota 25.

O financiamento de longo prazo será liquidado em uma parcela com vencimento para maio de 2027.

A movimentação patrimonial dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está apresentada na Nota 26 (b).

14.1 Covenants

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui um único contrato de dívida que contém *covenant* financeiro, o qual estabelece limite máximo para a relação entre Dívida Líquida e EBITDA ajustado, fixado em 3,0 vezes e que deve ser apurado anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme definido contratualmente.

Para fins desse contrato, o EBITDA ajustado corresponde ao resultado antes do imposto de renda e da contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, da equivalência patrimonial, da participação de acionistas não controladores e de itens classificados contratualmente como "resultado não operacional", ou seja, os quais não estão relacionadas às atividades de gestão dos ativos principais do Grupo (terras), bem como resultados que impactam a demonstração do resultado de forma não recorrente. A Companhia realiza o acompanhamento desse compromisso e, em 31 de dezembro de 2025, encontrava-se em conformidade com o referido índice.

A Administração acompanha de forma contínua o cumprimento das obrigações contratuais e mantém diálogo permanente com a instituição financeira credora acerca da situação econômico-financeira da Companhia e do Grupo e não houve vencimento antecipado das dívidas em decorrência do referido *covenant*.

15 Títulos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Honorários advocatícios	1.613	1.317	1.614	1.317
Tecnologia da informação	51	379	51	379
Títulos a pagar decorrentes do Acordo (Nota 1.3 (b))	3.535		3.535	
Laudos e pareceres	283	237	283	237
Outros	134	371	142	391
	5.616	2.304	5.625	2.324
Circulante	2.774	2.304	2.783	2.324
Não circulante	2.842		2.842	



16 Outros tributos a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
PIS	635	1	721	164
COFINS	2.927	3	3.324	753
Programa Autorregulador (i)	547	800	547	800
Retenções (PIS/COFINS/CSLL/ISS)	238	228	243	232
	4.347	1.032	4.835	1.949
Circulante	4.052	485	4.540	1.402
Não circulante	295	547	295	547

- (i) Em 1º de abril de 2024, a Companhia aderiu ao Programa de Auto regularização Incentivada instituído pela Lei nº 14.740 de 29 de novembro, 2023. Foram indicados ao programa especial de parcelamento, débitos de IRPJ e CSLL dos exercícios 2021 e 2022, mapeados e registrados após o reprocessamento do LALUR.

O montante de débitos elegíveis indicados foi de R\$ 2.026, conforme critérios do programa, 50% do débito (R\$ 1.014) foi liquidado à vista com a utilização de créditos calculados sobre saldos de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social. O saldo foi parcelado em 48 prestações mensais, no valor de R\$ 21, corrigida à taxa referencial SELIC. A taxa é acumulada mensalmente e os juros são calculados a partir do mês seguinte ao da consolidação da dívida mais 1%.

17 Passivos relacionados a contratos com clientes

	Controladora		Consolidado
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Contratos de Arrendamento (i)	47.831	82.019	79.134
	47.831	82.019	79.134
Circulante	2.314	3.969	3.652
Não circulante	45.517	78.050	75.482

- (i) Refere-se ao adiantamento recebido da SLC CO pelo arrendamento das propriedades para investimento do Grupo equivalentes a 39.099 hectares de terras localizados no estado de Mato Grosso, conforme contratos firmados entre as partes até o término da safra 2045/2046, previsto para agosto de 2046. Esses adiantamentos recebidos caracterizam-se como passivos de contratos e, portanto, são atualizados pela taxa equivalente ao custo médio de captação do Grupo, apurada no momento do recebimento do recurso, determinada em 8,66% ao ano pela Administração.

A seguir, é demonstrada a movimentação dos passivos relacionados a contratos com clientes:



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024	35	76.223
Adiantamento recebido		22.605
Apropriação de juros		6.463
Compensação com recebíveis	(35)	(26.157)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		79.134
Em 1º de janeiro de 2025		79.134
Adiantamento recebido		27.056
Adiantamento de clientes assumido na incorporação (Nota 1.2)	47.693	
Apropriação de juros	331	6.707
Compensação com recebíveis	(193)	(30.878)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	47.831	82.019

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 2.314 e R\$ 3.969, na controladora e no consolidado, respectivamente, e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

	Controladora		Consolidado
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026			3.652
2027	2.314	3.969	3.652
2028	2.314	3.969	3.652
2029	2.314	3.969	3.652
2030 a 2046	38.575	66.143	60.874
	45.517	78.050	75.482

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

18 Provisão para contingências

A Administração, com base na análise individual dos processos propostos 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:

	Controladora e Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Causas		
Trabalhistas	293	77
Tributárias e ambientais	39.244	4.339
Cíveis	39.299	20.637
Total (i)	78.836	25.053

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



- (i) Do montante total apresentado, em 31 de dezembro de 2025, R\$ 70.575 (R\$ 17.286 em 2024) referem-se a contingências compreendidas no Acordo de Associação (Nota 1.3 (b)).

Trabalhistas

As ações referem-se, substancialmente a ações trabalhistas geridas no âmbito do Acordo (Nota 1.3).

Tributárias e ambientais

A Companhia é parte em processos administrativos e judiciais de natureza tributária e ambiental, decorrentes do curso normal de suas atividades. Esses processos envolvem, principalmente, autos de infração, execuções fiscais e procedimentos administrativos relacionados à interpretação e aplicação da legislação tributária e ambiental vigente.

As discussões mais relevantes destacam-se para os seguintes valores:

- (i) Auto de infração no montante de R\$ 3.166, lavrado pelo IBAMA por entender que a TSPA exerceu atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável.
- (ii) Provisão realizada em 2025, referente a demanda vinculada a débitos de ICMS junto à Sefaz/TO, o qual foi objeto de execução fiscal embargada pela Companhia, no montante de R\$ 11.590. A mesma matéria é discutida em Ação Anulatória de autoria da Companhia julgada improcedente em primeira e segunda instância, atualmente, pendente de admissibilidade de recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça. Nessa ação, considerando a análise de julgados recentes sobre a matéria, a estimativa de risco de perda foi reavaliada e entendeu-se prudente proceder à constituição de provisão para honorários de sucumbência no valor de R\$ 1.390.
- (iii) Débito de ICMS e multa decorrente de alegada divergência entre as quantidades de produtos efetivamente exportados e aquelas remetidas para formação de lote, nos períodos de setembro a dezembro de 2019, na UBA Terra Santa, localizada em Tabaporã/MT, após despacho ocorrido no exercício de 2025, houve a reavaliação interna de risco, deliberou-se pela constituição de provisão no montante de R\$ 5.761.
- (iv) Em 2025, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 1.274, relacionada a três processos administrativos que discutem a glosa de compensações fiscais por suposta inexistência de saldo credor passível de restituição ou ressarcimento. Adicionalmente, foi constituída provisão em decorrência de Execução fiscal movida pelo Estado da Bahia para cobrança de ICMS e multas decorrentes dos correspondentes Auto de Infração, cujo débito atualizado é de R\$ 5.065. A Companhia foi citada no início da execução em dezembro de 2025 e, conseqüentemente, procedeu a revisão da sua expectativa de perda para provável.
- (v) Provisão constituída em 2025, no montante de R\$ 826, relacionada a um processo administrativo Ambiental por suposta poluição às margens do Rio Poti (Crateús-CE), no qual foi aplicada multa pela SEMACE.
- (vi) Provisão constituída em 2025, no montante de R\$ 8.511, decorrente da publicação de acórdãos sobre o julgamento dos créditos de PIS e COFINS (Nota 8), os quais motivaram a Administração a realizar reavaliação dos tributos compensados relacionados a esses processos. Com base nessa análise, a Administração, com apoio dos seus assessores tributários, concluiu pelo registro conforme sua melhor estimativa de êxito.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Cíveis

As ações cíveis são representadas por pedidos de indenização por dano moral, material, inadimplemento contratual e a consequente cobrança de multas e penalidades e honorários sucumbenciais.

As discussões mais relevantes abrangem valores e demandas de naturezas diversas, relacionadas principalmente a controvérsias contratuais, com impactos financeiros distintos, avaliados de acordo com o estágio processual e a evolução das decisões judiciais, sendo:

- (i) Montante de R\$ 2.849 refere-se aos honorários de sucumbência fixados contra a Companhia em ação de execução de título extrajudicial, cuja discussão versa sobre o alegado descumprimento de cláusula contratual do Instrumento celebrado entre o Autor e Cia para excluí-lo da condição de avalista. Apesar da condenação em honorários de sucumbência, vale informar que no mérito a decisão foi favorável a Companhia, uma vez que não reconheceu o direito pleiteado pelo Requerido.
- (ii) Montante de R\$ 13.227 refere-se a processo judicial em que o Autor pleiteia a rescisão do contrato de Compra e Venda de Bens Imóveis e suas Benfeitorias e do Termo Aditivo ao Arrendamento de uma área de 3.812,94 ha, com a consequente condenação da Companhia ao pagamento de multa contratual, e restituição dos valores pagos pelo Autor além dos honorários sucumbenciais, cuja decisão foi desfavorável à Companhia.
- (iii) Montante de R\$ 1.237, registrado no exercício de 2025, refere-se aos honorários de sucumbência fixados contra a Companhia em ação de cobrança, cujo objeto refere-se a cobrança de multa contratual e indenização em razão de descumprimento de condições contratuais pela parte Requerida. Após decisão judicial, deliberou-se pela constituição da respectiva provisão, para fins de adequada mensuração contábil.
- (iv) Montante de R\$ 16.016 referente a execução de multa contratual ajuizada sob o fundamento de suposta rescisão imotivada por parte da Companhia. Após a distribuição da execução, a executada apresentou garantia, tendo sido proferida decisão judicial determinando a suspensão do feito até o julgamento das apelações interpostas. Nessa ação, provisiona-se também os prováveis honorários de sucumbência no valor de R\$ 1.602, ambos registrados no exercício de 2025. Após decisão desfavorável, deliberou-se pela manutenção da provisão do débito executado e pela constituição de provisão para honorários de sucumbência, ambos registrados no exercício de 2025, como reflexo de reavaliação interna de risco.

18.1 Depósitos judiciais

Determinados depósitos judiciais são deduzidos do passivo contingente constituído, quando não há decisão desfavorável à Companhia, caso contrários são levantados a seu favor.

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo possui R\$ 47 (R\$ 88 em 2024) em depósitos judiciais para os quais havia provisões correspondentes (Nota 18.2).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025

Controladora e Consolidado				
(+) Provisão para contingência	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024	2.142	8.994	5.938	17.074
Novos processos e complementos	430		17.786	18.216
Reversão de provisão	(369)	(3.066)	(624)	(4.059)
Liquidações no exercício	(2.159)		(528)	(2.687)
Atualização monetária do exercício e impacto do Decreto/Lei	121	(1.589)	(1.935)	(3.403)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	165	4.339	20.637	25.141
Saldos em 1º de janeiro de 2025	165	4.339	20.637	25.141
Novos processos e complementos (Nota 18)	259	37.358	21.231	58.848
Reversão de provisão (i)	(63)	(2.646)	(378)	(3.087)
Liquidações no exercício	(110)	(449)	(3.790)	(4.349)
Atualização monetária do período	89	642	1.599	2.330
Saldos em 31 de dezembro de 2025	340	39.244	39.299	78.883
(-) Depósitos judiciais	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024	(113)			(113)
Reversão de provisão	25			25
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(88)			(88)
Saldos em 1º de janeiro de 2025	(88)			(88)
Liberação de depósitos judiciais	25			25
Reversão de provisão	16			16
Saldos em 31 de dezembro de 2025	(47)			(47)
Saldos líquidos em 31 de dezembro de 2024	77	4.339	20.637	25.053
Saldos líquidos em 31 de dezembro de 2025	293	39.244	39.299	78.836

(i) As reversões de provisão ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 referem-se à:

Trabalhista: baixa por liberação de depósito judicial no montante de R\$ 63.

Cível: baixa por alteração de prognóstico no montante de R\$ 36 e adequação de provisão no montante de R\$ 342.

Tributário: Baixa no montante de R\$ 2.646, referente descontos obtidos na adesão de débitos junto à Sefaz/MT incluídos em programa de regularização.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



18.3 Ações com perda classificada como possível

As ações abaixo apresentadas compreendem aquelas ações contra a Companhia e suas controladas, que não fazem parte do Acordo, cuja estimativa de perda é classificada como possível, conforme opinião da Administração, baseada na opinião de seus assessores jurídicos, e por isso não estão provisionadas nas demonstrações financeiras:

Causas	Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Tributárias (i)	94.372	85.377
Trabalhistas	10	265
Cíveis (ii)	16.261	15.272
	110.643	100.914

(i) Tributárias

As demandas tributárias classificadas com risco possível referem-se à (i) cobrança de ICMS em operações de exportação supostamente não comprovadas junto à Sefaz/MT; (ii) suposta escrituração indevidas de créditos de ICMS na aquisição de insumos, em especial energia elétrica; (iii) indeferimento de pedidos de compensações de tributos federais; (iv) autos de infração lavrados por suposta ausência de recolhimento de ITR, (v) indeferimentos de pedidos de ressarcimento de créditos de PIS/COFINS vinculados a saídas não tributadas; (vi) termos de intimação fiscal para esclarecimento de informações declaradas em DCTF retidas em malha; e (vii) utilização de créditos de ICMS apropriados na aquisição de insumos supostamente vedados pelo RICMS/MT.

(ii) Cíveis

Referem-se a pedidos de cobrança em razão de inadimplemento contratual, cobrança de danos materiais e morais, além de processo de execução e administrativo com pedido de implantação de assentamento rural para reforma agrária.

18.4 Ativos contingentes da Companhia

A Administração monitora os processos que tratam de teses tributárias que beneficiam os contribuintes e são aderentes à Companhia e empresas do Grupo, especialmente aqueles que já foram julgados e são temas com repercussão geral. No entanto, até o momento, a Companhia não os registrou contabilmente como ativos, pois não se enquadram no critério de "praticamente certo" para reconhecimento, conforme o CPC 25/IAS 37 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes. Neste sentido, desde 2023, a Administração tem aprimorado o processo de identificação e coleta de informações dessas ações especialmente por haver uma expectativa de benefício econômico futuro para o Grupo, uma vez superados os desafios atuais.

Considerando que alguns fatores não dependem da Companhia, como a ausência de decisões finais em alguns temas e o processo de levantamento da documentação necessária para validar os direitos reivindicados, a Administração com o suporte de assessores jurídicos externos, acredita que questões como documentação suporte poderão ser resolvidas, permitindo o reconhecimento do seu direito.

A expectativa de sucesso nessas ações mudará quando da confirmação das decisões favoráveis e toda a documentação necessária estiver disponível para sustentação do direito reconhecido.

Em 31 de dezembro de 2025, as ações que estão em análise pela Administração e que se encontram nas condições acima descritas, são as seguintes:

- (i) Expurgos inflacionários oriundos de Cédulas Pignoratícias Rurais firmadas junto ao Banco do Brasil no período do Plano Collor, cujo aproveitamento se dará através do processo de cumprimento de



sentença já iniciado pela Companhia, mas que se encontra sobrestado até a apreciação definitiva, pelo Supremo Tribunal Federal, do Recurso Extraordinário, apresentado pelo Banco do Brasil, o qual suspendeu os efeitos da Ação Civil Pública ("ACP"). Enquanto houver risco de reversão das decisões proferidas na ACP, favoráveis à Companhia, não há o que se falar em estabilização do direito. Essa ação é de titularidade da Agropem Agropecuária Maeda, atualmente sob o controle da Companhia.

- (ii) Títulos PER – Créditos de PIS e COFINS não utilizados na apuração mensal de janeiro de 2006 a janeiro de 2009. De acordo a IN 2055/2021, é cabível o ressarcimento de créditos vinculados a saídas não tributadas. Em maio de 2025, a RFB abriu o termo de intimação fiscal nº 1.593/2025 para análise do pedido de ressarcimento vinculado ao processo 13706.001741/2009-59, ocasião em que a Companhia já apresentou documentação solicitada e aguarda a análise por parte da RFB.
- (iii) Mandado de Segurança proposto pela ANEA – Associação Nacional dos Exportadores de Algodão (a Companhia se aproveitará de eventual benefício, por força de associação), que aguarda julgamento na 17ª Vara Federal Cível do Distrito Federal, que provavelmente seguirá o mesmo entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal ("STF") no RE nº 759.244, que reconheceu ser inconstitucional a incidência das contribuições sociais previdenciárias sobre a receita bruta decorrente das exportações intermediadas por empresas comerciais exportadoras ("*trading companies*"), de forma que eventual benefício econômico alcançará também a todos que contribuem para a exportação de algodão, uma vez que igualmente inconstitucional sua incidência sobre a receita bruta decorrente das exportações intermediadas pelas "*Tradings Companies*".
- (iv) Em 2025, em decorrência do trânsito em julgado do Mandado de Segurança nº 0011039-24.2008.4.01.3500, que trata da não incidência do Funrural sobre exportações indiretas, realizadas por intermédio de *trading companies*, a Companhia concluiu a quantificação dos créditos tributários vinculados à Maeda S.A. Agroindustrial, sucedida pela Companhia, cujo crédito tributário foi habilitado e deferido pela SRFB em dezembro de 2025, no montante de R\$ 39.752, conforme Nota 7. Esse processo estava anteriormente divulgado como ativo contingente, considerando que a entrada dos benefícios econômicos era considerada provável, em razão do reconhecimento do direito da Companhia de compensar os créditos de Funrural com previdenciário, mas aguardava a quantificação para tornar-se líquido e certo, o que foi somente possível após levantamento da sustentação documental suporte para o referido crédito, o que ocorreu no final de 2025.

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 650.596, dividido em 96.226.962 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A redução do capital social no montante de R\$ 22.992, de R\$ 673.588 para R\$ 650.596, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2025 e decorreu da absorção de prejuízos acumulados, após a baixa de áreas não identificadas, conforme Nota 2.3, bem como da absorção de reservas (Nota 19.2), não tendo havido alteração na quantidade de ações da Companhia.

Em complemento ao reconhecimento contábil dos efeitos desse evento, a Companhia deu início às ações necessárias para o cancelamento dessas matrículas, que deverá ser iniciada por meio de processo administrativo e, após sentença favorável, deverá ser realizado o cancelamento dos cadastros junto aos órgãos públicos responsáveis.

19.2 Prejuízos Acumulados

Em decorrência dos ajustes provenientes da revisão imobiliária, conforme divulgado na Nota 2.3, a Companhia reconheceu, em 1º de janeiro de 2024, o montante de R\$ 63.330 diretamente em Prejuízos Acumulados, sem efeito no resultado do exercício, de forma reflexa aos ajustes realizados em suas controladas São José e Iporanga.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Em atendimento à legislação societária brasileira, as reservas de lucros constituídas em exercícios anteriores foram absorvidas pelos referidos ajustes, resultando em prejuízos acumulados de R\$ 22.992 em 31 de dezembro de 2024.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2025, os acionistas deliberaram pela distribuição de dividendos no montante de R\$ 5.224, correspondentes a totalidade dos lucros à sua disposição, os quais foram reconhecidos em contrapartida do saldo de Prejuízos Acumulados, considerando não haver lucros a disposição da assembleia após os ajustes descritos anteriormente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou lucro no montante de R\$ 4.745, o qual foi integralmente absorvido pelo saldo de prejuízos acumulados de exercícios anteriores.

19.3 Ações em tesouraria

Em Reunião do Conselho de Administração de 20 de setembro de 2022, foi aprovada a abertura do Programa de Recompra de Ações da Companhia, com o objetivo de atender as outorgas do Plano de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo da Companhia, conforme recepcionadas em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 21 de dezembro de 2021, podendo, ainda, serem mantidas em tesouraria, alienadas ou canceladas, sem redução do capital social da Companhia, respeitado o disposto no § 1º do artigo 30 da Lei das S.A., e na Resolução CVM 77.

No exercício de 2022 foram adquiridas 182.921 ações por um preço médio de R\$ 28,13, no montante de R\$ 5.146, foram entregues 163.034 ações para o pagamento do plano de pagamento baseado em ações, no montante de R\$ 4.583, restando o montante de R\$ 563 referentes a 19.887 ações mantidas em tesouraria.

19.4 Reservas de lucros

A Companhia destina 5% do lucro líquido do exercício para a reserva legal, conforme previsto pela legislação societária. Adicionalmente, as reservas de lucros também estão compostas por lucros a destinar, que compreende o montante de lucros retidos e que serão submetidos à Assembleia Geral Ordinária.

Em cada exercício, uma parcela ou a totalidade do lucro líquido, após a constituição da reserva legal e o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser destinada à reserva estatutária. Esta reserva, cujo limite é o valor do Capital Social, será constituída conforme proposta da administração submetida à Assembleia Geral. A reserva estatutária tem como finalidades a preservação da integridade do patrimônio social da Companhia e de suas controladas, a realização de futuras distribuições aos acionistas, a absorção de prejuízos e a incorporação ao capital social.

Em 2024, antes da identificação dos ajustes descritos na Nota 2.3, a Companhia constituiu, de boa-fé, reserva legal no montante de R\$ 367 e, conforme descrito na Nota 19.2, esse montante, juntamente com as demais reservas de lucros constituídas anteriormente, foi absorvido como resultado dos ajustes que resultaram na reapresentação das cifras comparativas.

Adicionalmente, em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2025, foi aprovada a distribuição total dos lucros do exercício de 2024, como dividendos, conforme divulgado na Nota 19.5.

19.5 Dividendos

No caso de distribuição de dividendos é assegurado aos acionistas o dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido do exercício após a dedução de 5% para constituição da reserva legal, nos termos do artigo 202, da Lei no 6.404/76.

Caso, após as deduções previstas acima, ainda haja saldo, ele ficará à disposição da Assembleia para destinação (Nota 19.4).



Em 24 de abril de 2025, a Assembleia Geral Ordinária aprovou a destinação de R\$ 1.741 referentes aos dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício de 2024 (R\$ 8.363 em 2023). Na mesma data, foi aprovada a distribuição integral do resultado disponível, com a destinação adicional de R\$5.224. O pagamento dos dividendos, no montante total de R\$ 6.963, foi realizado em 29 de maio de 2025, de boa-fé, e antes da identificação dos ajustes de reapresentação (Nota 2.3).

Em 31 de dezembro de 2025, por ausência de atualização cadastral dos dados bancários de acionistas minoritários, ainda há o montante de R\$ 40 disponível para pagamento referente a lucro de exercícios anteriores, classificado no passivo circulante (R\$ 38 em 2024).

19.6 Ajuste de avaliação patrimonial

(a) Transação de capital

Em 1º de agosto de 2021 foi efetivado o Acordo (Nota 1.3), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da SLC CO (controladora à época do Acordo). 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 com acionistas, considerando se tratar de operação realizada no contexto da reorganização societária conduzida pelos acionistas da SLC CO e da Companhia, na condição de controladores dessas empresas. O valor da transação foi de R\$ 6.649.

(b) *Hedge accounting*

Corresponde aos resultados de operações com instrumentos financeiros derivativos não realizadas/liquidadas nas controladas, classificadas como *hedge accounting* (Nota 25.2), reconhecidos de forma reflexa. O referido saldo é revertido do patrimônio líquido em etapas, na proporção em que ocorreram os vencimentos/embarques das operações correlatas.

19.7 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 será 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.



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 período (Nota 19.1).

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

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Lucro líquido utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	4.745	7.332
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício	96.227	96.227
(-) Ações em tesouraria (lotes de mil)	(20)	(20)
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício para o lucro diluído	96.207	96.207
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	0,0493	0,0762

21 Partes relacionadas

21.1 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui constituídos, como integrante da estrutura dos órgãos de Governança Corporativa, Conselho de Administração, Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídico, Comitê Estratégico Financeiro e Conselho Fiscal, além da Diretoria Executiva, composta pela Diretora Presidente e de Relações com Investidores, e uma Diretora Administrativo e Jurídico.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a remuneração dos conselheiros e membros dos comitês foi de R\$ 3.935 (R\$ 3.437 em 2024), composta por remuneração básica de R\$ 3.279 (R\$ 2.866 em 2024) e encargos sociais de R\$ 656 (R\$ 571 em 2024) e a remuneração da diretoria foi de R\$ 3.361 (R\$ 3.752 em 2024), composta por remuneração básica no montante de R\$ 3.057 (R\$ 3.473 em 2024), e encargos sociais de R\$ 304 (R\$ 279 em 2024). Adicionalmente, no exercício de 2025 houve a reversão de provisão de bônus, constituída no exercício anterior, no montante de R\$ 510.

21.2 Tesouraria do Grupo (Controladora)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Controladora desempenha a função de tesouraria do Grupo na estruturação e contratação de instrumentos financeiros designados como operações de *hedge* (Nota 2.21). De acordo com o contrato estabelecido entre as partes, os resultados dessas operações são apropriados individualmente, conforme a proporção da receita de arrendamento de cada controlada (Nota 25.2) para que seja atendido o seu objetivo de proteção da receita de arrendamento, designada em sacas de soja. Esses montantes constituem direitos ou obrigações da Companhia a serem posteriormente liquidados com suas controladas, nos termos pactuados entre as partes.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo referente ao valor que a Companhia tem como resultado a pagar para suas controladas referente ao repasse das operações de *hedge*, tem a seguinte composição:

	Controladora
	31 de dezembro de 2025
Fazenda Iporanga S.A.	1.933
Fazenda Boa Vista S.A.	187
	2.120
Circulante	1.325
Não circulante	795

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o resultado a receber de suas controladas referente ao repasse das operações de *hedge*, tem a seguinte composição:

	Controladora
	31 de dezembro de 2024
Fazenda São José S.A.	4.895
Fazenda Iporanga S.A.	3.189
Fazenda Boa Vista S.A.	310
	8.394

21.3 Contratos e operações com partes relacionadas

(a) Contrato de Locação

A Companhia firmou contrato de locação de seu escritório corporativo com a Bonsucex Holding S.A., acionista da Companhia.

O contrato, com prazo de cinco anos, prevê aluguel mensal de R\$ 47, reajustado anualmente pelo IGP-M, e foi celebrado em condições negociadas entre as partes com referência em imóveis similares na região, em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas e parecer da área de *Compliance*.

O arrendamento foi reconhecido contabilmente conforme o CPC 06 (R2), e os respectivos saldos de ativo de direito de uso e passivo de arrendamento estão apresentados na Nota 12.

(b) Contrato de prestação de serviços de arquitetura



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia contratou serviços de projeto de arquitetura com a empresa Studio LRO Arch e Design ME, pertencente a parente de membro da Diretoria Executiva.

O contrato, aprovado em reunião da Diretoria, envolveu pagamentos efetuados em 2025 no montante de R\$ 52. A contratação foi conduzida em conformidade com as boas práticas de *compliance* da Companhia, tendo sido adotadas medidas de mitigação de conflito de interesses.

22 Receita líquida

A receita líquida compreende as receitas de contratos com clientes, no caso da operação de manejo florestal, e as receitas de arrendamento operacionais, referente ao arrendamento de propriedades agrícolas.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Receita bruta de:				
Vendas de madeira		1.452		1.452
Arrendamento operacional	4.332	120	95.590	71.841
Resultado com operação de <i>hedge</i>	301		4.674	(2.133)
	4.633	1.572	100.264	71.160
Deduções da receita:				
Impostos sobre vendas de madeira		(227)		(227)
Impostos sobre arrendamento	(395)	(11)	(3.690)	(2.601)
	(395)	(238)	(3.690)	(2.828)
Receita líquida	4.238	1.334	96.574	68.332

A receita líquida de venda tem a seguinte composição, por natureza:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Madeira		1.225		1.225
Arrendamento	3.937	109	91.900	69.240
Operação de <i>hedge</i>	301		4.674	(2.133)
Receita líquida de vendas	4.238	1.334	96.574	68.332

O Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a SLC CO, vigentes até a safra de 2046.

Os fluxos de caixa futuros estimados para as operações de arrendamento consideram o valor médio das fixações de preço da safra 2025/2026, a partir dessa data, mantém-se o valor de mercado utilizado para o último ano.

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:



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2025		75.356
2026	91.399	75.687
2027	91.759	76.047
2028	92.150	76.438
2029	92.574	76.862
2030	93.035	77.324
2031 a 2046	1.560.581	1.314.428
	2.021.498	1.772.142

Em 8 de maio de 2025, foi concluída a renegociação trienal da receita de arrendamento prevista contratualmente, resultando em acréscimo de 3,5 sacas/há, totalizando a receita total de 20,5 sacas/ha. A receita adicional, referente ao período de setembro de 2024 a abril de 2025, foi reconhecida integralmente em maio de 2025, quando a receita passou a ser apurada nas novas bases.

Para determinar a receita de arrendamento referente à safra 2025/2026, o Grupo possui 100% das sacas de soja com preço já fixado, a um valor médio bruto de R\$ 108,85 por saca.

23

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:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Provisões com contingências (Nota 18.2)	(55.761)	(14.157)	(55.761)	(14.157)
Provisão por redução ao valor recuperável de recebíveis do Acordo de associação (Nota 7)	(21.605)		(21.605)	
Reversão (provisão) de provisão dos créditos tributários ao valor recuperável (Nota 8)	(13.629)	659	(13.629)	659
Manutenções, reparos e serviços de terceiros	(10.183)	(14.463)	(11.377)	(15.641)
Despesas com pessoal	(5.763)	(6.020)	(7.027)	(7.126)
Remuneração dos administradores	(6.786)	(7.189)	(6.786)	(7.189)
Outras despesas operacionais	(6.300)	(1.661)	(6.589)	(2.055)
Depreciações e amortizações	(310)	(133)	(3.001)	(3.400)
Imposto sobre a propriedade territorial rural	(69)		(1.462)	(1.496)
Resultado na venda e baixas de ativos (i)	(289)		(418)	1.766
Reversão (provisão) por redução ao valor recuperável de recebíveis	146	(19)	(379)	(569)
Depreciação de direito de uso	(236)		(236)	
Acordo de associação (Nota 1.3)	30.709	1.302	30.709	1.302
	(90.076)	(41.681)	(97.561)	(47.906)

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os valores referem-se aos resultados com as vendas da algodoeira Guapirama, da propriedade de Rosário do Sul (Nota 7) e baixas realizadas no inventário (Nota 11). No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante refere-se, substancialmente, aos ganhos com a venda da Fazenda C-Vale (Nota 6).

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



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Custo dos contratos com clientes	(220)		(4.282)	(4.753)
Despesas administrativas	(25.037)	(29.202)	(27.925)	(31.865)
Outras despesas, líquidas	(64.819)	(12.479)	(65.354)	(11.288)
	(90.076)	(41.681)	(97.561)	(47.906)

Os grupos de despesas acima incluem despesas e receitas não relacionadas à gestão dos principais ativos do Grupo (terras) e aos respectivos contratos de arrendamento. Em 2025, essas despesas consideram (i) despesas no montante de R\$ 877 (R\$ 4.468 em 2024), representadas, principalmente, por honorários advocatícios, despesas com laudos e despesas tributárias, que estão classificadas como Despesas Administrativas e (ii) despesas no montante de R\$ 63.395 (R\$ 10.889 em 2024) registradas como Outras receitas (despesas), líquidas, representadas, substancialmente, pelas despesas líquidas apuradas nas movimentações de ativos e passivos contingentes, bem como na constituição ou reversão de provisões diversas, resultado apurado na alienação de ativos e das movimentações do Acordo de Associação (Nota 1.3).

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Receitas financeiras				
Valor justo de títulos a receber	3.937	4.608	3.937	4.608
Ajuste a valor presente	1.131	514	1.524	658
Rendimentos de aplicações financeiras	1.211	386	1.639	894
Atualização monetária e juros ativos	435	4.342	846	4.370
	6.714	9.850	7.946	10.530
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.732)	(6.676)	(4.732)	(6.676)
Atualização monetária e juros passivos	(3.753)	(465)	(3.926)	(558)
Ajuste a valor presente	(893)	(631)	(1.141)	(631)
Juros sobre adiantamentos de clientes	(331)		(6.706)	(6.463)
Outras despesas	(189)	(439)	(233)	(455)
	(9.898)	(8.211)	(16.738)	(14.783)
Variações cambiais e derivativos, líquidos				
Variações cambiais e SWAP, líquidos	(6.039)	(6.021)	(6.039)	(6.021)
Demais derivativos, líquidos	(447)	(346)	(447)	(346)
	(6.486)	(6.367)	(6.486)	(6.367)
Resultado financeiro	(9.670)	(4.728)	(15.278)	(10.620)

25

Instrumentos financeiros

25.1

Categoria instrumentos financeiros

A Companhia e o Grupo classificam seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, mensurados valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



As atividades do Grupo o expõem a riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros, como riscos de mercado que inclui o preço das *commodities*, câmbio, liquidez e de crédito. Sendo que tais riscos são mitigados pela Administração, buscando minimizar e projetar possíveis efeitos adversos.

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia e pelo Grupo e suas classificações estão demonstrados abaixo:

		Controladora		Consolidado	
	Classificação	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	11.530	4.903	11.639	8.832
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	16.960	177	29.175	24.420
Títulos a receber	Valor justo por meio do resultado	51.464	39.323	55.464	44.942
Títulos a receber	Custo amortizado	290	5.822	290	5.822
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	6.532	864	6.532	864
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do ORA	4.784	6	4.784	6
Partes relacionadas	Valor justo por meio do resultado		2.133		
Partes relacionadas	Valor justo por meio do ORA		6.261		
Depósitos judiciais	Custo amortizado		3		3
		91.560	59.492	107.884	84.889
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	68.804	99.296	68.804	99.296
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	5.724	4.869	5.724	4.869
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do ORA	1.070	7.902	1.070	7.902
Passivo de arrendamento	Custo amortizado	1.969		1.969	
Passivos relacionados a contratos com clientes	Valor justo por meio do resultado	47.832		82.019	79.134
Partes relacionadas	Valor justo por meio do resultado	1.060			
Partes relacionadas	Valor justo por meio do ORA	1.060			
Títulos a pagar	Custo amortizado	5.616	2.304	5.625	2.324
Dividendos a pagar	Custo amortizado	40	1.779	40	1.779
		133.175	116.150	165.251	195.304

Os saldos das contas a receber de clientes, títulos a receber, outros ativos, contas a pagar aos fornecedores, títulos a pagar, 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 e fluxo de caixa.

25.2 Instrumentos Financeiros - Contrato de Hedge (Financeiro)

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo mantém posições em aberto em derivativos nas modalidades de NDF moeda e NDF de commodities. No âmbito dessas operações, o Grupo assegurou a fixação do preço futuro do Dólar Americano (USD) equivalente a aproximadamente 68% da safra 25/26 e 22% da safra 26/27, bem como do preço futuro da soja negociada na CBOT equivalente a 66% da safra 25/26 e 15% da safra 26/27.

Essas operações de *hedge* visam mitigar a exposição às oscilações cambiais e de preços de *commodities*, proporcionando maior previsibilidade e proteção financeira para o Grupo frente à volatilidade dos mercados internacionais. As operações são contratadas pela Companhia, com a transferência imediata dos riscos e benefícios para as controladas quando essas detêm as transações que estão sendo protegidas e, dessa forma, produzem efeitos diretos no resultado da Companhia e no resultado de suas controladas (Nota 21.2).

As informações referentes aos saldos de instrumentos financeiros derivativos não liquidados em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão apresentadas a seguir e evidenciam as exposições da Companhia em cada exercício, considerando as condições de mercado vigentes nas respectivas datas:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



**Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladora e Consolidado

31 de
dezembro
de 2025

	Notional	Unidade	Vencimento	Ativo	Passivo
NDFs de <i>Commodities</i>	2.340.000	BSH	30/04/2026	3.387	4.993
NDFs de USD	16.950	US\$/Mil	30/04/2026	5.850	481
NDF com mecanismo CAP	3.800	US\$/Mil	29/07/2026	874	1.320
NDFs de USD	3.600	US\$/Mil	30/04/2027	537	
NDFs de <i>Commodities</i>	265.000	BSH	30/04/2027	668	
				11.316	6.794
Circulante				10.111	6.794
Não circulante				1.205	

Controladora e Consolidado

31 de
dezembro
de 2024

	Notional	Unidade	Vencimento	Ativo	Passivo
NDFs de <i>Commodities</i>	16.500	BSH	30/04/2025	6	
NDFs de USD	17.585	US\$/Mil	30/04/2025	864	12.771
				870	12.771

Os valores indicam as posições em aberto, considerando o MTM fornecida pelas contrapartes financeiras. O saldo negativo reflete obrigação potencial da Companhia em caso de liquidação antecipada. O derivativo do tipo NDF com CAP está vinculado à proteção de passivos financeiros em moeda estrangeira, classificado como instrumento de *hedge* econômico, conforme Nota 4.4 (iv) (a).

Na Companhia, o valor líquido dessas operações a pagar ou a receber (Nota 21.2) é repassado para as controladas, quando aplicável, na proporção da receita de arrendamento em sacas de soja.

A tabela a seguir apresenta o reconhecimento no resultado da Companhia:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2025	
<i>Receita de arrendamento</i>	Ganhos	Perdas	Ganhos	Perdas
NDFs de <i>Commodities</i>	95		1.118	
NDFs de USD	206		3.556	
	301		4.674	
<i>Resultado financeiro</i>				
NDFs de <i>Commodities</i>	3.387	(3.387)	3.387	(3.387)
NDFs de USD	480	(480)	480	(480)
NDF com mecanismo CAP	873	(1.320)	873	(1.320)
	4.740	(5.187)	4.740	(5.187)
<i>Receita de arrendamento</i>	301		4.674	
<i>Resultado financeiro</i>		(447)		(447)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2024		31 de dezembro de 2024	
	Ganhos	Perdas	Ganhos	Perdas
Receita de arrendamento				
NDFs de <i>Commodities</i>			1.840	
NDFs de USD				(3.973)
			1.840	(3.973)
Resultado financeiro (i)				
NDFs de <i>Commodities</i>	2	(315)	2	(315)
NDFs de USD	874	(907)	874	(907)
	876	(1.222)	876	(1.222)
Receita de arrendamento				(2.133)
Resultado financeiro		(346)		(346)

- (i) A partir de 1º de outubro de 2024, o Grupo passou a registrar o resultado dos instrumentos financeiros designados como instrumentos de proteção de sua receita de arrendamento pela contabilidade de *hedge*, mantendo os impactos até 30 de setembro de 2024 no resultado financeiro, conforme divulgado na Nota 23.

A tabela a seguir demonstra a posição no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários, registrado na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial – *hedge accounting*":

	Consolidado			
	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
	Receitas	Despesas	Receitas	Despesas
Ganhos com MTM Futuros – <i>Commodities</i>		(166)	1.641	
Ganhos com MTM Futuros – USD	2.710			(7.902)
	2.710	(166)	1.641	(7.902)

A tabela a seguir demonstra a movimentação no patrimônio líquido, registrado na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial – *hedge accounting*":



	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024		
Efeito de MTM de derivativos contabilizados no patrimônio líquido		(5.503)
Realização do MTM de derivativo para o resultado em função do objeto atrelado		(758)
		(6.261)
Saldo em 31 de dezembro de 2024, reconhecido no patrimônio líquido		(6.261)
Em 1º de janeiro de 2025		(6.261)
Efeito de MTM de derivativos contabilizados no patrimônio líquido	1.309	15.005
Realização do MTM de derivativo para o resultado em função do objeto atrelado	(223)	(4.889)
	1.086	3.855
Tributos diferidos	(369)	(1.311)
Saldo em 31 de dezembro de 2025, reconhecido no patrimônio líquido	717	2.544

26 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa

a) Reconciliação da dívida líquida

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	68.804	99.296	68.804	99.296
Partes relacionadas (Nota 21.2)	2.120	(8.394)		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(11.530)	(4.903)	(11.639)	(8.832)
Dívida líquida	59.394	85.999	57.165	90.464

b) Movimentação da dívida líquida

Na controladora, a conciliação da movimentação patrimonial, é como segue:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações
financeiras de 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Empréstimos e	Partes		Caixa e	Total da
	financiamentos	relacionadas	Total dívida	equivalentes	dívida
					líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2024	110.435		110.435	(1.830)	108.605
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(23.836)	35.494	11.658	(3.073)	8.585
Captações de empréstimos	35.507		35.507		35.507
Pagamento de empréstimos	(50.250)		(50.250)		(50.250)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.093)		(9.093)		(9.093)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		35.494	35.494		35.494
Caixa e equivalentes de caixa aplicado				(3.073)	(3.073)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	12.697	(43.888)	(31.191)		(31.191)
Juros sobre empréstimos provisionados	6.676		6.676		6.676
Dividendos a ser aprovados em AGO		(31.267)	(31.267)		(31.267)
Variação cambial	17.294		17.294		17.294
Instrumentos derivativos	(11.273)		(11.273)		(11.273)
Tesouraria de derivativos		(8.394)	(8.394)		(8.394)
Operações de mútuo		(4.227)	(4.227)		(4.227)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	99.296	(8.394)	90.902	(4.903)	85.999
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(41.263)	23.299	(17.964)	(6.627)	(24.591)
Captações de empréstimos	20.978		20.978		20.978
Pagamento de empréstimos	(49.257)		(49.257)		(49.257)
Pagamento de juros dos empréstimos	(12.984)		(12.984)		(12.984)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		23.299	23.299		23.299
Caixa e equivalentes de caixa gerado				(6.627)	(6.627)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	10.771	(12.785)	(2.014)		(2.014)
Juros sobre empréstimos provisionados	4.732		4.732		4.732
Dividendos a ser aprovados em AGO		(23.299)	(23.299)		(23.299)
Variação cambial	(777)		(777)		(777)
Instrumentos derivativos	6.816		6.816		6.816
Tesouraria de derivativos		10.514	10.514		10.514
Saldos em 31 de dezembro de 2025	68.804	2.120	70.924	(11.530)	59.394

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



No consolidado, a conciliação da movimentação patrimonial, é como segue:

	Empréstimos e financiamentos	Caixa e equivalentes	Total da dívida líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2024	110.435	(2.084)	108.351
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(23.836)	(6.748)	(30.584)
Captações de empréstimos	35.507		35.507
Pagamento de empréstimos	(50.250)		(50.250)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.093)		(9.093)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado		(6.748)	(6.748)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	12.697		12.697
Juros sobre empréstimos provisionados	6.676		6.676
Variação cambial	17.294		17.294
Instrumentos derivativos	(11.273)		(11.273)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	99.296	(8.832)	90.464
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(41.263)	(2.807)	(44.070)
Captações de empréstimos	20.978		20.978
Pagamento de empréstimos	(49.257)		(49.257)
Pagamento de juros dos empréstimos	(12.984)		(12.984)
Caixa e equivalentes de caixa gerado		(2.807)	(2.807)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	10.771		10.771
Juros sobre empréstimos provisionados	4.732		4.732
Variação cambial	(777)		(777)
Instrumentos derivativos	6.816		6.816
Saldos em 31 de dezembro de 2025	68.804	(11.639)	57.165

c) Transações que não afetaram o caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	2.449	3.489	2.449	3.526
Compensação de títulos a receber com títulos a pagar do acordo	972	6.213	972	6.213
Compensação de adiantamento de clientes	193		30.878	26.122
Compensação de depósitos judiciais	47	88	47	88
Acervo líquido assumido por incorporação de controlada (Nota 1.2)	434.168			



27 Informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de forma consistente com os relatórios internos preparados pela Administração e regularmente revisados pelo Conselho de Administração, órgão responsável pela tomada das principais decisões operacionais e estratégicas do Grupo, incluindo a alocação de recursos e a avaliação de desempenho.

No entendimento da Administração, o Grupo possui um único segmento operacional, uma vez que suas atividades são conduzidas de forma integrada, com foco na gestão e exploração de propriedades rurais, sendo os resultados avaliados de maneira consolidada pelo Conselho de Administração.

Dessa forma, as informações apresentadas nas demonstrações financeiras refletem adequadamente a forma como o negócio é gerenciado e monitorado, não havendo necessidade de divulgação adicional de informações por segmento.

28 Eventos subsequentes

a) Contratação de operação financeira

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de fevereiro de 2026, foi autorizada a contratação de empréstimo no montante de R\$ 40.000. No âmbito dessa autorização, foram contratadas duas captações, ambas com vencimento para 30 de junho de 2027.

* * *

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de Relação com Investidores

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa
Diretora Jurídica e Administrativa

Jose Lucas da Cruz Garcia
Corporate Controller
CRC SP 1SP329704/O-8

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1D98115E-68B2-47AC-ADC2-A945BB62F2B7

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: TSPA25.DEZ.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 108

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Andre Canassa

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, São Paulo 04538-132

andre.canassa@pwc.com

IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original

16 March 2026 | 21:02

Holder: Andre Canassa

andre.canassa@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

16 March 2026 | 23:24

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Luis Fernando de Souza Maranhã

luis.maranhã@pwc.com

Partner

PwC BR

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

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SyngularID Multipla

Subject: CN=Luis Fernando de Souza Maranhã:26831679897

Signature

DocuSigned by:

C65C67A7075042A...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 186.215.152.4

Timestamp

Sent: 16 March 2026 | 21:28

Viewed: 16 March 2026 | 23:18

Signed: 16 March 2026 | 23:24

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

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Andre Canassa andre.canassa@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 16 March 2026 23:24 Viewed: 16 March 2026 23:24 Signed: 16 March 2026 23:24

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	16 March 2026 21:28
Envelope Updated	Security Checked	16 March 2026 23:16
Envelope Updated	Security Checked	16 March 2026 23:16
Envelope Updated	Security Checked	16 March 2026 23:21
Envelope Updated	Security Checked	16 March 2026 23:18
Certified Delivered	Security Checked	16 March 2026 23:18
Signing Complete	Security Checked	16 March 2026 23:24
Completed	Security Checked	16 March 2026 23:24

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------