



**TERRA
SANTA**

Propriedades Agrícolas

**Relações com
Investidores**

Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras de 2022





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 2022, em comparação com o exercício de 2021. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)).

2. Sobre a Terra Santa Propriedades Agrícolas

A Terra Santa Propriedades Agrícolas é uma 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 brasileira por meio do agronegócio. A companhia conta com sete fazendas localizadas em diferentes municípios no Mato Grosso, sendo cinco delas arrendadas por 20 anos para a SLC Agrícola. Adicionalmente, a Companhia explora a atividade de manejo florestal sustentável, tudo em estrita observância à legislação normativa vigente.

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

3. Mensagem da Administração

A Terra Santa Propriedades Agrícolas é uma companhia que faz a gestão de um portfólio de terras que estão, em sua maioria, arrendadas para terceiros. O nosso faturamento decorre, majoritariamente, dos rendimentos do arrendamento, indexados ao preço da soja, das nossas áreas agrícolas.

Em 2022, a receita líquida total da Companhia totalizou R\$ 95,0 milhões, composta por (i) 88,6 milhões provenientes da apropriação de 8/12 da receita de arrendamento da safra



2021/22, fixada ao preço da soja em R\$ 144,30/ha e 4/12 da receita de arrendamento da safra 2022/23, fixada ao preço da soja de R\$ 149,20 scs/ha; R\$ 3,5 milhões da apropriação do adiantamento do arrendamento; R\$ 2,7 milhões referente a venda de madeira fruto do manejo sustentável; e R\$ 215 mil, referente aos aluguéis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul.

O custo dos produtos vendidos foi de R\$ 6,8 milhões e reflete, principalmente a depreciação dos investimentos, que não tem contrapartida de CAPEX visto que a SLC (arrendatária das fazendas da Companhia), tem que nos entregar os ativos, ao final do contrato, no mesmo estado, ou melhor, ao que ela recebeu.

Os gastos do período foram compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas, no valor de R\$ 28,6 milhões, sendo (i) 13,4 milhões de despesas não recorrentes que tem a sua maioria originadas do acordo de associação e (ii) R\$ 15,2 milhões de despesas recorrentes para a manutenção do negócio e relacionadas as atividades de manejo florestal sustentável. As outras despesas operacionais totalizaram R\$ 3,5 milhões são não recorrentes e referem-se às contingências e baixas ocorridas no decorrer do ano, conforme detalhado no item “Despesas Operacionais”.

O resultado financeiro, por sua vez, foi negativo em R\$ 10,7 milhões, sendo (i) R\$ 5,5 milhões rendimentos sobre aplicações, ajuste à valor presente e juros ativos; (ii) R\$ 6,1 milhões de despesas de juros sobre financiamentos; (iii) 6,0 milhões de despesas de juros sobre adiantamentos de clientes; (iii) 2,5 milhões de despesas de atualização monetária sobre contingências; e (iv) R\$ 1,1 milhão de custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos.

Assim, terminamos o ano de 2022 com um lucro antes do imposto de renda e contribuição social no valor de R\$ 45,4 milhões.

Por fim, como consequência da incorporação de subsidiária integral TS Brasil S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas SA em 2022 houve a baixa de R\$ 119,3 milhões referente ao passivo diferido sobre o custo atribuído, uma vez que não há mais diferença entre as bases contábil e fiscal. Essa operação gerou um impacto extraordinário no resultado líquido que encerrou o ano com o lucro líquido de R\$ 137,2 milhões.

4. Desempenho Financeiro

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	2022	2021	Var. %
Receita Líquida	95.011	104.267	-8,9%
Receita Líquida Arrendamento	92.326	30.417	203,5%
Receita Líquida Aluguel	215	171	25,7%
Receita Líquida Arrendamento	88.627	29.159	203,9%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	3.484	1.087	220,5%
Receita Líquida dos Produtos	2.685	73.850	-96,4%
Custos de Produtos Vendidos	(6.791)	(7.140)	-4,9%
Lucro Bruto	88.220	97.127	-9,2%
Receitas e Despesas Operacionais	(32.108)	(21.852)	46,9%
Gerais, Administrativas	(28.599)	(14.309)	99,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(3.509)	(7.543)	-53,5%
Lucro Operacional - EBIT	56.112	75.275	-25,5%
Resultado Financeiro	(10.700)	(14.691)	-27,2%
Receita Financeira	5.484	2.606	110,4%
Despesa Financeira	(16.184)	(17.552)	-7,8%
Varição Cambial		255	-
Lucro Antes do IR e CS	45.412	60.584	-25,0%
IR e CSLL	91.756	(22.560)	-
Impostos Correntes	(16.690)	(6.135)	172,0%
Impostos Diferidos	108.446	(16.425)	-
Lucro (prejuízo) líquido do período	137.168	38.024	260,7%
(+) IR e CSLL	(91.756)	22.560	-
(+) Resultado Financeiro	10.700	14.691	-27,2%
(+) Depreciação e Amortização	5.796	5.442	
EBITDA	61.908	80.717	-23,3%
(+) Provisões e despesas não recorrentes	16.934	7.543	124,5%
EBITDA Ajustado	78.842	88.260	-10,7%

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



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

As demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2021, consideram as informações financeiras históricas da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021, aplicando a prática contábil do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início dos exercícios apresentados.

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

Em 2022, a receita líquida foi de R\$ 95,0 milhões, composta por 88,6 milhões provenientes da apropriação de 8/12 da receita de arrendamento da safra 2021/22 e 4/12 da receita de arrendamento da safra 2022/23; R\$ 3,5 milhões da apropriação do adiantamento do arrendamento; R\$ 2,7 milhões referente a venda de madeira fruto do manejo florestal; e R\$ 215 mil, fruto dos aluguéis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul.

Os gastos, por sua vez, compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas + CPV, totalizaram R\$ 38,9 milhões, impactado por valores não recorrentes no valor de R\$ 16,9 milhões. Já o resultado financeiro finalizou o ano no valor de R\$ 10,7 milhões, impactado em grande parte por juros sobre financiamentos, atualização monetária sobre contingências e juros sobre adiantamentos de clientes. A consequência foi um lucro antes do IR e CS no valor de R\$ 45,4, que com a baixa de R\$ 119,4 milhões referente ao passivo diferido sobre o custo atribuído, uma vez que não há mais diferença entre as bases contábil e fiscal, resultante da incorporação de subsidiária integral, TS Brasil S.A., encerrou o ano com um lucro líquido de R\$ 137,2 milhões.



A principal entrada de caixa em 2022 foi o recebimento do montante de R\$ 95,9 milhões, correspondente arrendamento do ano safra de 2021/22 e contribuiu para a redução do endividamento líquido que passou de R\$ 49,6 milhões em 31 de dezembro de 2021 para R\$ 27,7 milhões em 31 de dezembro de 2022.

Cada ano safra do contrato de arrendamento das terras da Companhia com a SLC Agrícola tem início no dia 01 de setembro e fim no dia 30 de agosto do ano seguinte, atualmente o preço será aquele correspondente a 17 sacas de soja por hectare de terra arrendada. Para o contrato de arrendamento vigente, referente à safra 2022/23, a Companhia fixou 99,8% do volume de soja do contrato a um preço de R\$ 149,20 scs/ha (FOB Fazenda), o que gerará uma receita bruta anual de arrendamento de aproximadamente R\$ 99 milhões, a ser recebida em abril de 2023, mas contabilizada mensalmente em 1/12 desde 1º de setembro de 2022.

5. Perspectivas do Mercado de Terras

O mercado de terras no Brasil, seguindo a trajetória de alta observada desde o final de 2020, demonstrou mais uma ano de forte demanda por áreas rurais, o que sustentou variações de preços positivos diante da boa rentabilidade de diversas produções agropecuárias em todo o Brasil.

Segundo a S&P Global, o preço médio de áreas direcionadas ao cultivo de grãos no Brasil foi de R\$ 53.342,21 por hectare, mostrando uma variação nominal de 45,34% na comparação com o preço médio de áreas com o mesmo perfil em 2021, que foi de R\$ 36.700,53.

Já no quarto trimestre de 2022, verificou-se um mercado com menor intensidade, em função dos elevados preços de terras, do recuo de alguns indicadores de algumas commodities e a desconfiança de alguns setores em relação ao novo governo, principalmente no que se refere a política fiscal.

Para 2023, as perspectivas para o mercado de terras é de um ambiente de negócios contido e com variações de preço moderadas, impactado (i) preços elevados nos imóveis rurais; (ii) conjuntura econômica global em perspectivas de desaceleração; (iii) incertezas sobre a condução do novo governo; (iv) taxas de juros elevadas.



O mercado de arrendamento de terras, da mesma forma, também apresentou valorização ao longo de 2022, em função da ascensão de preços das commodities, diante da forte demanda externa.

Ainda segundo a S&P Global, o preço de referência de arrendamento para área de cultivo de grãos no Brasil apresentou uma alta de 105 em relação ao final de 2021. Esse mercado continuou caracterizado pela forte demanda e baixa disponibilidade de áreas ofertadas para arrendamento.

6. Governança Corporativa

A Companhia tem suas ações - "LAND3" - listadas no Novo Mercado da B3, segmento com as melhores práticas de Governança Corporativa, reiterando assim o compromisso com a comunidade financeira e com todos os stakeholders.

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 2022.

Três comitês assessoram o Conselho de Administração, a saber: Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídicos e Comitê de Sustentabilidade e Patrimônio. 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.

7. Ética e Integridade

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

Neste sentido, foram aprovados junto ao Conselho de Administração as Políticas (i) Anticorrupção; (ii) Brindes de Hospitalidade; (iii) Conflito de Interesses; (iv) Canal de Denúncias e (v) Política Geral de Proteção de Dados, bem como a revisão do 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 confuta íntegra, honesta e cordial.

Além disso, a Companhia mantém um Canal de Ética e Denúncias gerenciado por um 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.

8. Reorganização Societária

Em 2022, a Companhia propôs para aprovação de seus acionistas em Assembleias Gerais Extraordinárias, a reestruturação societária da Companhia, que contou com duas operações, ambas aprovadas em AGEs realizadas em 30 de novembro de 2022, a saber:

- Incorporação da TS Brasil S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas, pelo valor do seu patrimônio líquido contábil, conforme laudo de avaliação patrimonial a valor contábil preparado por empresa especializada, com o cancelamento das ações e a extinção da TS Brasil. Essa operação constituiu uma combinação de negócios sob controle comum e, portanto, fora do escopo do CPC 15/ IFRS 3 – Combinação de negócios.
- Conferência de ativos compostos por terra nua, benfeitorias, máquinas e equipamentos em aumento de capital para as subsidiárias integrais da Companhia Fazenda Iporanga S.A.; Fazenda Boa Vista S.A. e Fazenda São José S.A. Os ativos

integralizados foram avaliados pelo seu valor contábil, conforme laudo de avaliação preparado por empresa especializada, sem a apuração qualquer ganho ou perda para as partes envolvidas, considerando que as Fazendas são subsidiárias integrais da Companhia,

Essas reestruturações societárias inserem-se no contexto de reorganização administrativa, operacional, financeira e jurídica dos negócios das Companhias, que visam uma segregação e redistribuição de seus ativos, passivos e projetos de maneira a otimizar a sua estrutura de capital e de gestão e, ao mesmo tempo, permitir realocar tais ativos e passivos com maior eficiência.

Após a conclusão de referida reorganização societária, o organograma societário da Companhia passou a ser representado conforme abaixo:



(*) A Terra Santa é detentora de 100% das subsidiárias

9. Mercado de Capitais

Desempenho das Ações

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) encerraram o ano cotadas a R\$ 28,75/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 2,8 bilhões.

No ano, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 28,9%, passando de R\$ 22,31/ação no dia 30 de dezembro de 2021 para R\$ 28,75/ação no final de dezembro de 2022. Por outro lado, o Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma valorização de 4,7%.

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 2022,



desde sua estreia na B3. O volume médio diário registrado no período foi de R\$ 1.154,4 mil e 150 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, 29,9% são detidas por pessoas físicas, 64,2% por investidores institucionais e 5,9% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 4.600 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 99% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 43,2%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:

Acionista	Quantidade de Ações	Part. (%)
Bonsucex Holding ⁽¹⁾	41.564.794	43,19%
Laplace Investimentos ⁽²⁾	22.181.337	23,05%
Gávea Investimentos ⁽³⁾	8.248.830	8,57%
Ações em Tesouraria	19.887	0,02%
Outros	24.212.114	25,16%
Total	96.226.962	100,00%

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

(2) Considera posição dos fundos geridos pela Laplace

(3) Considerada posição direta detidas pelos fundos geridos pela Gávea Investimentos. Além disso, a Gávea possui posição de contratos derivativos (total return swap) de aproximadamente 4,94%.

Data de atualização: 31 de janeiro de 2023

Dividendos

A proposta da Administração acerca do resultado apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, observadas as deduções legais e estatutárias, é de destinação integral do lucro para distribuição de dividendos.



Recompra de Ações

Em 20 de setembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou Programa de Recompra de Ações de emissão própria para tesouraria, até o limite de 251.240 ações ordinárias que representam até 0,82% das ações em circulação. O plano de Recompra de Ações da Companhia tem por objetivo atender o exercício das 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.

Em 2022, foram realizadas operações de recompra totalizando 182.921 ações, das quais 163.034 foram utilizadas para fazer frente ao Plano de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo, permanecendo em tesouraria 19.887 ações.

10. Auditoria Independente

Ao longo do exercício de 2022, 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 2022, não sendo realizado qualquer outro serviço.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Os Diretores da Terra Santa Propriedades Agrícolas., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, 108, cj 81, sala 4 – Cidade Monções, CEP. 04571-150 e inscrita no CNPJ/MF sob o n. 40.337.136/0001-06, declaram que (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório emitido pela PwC Auditores Independentes e (ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício de 2022, em cumprimento ao art. 25, incisos V e VI da Instrução CVM n. 480/09.

São Paulo, 14 de março de 2023.

José Humberto Prata Teodoro Júnior
Diretor Presidente

Cesar Augusto Gallo do Prado
Diretor 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

O Conselho Fiscal da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia"), em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, bem como a proposta de destinação dos resultados e distribuição de dividendos a ser apreciada em assembleia geral ordinária. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração no decorrer do exercício, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, datado de 14 de março de 2023, manifestaram por unanimidade opinião favorável quanto aos referidos materiais, estando tais documentos e propostas em condições de serem apreciados pelos acionistas da Companhia em assembleia geral ordinária a ser convocada.

São Paulo, 14 de março de 2023.

Roberto Cesar Guindalini

Massao Fabio Oya

Fernando Dal-Ri Murcia

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Demonstrações financeiras comparativas

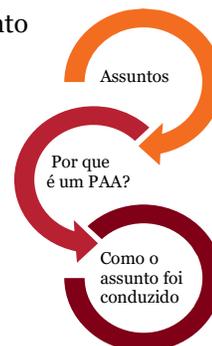
Chamamos atenção para as Notas 1.2 e 2 às demonstrações financeiras, que descrevem que nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que estão sendo apresentadas de forma comparativa, estão contidas operações realizadas pela TS Brasil S.A., antes da integralização de suas ações na Companhia em 31 de março de 2021, no contexto da reorganização de capital do controlador comum à época da reorganização. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



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

Reorganização societária - Incorporação da TS Brasil S.A. com a baixa de tributos diferidos originados em combinação de negócios

Conforme descrito nas Nota 1.3.1 e 10 às demonstrações financeiras, em dezembro de 2022, a Companhia incorporou a sua controlada integral TS Brasil S.A., registrando contabilmente nas suas demonstrações financeiras individuais determinados ativos que foram adquiridos com mais valia pelo Grupo em combinações de negócio realizadas no passado.

Como resultado dessa operação, a administração da Companhia entendeu como adequado considerar a mais valia paga nas referidas combinações de negócio como custo dos respectivos ativos, substancialmente propriedades para investimento, determinando o novo custo contábil desses ativos na Companhia, o qual também passa a ser a nova base fiscal desses ativos. Dessa forma, deixa de existir diferença entre as bases contábil e fiscal desses ativos e, conseqüentemente, ocorre a baixa dos tributos diferidos passivos no montante de R\$ 119.344 mil, os quais foram originalmente reconhecidos quando do registro da mais valia na controlada, conforme demonstrado na Nota 9.3.

Também conforme descrito na Nota 9.3, o êxito da Companhia em caso de eventual discussão judicial referente aos tributos sobre os lucros sobre os efeitos dessa incorporação, foi avaliado pela

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, a leitura dos atos societários que formalizaram os passos dessa incorporação à luz das práticas contábeis aplicáveis às transações realizadas sob o controle comum.

Com apoio de nossos especialistas, avaliamos a razoabilidade dos memorandos técnicos preparados pela diretoria, bem como das opiniões legais obtidas pela Companhia junto a especialistas externos para determinar os riscos envolvidos na transação, especialmente àqueles relacionados ao Pronunciamento Contábil CPC 32/IAS 12 - Tributos sobre o Lucro.

Avaliamos a competência e a objetividade dos especialistas externos contratados pela Companhia para a avaliação dessa transação.

Avaliamos a adequação das divulgações realizadas pela diretoria nas correspondentes notas explicativas.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e critérios utilizados pela diretoria são adequados e as divulgações consistentes com dados e informações obtidos.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

diretoria, com o apoio de seus assessores tributários, como mais provável do que improvável, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 32/IAS 12 - Tributos sobre o Lucro.

Nesse contexto, em razão da relevância dos valores envolvidos, do grau de julgamento exercido pela diretoria e da complexidade técnica envolvida, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria em nossos trabalhos.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

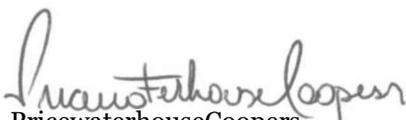
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Ribeirão Preto, 14 de março de 2023


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

DocuSigned by:

Assinado por: LUIS FERNANDO DE SOUZA MARANHã 26831679897
CPF: 26831679897
Hora de assinatura: 14 March 2023 | 16:20 BRT
 Luis Fernando de Souza Maranhã
Contador CRC 1SP201527/O-5

Índice

Balanço patrimonial	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Demonstração do valor adicionado	7
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras	
1 Informações gerais	8
2 Base de preparação.....	16
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	26
4 Gestão de riscos	29
5 Caixa e equivalentes de caixa.....	33
6 Contas a receber de clientes.....	33
7 Títulos a receber	35
8 Tributos a recuperar.....	36
9 Imposto de renda e contribuição social	37
10 Investimentos (Controladora).....	42
11 Propriedades para investimento (Consolidado).....	44
12 Imobilizado.....	45
13 Empréstimos e financiamentos	47
14 Títulos a pagar	47
15 Outros tributos a recolher.....	48
16 Passivos relacionados a contratos com clientes	48
17 Provisão para contingências	49
18 Patrimônio líquido	57
19 Resultado por ação	60
20 Partes relacionadas	60
21 Receita líquida	61
22 Custos e despesas por natureza	63
23 Resultado financeiro	64
24 Instrumentos financeiros.....	64
25 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa	66
26 Compromissos	68
27 Informação por segmento	68
28 Eventos subsequentes	68

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Balço patrimonial em Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.050	2.640	2.051	23.215	Empréstimos e financiamentos	13	29.737	58.221	29.737	59.087
Contas a receber de clientes	6	25.662		33.543	32.326	Titulos a pagar	14	1.822	7.290	1.822	7.653
Titulos a receber	7	14.985	28.880	14.985	29.348	Outros tributos a recolher	15	1.398	930	1.699	4.173
Tributos a recuperar	8	937		937	4.589	Provisão para contingências	17	24.373		24.373	
Imposto de renda e contribuição social a recuperar					4.258	Dividendos a pagar	18,5	32.583	4.930	32.583	4.930
Outros ativos		681	90	427	350	Imposto de renda e contribuição social a pagar	9,1	5.943		5.977	4.654
Dividendos a receber	10,2	1.601				Passivos relacionados a contratos com clientes	16	52		3.989	3.623
Total do ativo circulante		45.916	31.610	51.943	94.086	Outras obrigações		1.063	282	1.064	739
						Total do passivo circulante		96.971	71.653	101.244	84.859
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Empréstimos e financiamentos	13		13.207		13.280
Contas a receber de clientes	6	88		88		Titulos a pagar	14		98		1.218
Titulos a receber	7	52.467	34.027	52.467	34.027	Passivos relacionados a contratos com clientes	16			69.554	67.634
Tributos a recuperar	8	16.682		16.682	17.622	Provisão para contingências	17	14.528	28.357	14.528	32.816
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9,2		2.555		2.555	Imposto de renda e contribuição social diferidos	9,2	3.500		3.500	114.501
Depósitos judiciais	17,1	30		30	127	Outras obrigações					264
						Total do passivo não circulante		18.028	41.662	87.582	229.713
		69.267	36.582	69.267	54.331	Total do passivo		114.999	113.315	188.826	314.572
Investimentos	10	785.244	741.077			Patrimônio líquido	18				
Propriedades para investimento	11			806.985	811.605	Capital social		673.588	673.588	673.588	673.588
Imobilizado	12	506	110	46.565	50.614	Reserva de capital		632		632	
						Ajustes de avaliação patrimonial		6.649	6.649	6.649	6.649
Total do ativo não circulante		855.017	777.769	922.817	916.550	Reservas de lucros		105.628	15.827	105.628	15.827
						Ações em tesouraria		(563)		(563)	
						Total do patrimônio líquido		785.934	696.064	785.934	696.064
Total do ativo		900.933	809.379	974.760	1.010.636	Total do passivo e do patrimônio líquido		900.933	809.379	974.760	1.010.636

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita de contratos com clientes	21	109		95.011	104.267
Custo das vendas	22			(6.791)	(7.140)
Lucro bruto		109		88.220	97.127
Despesas administrativas	22	(16.417)	(6.166)	(28.599)	(14.309)
Participação nos lucros de controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial	10.3	41.189	53.943		
Outros ganhos (perdas), líquidos	22	3.244	14	(3.509)	(7.543)
Lucro operacional		28.125	47.791	56.112	75.275
Receitas financeiras	23	7.756	1.880	5.484	2.606
Despesas financeiras	23	(9.149)	(18.684)	(16.184)	(17.552)
Variações cambiais, líquidas	23		255		255
Despesas financeiras, líquidas		(1.393)	(16.549)	(10.700)	(14.691)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		26.732	31.242	45.412	60.584
Imposto de renda e contribuição social	9.3				
Corrente		(1.239)		(16.690)	(6.135)
Diferidos		111.675	6.782	108.446	(16.425)
Lucro líquido do exercício		137.168	38.024	137.168	38.024
Lucro do exercício atribuível aos acionistas da Companhia		<u>137.168</u>	<u>38.024</u>	<u>137.168</u>	<u>38.024</u>
Lucro básico por ação (em reais)	19			<u>1,4255</u>	<u>0,5083</u>
Lucro diluído por ação (em reais)	19			<u>1,4252</u>	<u>0,5083</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	<u>137.168</u>	<u>38.024</u>	<u>137.168</u>	<u>38.024</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>137.168</u></u>	<u><u>38.024</u></u>	<u><u>137.168</u></u>	<u><u>38.024</u></u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			<u><u>137.168</u></u>	<u><u>38.024</u></u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva estatutária	Lucros a disposição da assembleia			
Em 1º de janeiro de 2021		397.390		9.703	1.768	1.768	23.862	214.179		648.670
Distribuição de dividendos	18.5						(23.862)			(23.862)
Lucro líquido do período									17.267	17.267
Patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2021, antes da reorganização societária	1.2	397.390		9.703	1.768	1.768		214.179	17.267	642.075
Adequação da estrutura de capital para reorganização societária	1.2	(397.390)		(9.703)	(1.768)	(1.768)		(214.179)	(17.267)	(642.075)
Integralização de acervo líquido na reorganização de capital	1.2	673.588								673.588
Acervo líquido complementar na reorganização de capital	1.3							6.649		6.649
Lucro líquido do exercício (após reorganização societária)									20.757	20.757
Constituição de reserva legal	18.5				1.038				(1.038)	
Dividendos mínimos obrigatórios	18.5								(4.930)	(4.930)
Lucros a disposição da assembleia							14.789		(14.789)	
Em 31 de dezembro de 2021		673.588			1.038		14.789	6.649		696.064
Distribuição de dividendos	18.5						(14.789)			(14.789)
Recompra de ações	18.3		(5.146)							(5.146)
Plano de incentivo	18.2			5.215						5.215
Liquidação plano de incentivo	18.2		4.583	(4.583)						
Lucro líquido do exercício									137.168	137.168
Constituição de reserva legal	18.5				6.858				(6.858)	
Dividendos mínimos obrigatórios	18.5								(32.578)	(32.578)
Lucros a disposição da assembleia							97.732		(97.732)	
Em 31 de dezembro de 2022		673.588	(563)	632	7.896		97.732	6.649		785.934

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.732	31.242	45.412	60.584
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	59		5.796	5.442
Resultado na venda e baixa de bens do imobilizado			3.332	2.027
Resultado da equivalência patrimonial	(41.189)	(53.943)		
Provisão para contingências	3.507	149	5.343	4.907
Reversão de perda por redução ao valor recuperável de recebíveis				(3)
Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	(2.742)	(773)	(2.742)	(773)
Plano de incentivo	2.759	2.754	2.759	2.754
Juros e variações cambiais, líquidos	7.817	17.282	14.751	15.894
Variação nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	223	(4.138)	(1.305)	(27.447)
Títulos a receber	(2.773)		(2.418)	(2.690)
Estoques			(2)	901
Tributos a recuperar	(31)		1.109	1.666
Outros ativos	(36)	(88)	(45)	(263)
Depósitos judiciais			97	(81)
Salários e contribuições sociais	(25)	282	553	482
Tributos a recolher	(2.600)	5.157	(4.174)	16.788
Adiantamentos de clientes			(3.743)	73.657
Pagamentos de demandas judiciais	(310)		(582)	(27)
Títulos a pagar	(2.981)	(24.176)	(2.704)	(29.283)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(11.590)	(26.252)	61.437	124.535
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.675)		(8.028)	
Juros pagos sobre empréstimos e tributos parcelados	(7.535)	(8.773)	(7.823)	(9.174)
Juros pagos sobre tributos parcelados			(12)	(52)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(21.800)	(35.025)	45.574	115.309
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Recursos aplicados em contratos de mútuo				(74.748)
Caixa proveniente da incorporação de controlada direta	1.525			
Aquisição de imobilizado	(539)	(110)	(543)	
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	34			
Aquisição de investimentos	(3)			
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	1.017	(110)	(543)	(74.748)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos	26.000		26.000	
Amortização de empréstimos e financiamentos	(66.020)	(34.994)	(66.866)	(49.514)
Dividendos pagos	(19.714)		(19.714)	
Instrumentos financeiros derivativos recebidos		969		969
Recebimento de partes relacionadas, líquidos	85.073	71.800		
Aquisição de ações em tesouraria	(5.146)		(5.146)	
Pagamento tributos parcelados			(469)	(2.999)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	20.193	37.775	(66.195)	(51.544)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa, líquida	(590)	2.640	(21.164)	(10.983)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.640		23.215	34.198
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.050	2.640	2.051	23.215

As transações das atividades de investimento e financiamento que não impactaram caixa estão apresentadas na Nota 25.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas				
Vendas de mercadorias e serviços			3.255	79.123
Receita de arrendamentos	120		101.195	33.517
Outras receitas	11.907	4	11.999	1.084
Abatimentos e devolução de vendas			(151)	(1.218)
Reversão por redução ao valor recuperável de recebíveis				3
	<u>12.027</u>	<u>4</u>	<u>116.298</u>	<u>112.509</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.868)	(1.632)	(14.663)	(10.893)
Outras despesas	(12.758)	(4.556)	(19.864)	(11.463)
	<u>(18.626)</u>	<u>(6.188)</u>	<u>(34.527)</u>	<u>(22.356)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(6.599)</u>	<u>(6.184)</u>	<u>81.771</u>	<u>90.153</u>
Depreciação e amortização	(59)		(5.796)	(5.442)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>(6.658)</u>	<u>(6.184)</u>	<u>75.975</u>	<u>84.711</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	41.189	53.943		
Receitas financeiras	7.756	1.880	5.484	2.606
Valor adicionado total a distribuir	<u>42.287</u>	<u>49.639</u>	<u>81.459</u>	<u>87.317</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	4.652	1.547	6.873	3.107
Benefícios	97	(7)	422	20
FGTS	15		132	103
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	2.339	1.493	28.496	14.792
Estaduais	10	4	178	738
Municipais	67		67	24
Diferidos	(111.675)	(6.782)	(108.446)	16.425
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e variações cambiais	7.817	15.352	14.751	13.965
Outras despesas	1.122	8	1.121	119
Aluguéis e arrendamentos	675		697	
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	32.578	4.930	32.578	4.930
Integralização de acervo líquido na reorganização de capital		17.267		17.267
Lucros retidos	104.590	15.827	104.590	15.827
Valor adicionado distribuído	<u>42.287</u>	<u>49.639</u>	<u>81.459</u>	<u>87.317</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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, com sede administrativa na cidade de São Paulo - SP, no endereço Praça General Gentil Falcão, nº 108, Cj. 81, Sala 04, 8º andar, Bairro Cidade Monções. A Companhia foi constituída em 11 de janeiro de 2021 com o objetivo de viabilizar a reorganização societária da sua antiga controladora Terra Santa Agro S.A. ("TESA"), conforme Nota 1.2.1. Em 30 de junho de 2021, a razão social da Companhia foi alterada de TS Agro S.A. para Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

- Em 31 de março de 2021, como consequência da reorganização, a Companhia passou a deter 100% das ações da TS Brasil S.A. ("TS Brasil"); e
- Em 14 de julho de 2021, a Companhia obteve o registro de "Companhia Aberta" junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por meio do Ofício-RIC nº 62/2021/CVM/SEP, possibilitando a negociação de ações ordinárias de sua emissão no Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa e Balcão).

Em 2022, a diretoria da Companhia deu início à avaliação de aprimoramentos de sua estrutura operacional e segregação das suas atividades de forma a garantir a melhor eficiência na aplicação de seus recursos e maior foco nas oportunidades que possam vir a ser identificadas em cada uma das atividades. Nesse contexto, em 2022, a diretoria avaliou e decidiu proceder com as seguintes medidas (Nota 1.3):

- Em junho de 2022 a Companhia adquiriu 100% das ações das empresas Fazenda São José S.A. ("São José"), Fazenda Iporanga S.A. ("Iporanga") e Fazenda Boa Vista S.A. ("Boa Vista"), em conjunto denominadas "Fazendas". Todas as "Fazendas" eram entidades não operacionais e o preço total da aquisição foi de R\$ 3 (três mil) reais, distribuídos em R\$ 1 (mil) reais correspondentes a 1.000 ações (mil) da "São José", R\$ 1 (mil) reais correspondentes a 1.000 ações (mil) da "Iporanga" e R\$ 1 (mil) reais correspondentes a 1.000 ações (mil) da "Boa Vista".
- Em 30 de novembro de 2022, a Companhia incorporou a TS Brasil, sua subsidiária integral, pelo valor patrimonial contábil, com o cancelamento das ações e a extinção da TS Brasil, sem solução de continuidade em relação a suas atividades, direitos e obrigações que foram integralmente sucedidos pela Companhia, nos termos dos artigos 224 e 225 da Lei das S.A. ("Operação"). A Operação foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de novembro de 2022; e
- Em ato subsequente à incorporação da TS Brasil, a Companhia aportou determinados ativos e passivos, mediante o aumento de capital, nas Fazendas, conforme apresentado na Nota 1.3.2.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as operações da Companhia e de suas controladas (em conjunto, o "Grupo") compreendem a gestão de terras correspondentes a 39.189 hectares de área útil, em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de arrendamento operacional firmado com a arrendatária TESA, bem como a exploração de manejo florestal sustentável, com a extração de madeira nativa.

Objetivando a segregação, otimização e racionalização das atividades do Grupo, a operação de manejo florestal será executada, pela Companhia mediante contrato de comodato celebrado em 1º de fevereiro de 2023 entre a Companhia e suas controladas. O contrato possui vigência até setembro de 2032 com uma área total de 16.908 (dezesesseis mil e novecentos e oito) hectares. Até a emissão dessas demonstrações financeiras não houve operação de manejo florestal para os contratos de comodato.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 14 de março de 2023.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.2 Reorganização societária

Em 2021, a Companhia foi constituída no contexto da reorganização societária de sua antiga controladora TESA, cujos impactos estão descritos nas notas 1.2.1 e 1.2.2 a seguir.

1.2.1 Reorganização societária Terra Santa Agro S.A. ("TESA")

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

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

Essa reorganização societária incluiu os seguintes passos:

- Em 26 de novembro de 2020, foi celebrado Memorando de Entendimentos entre a TESA e a SLC ("Memorando"), não vinculante, visando uma combinação de negócios entre as empresas, objetivando a aquisição da operação agrícola da TESA pela SLC, por incorporação. O Memorando também esclarece que as terras e benfeitorias não serão envolvidas nessa transação;
- Em 7 de janeiro de 2021, essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e, em 25 de março de 2021, foi assinado o Acordo de Associação e Outras Avenças ("Acordo"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a implementação da referida combinação dos negócios (Nota 1.2.2);
- Em 11 de janeiro de 2021, a Companhia foi constituída com capital social subscrito de R\$ 500,00 (quinhentos reais), representado por 500 (quinhentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo R\$ 200,00 (duzentos reais) já integralizados; e
- Em 31 de março de 2021, a TESA integralizou, na Companhia, acervo líquido representado pelos seguintes ativos e passivos, avaliados em R\$ 673.588, conforme custo contábil, com a respectiva emissão de 673.588.731 ações da Companhia. O acervo líquido integralizado é como segue:

Investimento na TS Brasil S.A. (i)	642.075
Mais-valia das terras	192.487
Dívida financeira	(122.516)
Mútuo com parte relacionada	<u>(38.458)</u>
Total do aporte	<u>673.588</u>

(i) O patrimônio líquido da TS Brasil na data da incorporação é como segue:

Capital Social	397.390
Reservas de Capital	9.703
Reserva legal	1.768
Reserva estatutária	1.768
Ajuste de avaliação patrimonial	214.179
Lucros acumulados (Nota 18.5)	<u>17.267</u>
Total investimento na TS Brasil S.A.	<u>642.075</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Em 28 de abril de 2021, foi aprovada a redução do capital da TESA com a entrega das ações da Companhia para os seus acionistas, a qual estava sujeita ao transcurso do prazo de 60 dias para a oposição de credores, bem como a superação de cumprimento de condições do Acordo, a qual foi efetivada e implementada em 1º de agosto de 2021, quando a TESA deixou de ser controladora da Companhia;
- Em 14 de julho de 2021, foi obtido, perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de Companhia aberta da Companhia na categoria A e, em 15 de julho de 2021, foi efetivada a listagem da Companhia no segmento do Novo Mercado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão;
- Em 1º de agosto de 2021, foram formalizados contratos de arrendamento das terras e benfeitorias controladas do Grupo para a TESA por um prazo de 20 anos, pelo preço de 17 sacas de soja por hectare por ano, sendo essa quantidade revista a cada 3 “anos safra”, acrescido do valor de R\$ 70.000, que foi pago pela TESA em 2 de agosto de 2021, à título de adiantamento de clientes (passivos relacionados a contratos com clientes), e que também compõe o preço do referido arrendamento a ser apropriado ao longo do prazo do contrato de forma linear acrescidos dos efeitos da caracterização como componente de financiamento, em conformidade com as determinações do CPC 47 (Nota 16); e
- Em 1º de agosto de 2021, também foi efetivado o Acordo (item 1.2.2), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da TESA (controladora à época do Acordo), estimados na data do acordo no montante líquido de direito da Companhia em R\$ 10.875. Esses direitos e obrigações, originados no Acordo, referem-se a direitos e obrigações originalmente reconhecidos na TESA e que não foram incluídos na transação de venda da operação agrícola pelos acionistas para a SLC, e foram contribuídos ao patrimônio da Companhia pelos acionistas. Nesse contexto, por referir-se à contribuição de ativos e passivos líquidos de acionistas ao patrimônio da Companhia, essa transação foi tratada como uma transação de capital, registrada diretamente no patrimônio líquido.

1.2.2 Ativos e passivos decorrentes do Acordo de Associação e Outras Avenças

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

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

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

Esses direitos e obrigações não estão sujeitos aos limites de indenização mencionados anteriormente, e serão repassados ou cobrados 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. Excepcionalmente em 30 de abril de 2022, as partes decidiram, de comum acordo, não realizar o referido repasse pela Companhia à TESA o montante de R\$ 65, uma vez que o valor líquido dos direitos e obrigações se mostraram irrelevantes.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Mensuração dos ativos e passivos

Em 1º de agosto de 2021, data da efetivação do Acordo, bem como em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, esses direitos e obrigações têm a seguinte natureza, e foram estimados nos seguintes montantes:

	<u>31 de dezembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>1º de agosto de 2021</u>
Direitos do Acordo			
Títulos pela venda de ativos (i)	760	5.077	4.886
Tributos a recuperar (ii)	36.136	48.718	48.048
Depósitos judiciais (iii)	4.511	4.743	4.743
Propriedades para investimentos (iv)	3.109	3.109	3.109
Execução de título judicial (v)	8.264		
Líquido acordo (Nota 1.2.2 b)	<u>14.672</u>		
	67.452	61.647	60.786
Obrigações do Acordo			
Títulos a pagar (vi)		(3.071)	(24.538)
Provisão para contingências (vii)	<u>(32.102)</u>	<u>(28.357)</u>	<u>(25.373)</u>
	(32.102)	(31.428)	(49.911)
Direitos do Acordo, líquidos	35.350	30.219	10.875
Tributos diferidos sobre o valor líquido	<u>(9.037)</u>	<u>(10.274)</u>	<u>(4.226)</u>
	<u><u>26.313</u></u>	<u><u>19.945</u></u>	<u><u>6.649</u></u>

Os ativos e passivos originados na contabilização do efeito líquido do Acordo no montante líquido de R\$ 6.649 foram reconhecidos em contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido da Companhia, em 1º de agosto de 2021, como uma transação de capital com acionistas, considerando se tratar de operação realizada no contexto da reorganização societária conduzida pelos acionistas da TESA e da Companhia, na condição de controladores dessas empresas.

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 TESA, 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 pela venda de ativos - Referem-se a títulos originados em operações realizadas entre a TESA e terceiros para o recebimento do instrumento financeiro em período superior a noventa dias e, portanto, avaliado pela diretoria como contendo elemento de financiamento. Como consequência, os títulos a receber foram ajustados pelo valor do dinheiro no tempo. Esses títulos foram mensurados ao seu valor justo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Tributos a recuperar - Referem-se a créditos tributários de diversas naturezas (PIS, COFINS, IRRF, IRPJ, CSLL e FUNRURAL) que estão reconhecidos contabilmente na TESA, e que serão realizados mediante (i) a compensação com débitos tributários, quando aplicável, e (ii) pedidos de ressarcimento em dinheiro, a depender da forma de apuração do referido crédito tributário e da legislação aplicável. Conforme determina o Acordo, os montantes realizados pela TESA serão pagos à Companhia mediante a entrega de instrumentos financeiros.

A Companhia, com base na estimativa de aproveitamento desses créditos formulada com base na média histórica de utilização, calculou o valor justo dos referidos instrumentos financeiros utilizando uma taxa de desconto de 13,05% ao ano (2021 - 8,66% ao ano), e um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data de efetivação da operação. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém a estimativa de realização inicial ao da efetivação da operação, remanescendo o período médio de realização de 2 a 3 anos. Os referidos títulos a receber foram segregados entre ativos circulante e não circulantes com base nessa estimativa de realização, conforme Nota 7.

- (iii) Depósitos judiciais - Foram efetuados pela TESA para a discussão de ações judiciais cuja responsabilidade pela liquidação da obrigação, caso o trânsito em julgado das referidas ações seja desfavorável a TESA, 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.
- (iv) Propriedade para investimento - Refere-se a propriedade rural não incluída no acervo líquido integralizado na Companhia e, portanto, mantido em propriedade da TESA. A referida propriedade deverá ser vendida e os recursos financeiros recebidos devem ser enviados à Companhia, conforme determina o Acordo. Não houve mudança do valor justo desse ativo que está líquido dos encargos estimados na venda para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.
- (v) Execução de título judicial - Trata-se de execução de título judicial, que durante o exercício de 2022 foi transitado em julgado favoravelmente a Companhia. A execução se encontra em fase de liquidação de sentença, movida pela TESA contra terceiro pelo inadimplemento contratual do instrumento particular de contrato de compra e venda de máquinas e implementos agrícolas pela não constituição de garantia hipotecária e outras avenças, assim como inadimplemento das parcelas avençadas, ensejando o vencimento antecipado do débito. Esse ganho foi registrado na rubrica de outros ganhos (perdas) líquidos em contrapartida aos títulos a receber em R\$ 8.351, sendo mensurado pelo custo amortizado, e o seu valor se aproxima do valor justo na data do seu reconhecimento inicial, bem como na data de apresentação dessas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo desse ativo é de R\$ 8.264.

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

- (vi) Títulos a pagar - Referem-se a títulos originados em operações realizadas entre a TESA e terceiros para o pagamento com a entrega de instrumentos financeiros, em período inferior a um ano, avaliado pela diretoria como contendo elemento de financiamento. Como consequência, os títulos a pagar foram ajustados pelo valor do dinheiro no tempo. Esses títulos foram mensurados ao seu valor justo.
- (vii) 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 diretoria, 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 diretoria decidiu por não constituir qualquer provisão para as ações classificadas como passivos contingentes, ressalvadas situações

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

excepcionalíssimas, haja vista que essas ações têm a probabilidade de perda menor que provável, e precisam ser confirmadas por eventos futuros ainda incertos e que estão fora do controle da Companhia. A movimentação dessa provisão, após o seu reconhecimento inicial, está divulgada na Nota 17.

(b) Gestão dos direitos e obrigações do Acordo

A diretoria da Companhia realiza reuniões regulares com a contraparte (SLC e TESA) para a avaliação, acompanhamento e verificação de documentação suporte para as movimentações dos ativos e passivos que compõem o Acordo.

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

Direitos do Acordo

Títulos pela venda de ativos	4.922
Tributos a recuperar	16.263
Depósitos judiciais	72
	21.257

Obrigações do Acordo

Contas a pagar	(6.585)
	(6.585)

Direito apropriado, líquido

14.672

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$ 21.257 de ativos foi considerado como direito realizado pela SLC, assim como o montante de R\$ 6.585 de passivos foi considerado como devido, gerando um direito líquido para a Companhia no montante de R\$ 14.672.

Subsequente a data base dessas demonstrações financeiras (Nota 28 (a)), a SLC realizou depósitos em juízo no montante de R\$ 25.073, para a liquidação de 1 (um) processo trabalhista para o qual a Companhia já mantém provisão registrada no montante de R\$ 24.373 (Nota 17). O referido montante será considerado pela SLC na apuração dos direitos e obrigações para serem indenizáveis entre as partes no “fechamento” periódico do acordo, que ocorrerá em 30 de abril de 2023, nos termos do Acordo.

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

- Outras despesas operacionais, líquidas (Nota 22) – Despesas no montante de R\$ 2.310 referente a baixa de créditos tributários sem sustentação do crédito; e receitas no montante de R\$ 875 referente atualização monetária sobre os créditos tributários indenizáveis decorrente do Acordo.
- Provisões com contingências (Nota 17) - R\$ 3.507 distribuídos da seguinte maneira: (i) R\$ 5.211 referente a constituição de provisão para novos processos classificados como perda provável no exercício, bem como pelo complemento de provisão para processos já provisionados anteriormente, e (ii) R\$ 1.704 de reversão de provisão para contingências já existentes com probabilidade de perda provável para a Companhia e que foram alterados os prognósticos como probabilidade de perda possível ou remota, conforme avaliação da administração com o apoio de seus assessores legais.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

- Ajuste a valor presente (Nota 23) – Receita financeira no montante de R\$ 2.742 referente ao efeito líquido dos ajustes a valor justo dos ativos e passivos do Acordo.
- Atualização monetária (Nota 23) - R\$ 1.873 referente à atualização monetária das contingências que fazem parte do Acordo.

1.3 Reorganização da estrutura operacional do Grupo

Em 2022, a diretoria da Companhia deu início à avaliação de aprimoramentos de sua estrutura operacional e segregação das suas atividades de forma a garantir a melhor eficiência na aplicação de seus recursos e maior foco nas oportunidades que possam vir a ser identificadas em cada uma das atividades. Em 31 de dezembro de 2022, os aprimoramentos avaliados e já implementados são como segue:

1.3.1 Incorporação TS Brasil

Em 30 de novembro de 2022, a Companhia incorporou a TS Brasil, sua subsidiária integral, pelo valor do seu patrimônio líquido contábil, conforme laudo de avaliação patrimonial a valor contábil preparado por empresa especializada, com o cancelamento das ações e a extinção da TS Brasil. Essa operação constituiu uma combinação de negócios sob controle comum e, portanto, fora do escopo do CPC 15/IFRS 3 – Combinação de negócios. A incorporação foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de novembro de 2022.

Com a incorporação da TS Brasil, a Companhia passou a ter registrado no seu próprio ativo, o custo de aquisição das propriedades para investimento (Nota 11), representadas por propriedades agrícolas, o qual estava (i) registrado pelo custo atribuído na TS Brasil, e (ii) acrescido no valor da mais valia atribuída ao ativo (valor pago quando da aquisição desses ativos em combinação de negócios realizada na antiga controladora), nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Dessa forma, a Companhia passou a ter registrado no seu ativo o custo real de aquisição dessas propriedades para investimento, eliminando qualquer diferença entre as bases contábil e fiscal desses ativos, que antes existia nas demonstrações financeiras da controlada TS Brasil e, conseqüentemente, nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, e sobre a qual a controlada mantinha tributos diferidos passivos no montante de R\$ 119.344.

Nesse contexto, considerando que não mais existe diferenças nas bases contábil e fiscal dessas propriedades para investimento, os tributos diferidos que eram calculados sobre essas diferenças de base foram revertidos para o resultado do exercício de 2022 (Nota 9.3).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O acervo líquido incorporado pela Companhia está apresentado a seguir:

Ativo	30 de Novembro de 2022	Passivo e patrimônio líquido	30 de Novembro de 2022
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	1.525	Adiantamentos de clientes	3.962
Contas a receber de clientes	25.861	Títulos a pagar	641
Títulos a receber	90	Tributos sobre o lucro a recolher	6.377
Tributos a recuperar	906	Outros tributos a recolher	2.177
Outros ativos	552	Outras obrigações	806
Total do ativo circulante	28.934	Total do passivo circulante	13.963
Não circulante		Não circulante	
Realizável a longo prazo		Adiantamentos de clientes	69.400
Contas a receber de clientes	112	Títulos a pagar	1.120
Tributos a recuperar	16.682	Tributos diferidos	117.730
Depósitos judiciais	30	Provisão para contingências	6.503
	16.824	Total do passivo não circulante	194.753
Propriedades para investimento	630.627	Total do passivo	208.716
Imobilizado	30.295	Patrimônio líquido	
Total do ativo não circulante	677.746	Capital social	287.818
		Ajustes de avaliação patrimonial	210.146
		Total do patrimônio líquido	497.964
Total do ativo	706.680	Total do passivo e do patrimônio líquido	706.680

1.3.2 Aporte de capital em controladas

Em 30 de novembro de 2022, também foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, como ato subsequente, o aporte pela Companhia em outras sociedades investidas de determinados ativos e passivos, mediante aumento de capital, no montante de R\$ 780.099.

Os ativos integralizados foram avaliados pelo seu valor contábil, conforme laudo de avaliação preparado por empresa especializada, sem a apuração qualquer ganho ou perda para as partes envolvidas, considerando que as Fazendas são subsidiárias integrais da Companhia, a qual se mantém como única acionista das “Fazendas”.

O aumento de capital mediante aporte de determinados ativos e passivos foi como segue:

Ativo	Fazenda Iporanga	Fazenda Boa Vista	Fazenda São Jose	Total
Não circulante				
Propriedades para investimento	142.533	69.258	538.421	750.212
Imobilizado	103.024	173		103.197
Total do ativo não circulante	245.557	69.431	538.421	853.409
Total do ativo	245.557	69.431	538.421	853.409

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Passivo	Fazenda Iporanga	Fazenda Boa Vista	Fazenda São Jose	Total
Circulante				
Passivos relacionados a contratos com clientes	(1.486)	(144)	(2.280)	(3.910)
Total do passivo circulante	(1.486)	(144)	(2.280)	(3.910)
Não circulante				
Passivos relacionados a contratos com clientes	(26.373)	(2.554)	(40.473)	(69.400)
Total do passivo circulante	(26.373)	(2.554)	(40.473)	(69.400)
Total do passivo	(27.859)	(2.698)	(42.753)	(73.310)
Acervo líquido integralizado	217.698	66.733	495.668	780.099

Conforme descrito na Nota 1, a diretoria da Companhia avaliou e aprovou durante o exercício de 2022, uma série de ações para o aprimoramento de sua estrutura operacional. Esses aprimoramentos incluem a reorganização administrativa, operacional, financeira e jurídica dos negócios da Companhia e suas controladas, com o objetivo de otimizar a sua estrutura de capital, bem como permitir a gestão dessas operações de forma segregada, de forma a refletir a visão dos administradores, assegurando maior eficiência e melhores resultados.

2 Base de preparação

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

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas nas Notas 2.4 a 2.18.

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

Nesse contexto, conforme descrito na Nota 3.2 (b), por tratar-se de uma reorganização de capital, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa, das mutações do patrimônio líquido e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as quais estão sendo apresentadas para fins comparativos, consideram as informações financeiras históricas da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021 (Nota 1.2.1), aplicando a prática contábil

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início do exercício social de 2021.

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

(a) Demonstrações financeiras individuais

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

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

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

(c) Demonstração do valor adicionado

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

2.1 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2021, os pagamentos efetuados pela TS Brasil para a Companhia foram registrados como redutores do valor do investimento eis que tinham a natureza de antecipação de lucros e saldos devidos ao acionista inexistindo intenção de devolução desses valores. Em 2022, esses saldos foram eliminados quando da incorporação da TS Brasil pela Companhia (Nota 1.3.1). Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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	
	2022	2021
TS Brasil S.A. ("TS Brasil")		100%
Fazenda São José S.A. ("Fazenda São José")	100%	
Fazenda Iporanga S.A. ("Fazenda Iporanga")	100%	
Fazenda Boa Vista S.A. ("Fazenda Boa Vista")	100%	

As demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2021 estão sendo apresentadas no contexto da reorganização de capital da Controladora (Nota 3.2 (b)).

As demonstrações financeiras consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 compreendem os onze meses de operação da TS Brasil antes da incorporação (Nota 1.3.1).

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

“São José” – A São José é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum, e tem por objeto social o arrendamento operacional de terras agricultáveis.

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

“Boa Vista” – A Boa Vista é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum, e tem por objeto social o arrendamento operacional de terras e imóveis aguardando a oportunidade de venda.

“TS Brasil” – A TS Brasil, até 30 de novembro de 2022, data em que foi incorporada pela Companhia (Nota 1.3.1), era uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum, e tinha por objeto social o arrendamento operacional de terras agricultáveis e imóveis e manejo florestal.

(b) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é revista e mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.2 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

2.2.1 Alterações de normas novas que estão em vigor

As seguintes alterações estão em vigor para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2022 e a sua adoção não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- **Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado"**: em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes"**: em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"**: emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente.
- **Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020**: em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual:
 - (i) IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
 - (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
 - (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
 - (iv) IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

2.2.2 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício social de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: de acordo com o IAS 1 – "*Presentation of financial statements*", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "*Classification of liabilities as current or non-current*", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contêm cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis**: em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "*IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments*" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 10 de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 10 de janeiro de 2023.

2.3 Conversão de moeda estrangeira

2.3.1 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.

2.3.2 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.

2.4 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 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 e mensurados ao custo amortizado. A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos ao 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 ativo circulante, 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 são desreconhecidos 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 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 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 mantém 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

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.

2.6 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.

2.7 Imobilizado

(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 12), 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	2022	2021
Edificações e instalações	3%	3%
Máquinas e equipamentos	5%	7%
Móveis e utensílios	8%	4%
Equipamentos de informática	18%	

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.

2.8 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com contratos de arrendamento. As propriedades para investimento estão mensuradas ao custo histórico dos ativos adquiridos ou integralizados 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 2.7.

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:

	2022	2021
Edificações e instalações, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios	4%	4%

O montante de R\$ 714.131 correspondente a terras exploráveis mediante contrato de arrendamento e possuem vida útil ilimitada, portanto, não são depreciáveis (2021 – R\$ 717.463).

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

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

2.9 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 entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, esta é reconhecida no resultado do exercício.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.10 Provisões

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

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

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

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

O Grupo recebeu adiantamentos da TESA em razão dos contratos de arrendamento firmados, com duração de 20 anos, e estimativa de finalização em agosto de 2041. Em 30 de novembro de 2022, esses adiantamentos, foram aportados nas controladas “São José”, “Iporanga” e “Boa Vista”, conforme Nota 1.3.2.

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 TESA, de forma linear durante o prazo de duração dos contratos.

2.12 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 as empresas do Grupo tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.13 Imposto de renda e contribuição social

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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 ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias e os prejuízos fiscais possam ser usados, e não há data de prescrição. A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social em 2022 para a empresa TS Brasil, empresa que foi incorporada conforme a Nota 1.3.1 não estava limitada aos 30% dos lucros tributáveis anuais para o resultado apurado na atividade agrícola/rural, porém, a referida limitação é aplicável para o resultado apurado nas operações de arrendamento operacional iniciadas em 1º de agosto de 2021. Em 31 de dezembro de 2022, não existem saldos de prejuízos fiscais proveniente de atividade agrícola/rural.

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.

2.14 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 e esse 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

2.15 Receitas financeiras e despesas financeiras

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

- Receitas e despesas de juros; e
- Atualização monetária.

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

2.16 Ajuste a valor presente

Os valores de títulos a receber e contas a pagar contidos no contexto do Acordo, 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”.

2.17 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.

2.18 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 19).

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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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. As estimativas e premissas que representam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social estão contempladas a seguir:

(i) Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

Os ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos no consolidado incluem o montante de R\$ 3.982 (R\$ 17.202 em 2021) 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 2022, esse montante inclui créditos tributários apurados na Companhia, para os quais a realização é estimada pela diretoria mediante a implementação de plano de negócio entre as empresas do Grupo e pelas transações contidas no Acordo que foram reconhecidas no balanço da Companhia, conforme Nota 1.2.2.

Em 31 de dezembro de 2022, 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\$ 14.268 (2021 – Não havia valores não registrados), 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Para a safra 2021/2022 a Companhia já definiu o preço correspondente (preço já fixado) para 100% do volume. Até 31 de dezembro de 2022, a Companhia já definiu o preço correspondente (preço já fixado) para 99,84% do volume da safra 2022/2023, sendo que as demais fixações serão realizadas oportunamente nos termos dos contratos.

A receita de arrendamento reconhecida nesse exercício seria R\$ 5, maior ou menor, se o valor da saca de soja, para o volume ainda não fixado, variasse 10% (para mais ou para menos) em relação às estimativas da diretoria.

(iv) Prazo de realização dos direitos do Acordo

Para a determinação do valor justo dos direitos do Acordo (Nota 1.2.2) 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 um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data de efetivação da operação. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém a estimativa de realização inicial ao da efetivação da operação, remanescendo o período médio de realização de 2 a 3 anos. A previsão de utilização foi constituída com base na melhor estimativa dos pedidos de ressarcimento já realizados pela TESA, bem como pelo consumo dos créditos tributários no curso normal das operações da TESA.

3.2 Julgamento crítico na aplicação das políticas contábeis

(a) Avaliação do contrato de parceria agrícola firmado entre a TS Brasil (incorporada em 30 de novembro de 2022) e a TESA

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

Na avaliação da diretoria, a referida operação não estava sob o escopo do CPC 06 (R2) / IFRS 16, considerando que não havia qualquer remuneração pela propriedade da terra, mas sim sobre o resultado da produção agrícola cultivada em regime de parceria pura. Nesse contexto, o parceiro outorgado também não reconhecia qualquer obrigação a pagar para a TS Brasil, haja vista que não controlava a totalidade da produção agrícola resultante dessa parceria. Ainda conforme a avaliação da diretoria, o fluxo de caixa da referida operação era originado pela venda da sua parcela na produção agrícola da parceria. A receita de venda da sua produção agrícola é obtida mediante transações realizadas com terceiros, por meio de contratos firmados antes da colheita e com base na melhor estimativa de sua produção.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O julgamento da diretoria levou em consideração que essa transação foi realizada sob o controle comum da TESA, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2.1 e, dessa forma, as demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, compreendem as operações realizadas pela TS Brasil antes da integralização das suas ações na Companhia, e que melhor reflete a essência econômica da entidade constituída.

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, na controlada a liquidação de parte de seus passivos, durante o exercício de 2022 e de 2021, deu-se através de antecipação de dividendos com a suas controladas.

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

A diretoria da Companhia revisa anualmente a sua estrutura de capital, considerando as determinações de cláusulas de *covenants* das operações de empréstimos e financiamentos (Nota 13.1). Como parte dessa revisão, a diretoria 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, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras da Companhia e, nessa Nota.

4.4 Estrutura do gerenciamento de risco

O Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídicos e Comitê de Patrimônio e Sustentabilidade, tem responsabilidade e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, em incremento aos órgãos de governança corporativa da Companhia, foi instituído o Conselho Fiscal através de Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, cujos membros foram investidos na função em 17 de maio de 2022.

Os riscos operacionais da Companhia são avaliados diretamente pelo Comitê de Auditoria, órgão que tem por objetivo supervisionar e estabelecer as diretrizes a serem seguidas pela sua auditoria interna.

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

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

(i) **Risco de crédito**

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

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

Relacionado ao risco de crédito associado ao crédito a clientes, incluindo contas a receber e títulos a receber, a diretoria 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 2022, o saldo de contas a receber de clientes e títulos a receber na categoria “A” do *rating*, na controladora é de R\$ 93.202 e no consolidado o saldo é de R\$ 101.083 (em 2021 – zero e R\$ 95.917 respectivamente).

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.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes e títulos a receber do Grupo em 31 de dezembro de 2022 e em 2021:

<u>Nível</u>	<u>Rating</u>	<u>Taxa</u>
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 e, na medida do possível, que sempre terão liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a sua reputação.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Apresenta-se abaixo a variação do capital circulante líquido consolidado e do patrimônio líquido:

Descrição	Variação		
	2.022	2.021	2022 vs 2021
Capital circulante líquido	(49.301)	9.227	(58.528)
Patrimônio líquido	(785.934)	(696.064)	(89.870)

O capital circulante negativo em 31 de dezembro de 2022 é substancialmente explicado pela classificação, no passivo circulante, da contingência liquidada financeiramente em fevereiro de 2023 (Nota 28 (a)) no montante de R\$ 24.373, bem como pelos dividendos mínimos obrigatórios reconhecidos ao final do exercício no montante de R\$ 32.578 (Nota 18.5).

Adicionalmente, a proposta da Administração para os lucros a disposição da Assembleia Geral Ordinária do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é a de distribuição total do montante como dividendos.

A Diretoria entende que (i) a geração de caixa operacional do Grupo, a qual considera o recebimento substancial do caixa da safra 2022/2023 em abril de 2023, no montante estimado de, aproximadamente, R\$ 100.000 (considerando que a safra 2022/2023 já está 99,84% fixada), bem como (ii) a captação de linhas de crédito pré-aprovadas, no montante aproximado de R\$ 90.000, cujas propostas estão em avaliação pela Administração, são suficientes para que o Grupo tenha recursos financeiros para assegurar a sua liquidez no exercício social de 2023.

Essas propostas que estão em avaliação pela Administração foram obtidas de instituições financeiras de primeira linha, com custo financeiro em condições normais de mercado, com prazos de pagamento que refletem o melhor interesse do Grupo na gestão do seu caixa, e serão lastreadas por alienação fiduciária de imóveis rurais (propriedades para investimento).

Com base nessa conclusão, essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas baseadas no princípio da continuidade operacional.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo que são liquidados em uma base líquida, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente 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	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2022							
Empréstimos e financiamentos	31.297	31.297	31.297				31.297
Títulos a pagar	1.822	1.822	1.822				1.822
Dividendos	32.583	32.583	32.583				32.583
Passivos relacionados a contratos com clientes	52	52	3.552	7.000	10.500	44.333	65.385
Outras obrigações	1.063	1.063	1.064				1.064
	66.817	66.817	70.318	7.000	10.500	44.333	132.151

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2021								
Empréstimos e financiamentos	63.720	15.134	78.854	64.602	15.208			79.810
Tributos parcelados				228	264			492
Títulos a pagar	7.181	98	7.279	7.544	1.218			8.762
Dividendos	4.930		4.930	4.930				4.930
Passivos relacionados a contratos com clientes				3.500	7.000	10.500	48.833	69.833
Outras obrigações	282		282	511				511
	<u>76.113</u>	<u>15.232</u>	<u>91.345</u>	<u>81.315</u>	<u>23.690</u>	<u>10.500</u>	<u>48.833</u>	<u>164.338</u>

(iii) 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, que é uma *commodity* global, varia com a cotação internacional da *commodity* e com a taxa de câmbio Real versus Dólar americanos (US\$). Assim, a receita do Grupo está exposta ao risco da variação da cotação do dólar americano, que pode impactar o preço em reais da saca de soja e, conseqüentemente, a receita operacional. Como forma de mitigar este risco, a diretoria monitora e acompanha as cotações da taxa de câmbio no mercado à vista e no mercado futuro, simultaneamente com as cotações do mercado futuro de soja, a fim de determinar o melhor momento para a fixação dos preços da soja que são referência para os contratos de arrendamento. Essa fixação pode ocorrer por meio da fixação do preço da soja em Reais ou em Dólares americanos diretamente com a contraparte ou por meio de operações nos mercados futuros de soja e de dólar. Devido a importância deste tema, a estratégia de condução das fixações dos preços dos contratos de arrendamento é deliberada e acompanhada diretamente nas reuniões de Conselho de Administração.

(v) Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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 e títulos a pagar com vencimento em curto prazo e longo prazo. No entendimento da diretoria para os valores a receber e a pagar no curto prazo o valor justo dos instrumentos é próximo aos saldos contábeis.

(vi) Instrumentos financeiros derivativos

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

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 diretoria possui processos em funcionamento voltados ao monitoramento desses riscos, incluindo inspeções regulares, assim como a análise de relatórios gerados pelo processamento de imagens de satélite. O Grupo conta também, como uma ferramenta de monitoramento de riscos, o apoio de empresa especializada para reporte mensal através de relatórios e interações relacionado aos efeitos climáticos e do mercado global de *commodity*.

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 para volumes projetados de produção de *commodities* e preço.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Com foco na visão ESG (Governança Ambiental, Social e Corporativa), em reunião do Conselho de Administração, realizada no dia 9 de maio de 2022, foi aprovada e instalado o Comitê de Patrimônio e Sustentabilidade.

Em 31 de dezembro de 2022, as demonstrações financeiras da Companhia não consideram qualquer efeito decorrente de impactos climáticos futuros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Recursos em banco	200	96	201	10.601
Aplicações financeiras	<u>1.850</u>	<u>2.544</u>	<u>1.850</u>	<u>12.614</u>
	<u>2.050</u>	<u>2.640</u>	<u>2.051</u>	<u>23.215</u>

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários - CDB, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a remuneração é de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - (CDI).

6 Contas a receber de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes em moeda nacional	25.750	33.631	33.631	32.522
(-) Provisão para perdas em recebíveis				(196)
	<u>25.750</u>	<u>33.631</u>	<u>33.631</u>	<u>32.326</u>
Circulante	<u>(25.662)</u>	<u>(33.543)</u>	<u>(33.543)</u>	<u>(32.326)</u>
Não circulante	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>88</u>

As contas a receber em 31 de dezembro de 2022, referem-se, substancialmente, à receita de arrendamento de quatro meses do ano safra 2022/2023 com previsão de recebimento em 30 de abril de 2023, conforme contrato.

O saldo de contas a receber mantido pela Companhia refere-se substancialmente ao montante incorporado em 30 de novembro de 2022, conforme Nota 1.2.2.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora	Consolidado	
	2022	2022	2021
A vencer:	25.492	33.373	32.326
Vencidos:			
Até 30 dias	22	22	
De 31 a 90 dias	161	161	
De 91 a 180 dias	75	75	
Acima de 180 dias			196
(-) Provisão para perdas em recebíveis			(196)
	25.750	33.631	32.326

A diretoria mantém procedimentos de cobrança para as contas a receber vencidas e não estima incorrer em perdas por inadimplência.

Do montante vencido em 31 de dezembro de 2022, foram recebidos de maneira subsequente R\$ 17 e compensados com adiantamento de clientes de R\$ 52. O saldo vencido remanescente refere-se substancialmente (R\$ 161) ao aluguel de um imóvel urbano comercial o qual a Companhia, em acordo com o cliente em questão, estima receber até abril de 2023.

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

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	(196)	(195)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida		(1)
Contas a receber de clientes baixadas durante o exercício como incobráveis	196	
Saldo final	-	(196)

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 judiciais e extrajudiciais.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Títulos a receber

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Venda de ativo fixo				20
Créditos originados no Acordo (i)	67.452	61.647	67.452	61.647
Outros créditos		1.260		1.728
(-) Provisão para <i>impairment</i>				(20)
	67.452	62.907	67.452	63.375
Circulante	(14.985)	(28.880)	(14.985)	(29.348)
Não circulante	52.467	34.027	52.467	34.027

- (i) Os créditos referem-se aos títulos originados no registro do Acordo (Nota 1.2.2), mensurados ao valor justo, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela TESA e repassados para a Companhia em um período estimado de três a quatro anos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os ativos considerados como realizados pela TESA que deduzidos dos passivos indenizáveis pela Companhia, resultou em um direito realizável líquido de R\$ 14.672, conforme Nota 1.2.2 (b). Subsequente a data base dessas demonstrações financeiras (Nota 28 (a)), foi desembolsado pela SLC o montante de R\$ 25.073 a título de pagamento de sentença judicial derivado de processo trabalhista e que passou ser uma obrigação contratual (indenizável) pela Companhia. Essa obrigação será compensada/abatida com o “Direito apropriado, líquido” no montante de R\$ 14.672 apurado em 31 de dezembro de 2022, remanescendo até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, a obrigação de indenizar pela Companhia à SLC o montante de R\$ 10.401, denominado “Obrigação apropriado, líquido” em 30 de abril de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor justo desses ativos foi remensurado, impactando o resultado em uma receita financeiras de R\$ 2.742. As principais premissas da mensuração do valor justo referem-se as datas estimada de recebimento, sendo considerada a data de 30 de abril de cada ano (Nota 1.2.2) e a taxa de desconto, que foi estimada em 13,44% ao ano na média ponderada (2021 - 12,34%).

As movimentações na provisão para *impairment* de títulos a receber, são as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial			(20)	(24)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida	(2.310)		(2.310)	
Valores recuperados no exercício				4
Títulos a receber baixados durante o exercício como incobráveis (i)	2.310		2.330	
Saldo final				(20)

A despesa com a constituição da provisão para *impairment* 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/restituição judiciais e extrajudiciais.

- (i) Refere-se a baixa de títulos de natureza tributária, não recuperáveis através de restituição, ressarcimento ou compensação fiscal, dentro da sistemática do Acordo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2023		12.018		12.018
2024	8.264	14.157	8.264	14.157
2025	44.203	7.852	44.203	7.852
	52.467	34.027	52.467	34.027

8 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
PIS (i)	3.621	3.621	3.603	
COFINS (i)	17.452	17.452	18.659	
IRRF (ii)	407	407	3.349	
Outros tributos	335	335	796	
(-) Provisão para impairment	(4.196)	(4.196)	(4.196)	
	17.619	17.619	22.211	
Circulante	(937)	(937)	(4.589)	
Não circulante	16.682	16.682	17.622	

- (i) A Companhia possui saldo de PIS e COFINS acumulado ao longo dos últimos exercícios proveniente, substancialmente, das saídas internas com benefício da suspensão e vendas destinadas ao mercado externo. As realizações dos créditos ocorrem de duas formas: (i) compensação com débitos próprios, vencidos ou vincendos; ou (ii) ressarcimento em espécie. Não houve movimentação para *impairment* no exercício.
- (ii) A redução do saldo de IRRF no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, refere-se reversão de R\$ 776 referente a partes relacionadas - antecipação de dividendos, com base em decisão da diretoria, compensações com tributos federais no montante de R\$ 2.610, e constituição de R\$ 444 referente a transações ocorridas no exercício.

Pedidos de ressarcimento

Em 2017, a controlada TS Brasil obteve medidas liminares favoráveis relativas aos pedidos de ressarcimento de créditos de PIS e COFINS, no total aproximado de R\$ 28.785, sobre os quais houve glosa de R\$ 24.453. O pedido de ressarcimento solicita também a incidência da taxa Selic - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - a partir da data do protocolo dos referidos pedidos até a data do efetivo pagamento.

No entanto, em que pese perdurar a discussão pelo reconhecimento de uma parte do crédito, no final de 2017 e no primeiro trimestre de 2018, a Companhia obteve despachos decisórios parcialmente deferidos para monetização de R\$ 4.332, cuja previsão para recebimento ocorrerá após a concordância das autoridades fiscais para o afastamento da compensação de ofício com demais débitos tributários. Nesse sentido, em 14 de abril de 2020, foi depositado na conta corrente da empresa supracitada o valor do

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

montante deferido R\$ 3.983, conforme indicado acima, com a devida correção pela taxa SELIC, obtida via decisão judicial e o montante de R\$ 349 compensado com tributos vigentes.

Adicionalmente, frente aos pedidos ora realizados, os quais entende a diretoria que o direito postulado é plausível, o prazo estimado para julgamento é de 12 meses. Todavia, não havendo manifestação da RFB dentro do prazo ora indicado, a diretoria avaliará a medida cabível para agilizar a análise das manifestações de inconformidade por parte das autoridades fiscais. Contudo, antes mesmo de tomar tal atitude, inclusive com fulcro em tornar o direito mais plausível, foram juntados documentos (notas fiscais e laudo técnico) em junho e setembro de 2020, corroborando com o pedido realizado anteriormente. Por fim, em junho de 2021, houve movimentação nos processos, os quais estavam alocados na Coordenação-Geral de Contencioso Administrativo e Judicial (COCAJ) - órgão interno da Receita Federal - e encaminhados para as Delegacias de Julgamento da RFB (DRJ) competentes. Em novembro de 2021, por decisão da DRJ, os processos foram convertidos em diligência, justamente para que seja feita reanálise do direito creditório, considerando a documentação juntada em 2020 e o novo entendimento sobre o conceito de insumo pelo STJ.

Considerando todo o exposto, a Companhia, com o apoio de seus assessores jurídicos, está em processo de impetrar Mandado de Segurança, a fim de que se determine acelerar a análise da Secretaria da Receita Federal do Brasil frente aos pedidos postulados, quais sejam os pedidos de ressarcimento de PIS e COFINS, uma vez que já ultrapassados 360 dias, prazo esse previsto em lei para que a Receita Federal do Brasil profira decisão administrativa. O protocolo do aludido Mandado de Segurança, objetiva que o juiz determine que a Receita Federal conclua análises pendentes de decisão administrativa.

9 Imposto de renda e contribuição social

9.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora	Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Imposto de renda pessoa jurídica a recolher	4.639	4.661	3.415
Contribuição social sobre o lucro líquido a recolher	1.304	1.316	1.239
	<u>5.943</u>	<u>5.977</u>	<u>4.654</u>

9.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, 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 (2021 – todas as empresas do Grupo utilizaram a sistemática do lucro real).

9.3 Natureza e expectativa de realização dos tributos diferidos

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

Na avaliação da capacidade de recuperação dos tributos diferidos, a 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 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Em 31 de dezembro de 2022, os créditos tributários diferidos sobre o saldo de prejuízo fiscal e da base negativa de contribuição social não registrados contabilmente, são de R\$ 14.268 (2021 não havia valores não registrado), na controladora e no consolidado, em razão de não atenderem aos requerimentos da norma contábil para seu reconhecimento.

(i) Reversão de tributos diferidos passivos

Conforme descrito na Nota 1.3.1, com a incorporação da TS Brasil pela Companhia, o custo contábil das propriedades para investimento que antes estava registrados na TS Brasil, passou a ser registrado na Companhia juntamente com a mais valia paga pelas referidas propriedades para investimento quando da sua aquisição e, conseqüentemente, deixa de existir qualquer diferença entre as bases contábil e fiscal para esses ativos. Nessa oportunidade, o novo custo contábil desses ativos na TSPA passa a ser também a nova base fiscal desses ativos e, os tributos diferidos passivos anteriormente constituídos na TS Brasil foi baixado para o resultado do exercício, considerando não haver mais diferença entre as bases contábil e fiscal.

Na avaliação dos aspectos tributários dessa operação, a Diretoria, com o apoio de assessores tributários, entende que em eventual questionamento por parte das autoridades fiscais referente aos tributos sobre o lucro, avalia que a probabilidade de êxito da Companhia como mais provável do que improvável, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 32/ IAS 12 – Tributos sobre o Lucro.

Essa avaliação está fundamentada nos argumentos de que o saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos, incorporados pela Companhia em 30 de novembro de 2022, são integralmente relacionados ao custo atribuído dos ativos da antiga controlada, e transformado em custo de aquisição na incorporação eliminando diferenças entre bases contábil e fiscal que antes existia na controlada. Ademais, no entendimento da Diretoria, tais saldos baixados para o resultado não devem ser objeto de tributação por se tratar de efeitos da sucessão, a qual não se caracterizou como uma combinação de negócios, ou como ganho ou incremento de capital, e nem tampouco houve emissão de novas ações ou incremento do valor nominal das ações existentes.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

Natureza por entidade legal	Controladora			Consolidado			
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Incorporação de controlada (Nota 1.2.1)	Reconhecido no resultado	31 de dezembro de 2022	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	31 de dezembro de 2022
Créditos tributários sobre:							
Prejuízos fiscais acumulados	9.040		(6.112)	2.928	12.648	(9.720)	2.928
Contribuição social sobre base negativa acumulada	3.254		(2.200)	1.054	4.554	(3.500)	1.054
Diferenças temporárias:							
Provisão para impairment					74	(74)	
Provisão para contingências/tributos com exigibilidade suspensa	9.641	1.450	980	12.071	10.133	1.938	12.071
Variação cambial	535		(535)		535	(535)	
Obrigações do Acordo	1.045		(1.045)		1.045	(1.045)	
Outras provisões temporárias		164	235	399	545	(146)	399
	<u>23.515</u>	<u>1.614</u>	<u>(8.677)</u>	<u>16.452</u>	<u>29.534</u>	<u>(13.082)</u>	<u>16.452</u>
Débitos tributários sobre:							
Diferenças temporárias:							
Direitos do Acordo	20.960		(1.008)	19.952	20.960	(1.008)	19.952
Custo atribuído 9.3 (i)		119.344	(119.344)		120.520	(120.520)	
	<u>20.960</u>	<u>119.344</u>	<u>(120.352)</u>	<u>19.952</u>	<u>141.480</u>	<u>(121.528)</u>	<u>19.952</u>
Débitos tributários, líquidos	<u>2.555</u>	<u>(117.730)</u>	<u>111.675</u>	<u>(3.500)</u>	<u>(111.946)</u>	<u>108.446</u>	<u>(3.500)</u>
Tributos diferidos ativos	2.555				2.555		
Tributos diferidos passivos				(3.500)	(114.501)		(3.500)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

<u>Natureza por entidade legal</u>	<u>Saldo líquido em 1º de janeiro</u>	<u>Reconhecido no resultado</u>	<u>Acordo de associação (Nota 1.3)</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>	<u>Saldo líquido em 1º de janeiro</u>	<u>Reconhecido no resultado</u>	<u>Acordo de associação (Nota 1.3)</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
Créditos tributários sobre:								
Prejuízos fiscais acumulados		9.040		9.040	21.335	(8.687)		12.648
Contribuição social sobre base negativa acumulada		3.254		3.254	7.681	(3.127)		4.554
Diferenças temporárias:								
Provisão para impairment	9.641			9.641	648	(574)		74
Provisão para contingências/tributos com exigibilidade suspensa	(8.627)		8.627		101	1.405	8.627	10.133
Variação cambial		535		535		535		535
Obrigações do Acordo		(6.768)	7.814	1.045		(6.769)	7.814	1.045
Outras provisões temporárias					142	403		545
		<u>7.075</u>	<u>16.441</u>	<u>23.515</u>	<u>29.907</u>	<u>(16.814)</u>	<u>16.441</u>	<u>29.534</u>
Débitos tributários sobre:								
Diferenças temporárias:								
Direitos do Acordo		293	20.667	20.960		293	20.667	20.960
Custo atribuído					121.202	(682)		120.520
		<u>293</u>	<u>20.667</u>	<u>20.960</u>	<u>121.202</u>	<u>(389)</u>	<u>20.667</u>	<u>141.480</u>
Débitos tributários, líquidos		<u>6.782</u>	<u>(4.226)</u>	<u>2.555</u>	<u>(91.295)</u>	<u>(16.425)</u>	<u>(4.226)</u>	<u>(111.946)</u>
Tributos diferidos ativos				2.555				2.555
Tributos diferidos passivos					(91.295)			(114.501)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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		Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Em 2022		647		5.555
Em 2023		663		663
Em 2024		677		677
Em 2025	403	692	403	692
Em 2026	3.579	707	3.579	707
Em 2027		722		722
A partir de 2028		8.186		8.186
	<u>3.982</u>	<u>12.294</u>	<u>3.982</u>	<u>17.202</u>

A expectativa de realização dos tributos diferidos está fundamentada no resultado do plano de negócios que será implementado na Companhia, o qual considera que a Companhia será a responsável pelas atividades de manejo florestal, as quais serão cedidas pela controlada à Companhia mediante contrato de comodato e pela expectativa de realização dos ativos e passivos constituídos do Acordo, bem com o pela atualização monetária de tributos a recuperar. Com a reorganização societária que ocorreu em 30 de novembro de 2022 conforme Nota 1.3.1 e 1.3.2 a Companhia reavaliou o tema e refletiu nas demonstrações financeiras a estimativa que melhor se adequa ao cenário atual de tributação e despesas e com isso efetuou a baixa dos tributos diferidos correspondentes na controladora.

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

9.4 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 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.732	31.242	45.412	60.584
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	(9.089)	(10.622)	(15.440)	(20.599)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
De equivalência patrimonial	14.004	18.341		
Despesas não dedutíveis	(1.043)	(937)	(1.250)	(2.007)
Plano de pagamento baseado em ações	2.188		2.188	
Crédito tributário não constituído sobre prejuízos fiscais	(14.268)		(14.268)	
Ajuste do cálculo de controladas tributadas pelo lucro presumido			2.270	
Baixa de tributos			(388)	
Reversão variação cambial	(535)		(535)	
Reversão custo atribuído	119.344		119.344	
Outros adições líquidas	(165)		(165)	46
No resultado do exercício	<u>110.436</u>	<u>6.782</u>	<u>91.756</u>	<u>(22.560)</u>
Alíquota efetiva	<u>413%</u>	<u>22%</u>	<u>202%</u>	<u>-37%</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Investimentos (Controladora)

10.1 Composição dos investimentos

Os investimentos mantidos pela Companhia têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fazenda São José S.A.	498.656	
Fazenda Iporanga S.A.	219.702	
Fazenda Boa Vista S.A.	66.886	
TS Brasil S.A.		548.591
Mais-valia atribuída às terras da TS Brasil		<u>192.486</u>
	<u>785.244</u>	<u>741.077</u>

- (ii) Em 31 de dezembro de 2021, a mais valia de terras representava o valor pago a maior pelos referidos ativos nas seguintes aquisições realizadas na antiga controladora e que foi aportada na Companhia (Nota 1.2): Maeda S.A. Agroindustrial, em 23 de dezembro de 2010 (posteriormente incorporada na controlada TS Brasil) e Vanguarda Participações S.A., em 6 de setembro de 2011 (posteriormente incorporada pela TESA em 23 de dezembro de 2013). Em 2022, com a incorporação da TS Brasil (Nota 1.2.2), o valor de mais valia pago pelas terras, que antes estavam registradas na referida controlada passam a estar na mesma entidade que pagou a mais quando da sua aquisição pelo antigo grupo econômico e, dessa forma, a mais valia passa a ser parte do custo de aquisição registrado na mesma entidade. Em 2022, o valor do custo de aquisição registrado na Companhia, já somado da mais valia, foi integralizado nas demais sociedades controladas (Nota 1.2.3).

10.2 Movimentação dos investimentos

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

	<u>Fazenda Iporanga</u>	<u>Fazenda Boa Vista</u>	<u>Fazenda São Jose</u>	<u>TS Brasil</u>	<u>Total</u>
Em 1º de janeiro de 2021					
Aporte de capital social (i)				834.562	834.562
Resultado de equivalência patrimonial				36.676	36.676
Dividendos pagos antecipadamente				(130.161)	(130.161)
Saldo em 31 de dezembro de 2021				<u>741.077</u>	<u>741.077</u>
Resultado de equivalência patrimonial	2.627	199	3.917	34.446	41.189
Dividendos aprovados (ii)				(65.172)	(65.172)
Recursos compensados na incorporação de controlada direta (ii)				(19.901)	(19.901)
Aquisição	1	1	1		3
Mais-valia atribuída às terras da TS Brasil (iii)				(192.486)	(192.486)
Incorporação TS Brasil S.A. (Nota 1.2.1)				(497.964)	(497.964)
Dividendos mínimos obrigatórios	(624)	(47)	(930)		(1.601)
Aporte de capital (Nota 1.2.2)	217.698	66.733	495.668		780.099
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>219.702</u>	<u>66.886</u>	<u>498.656</u>		<u>785.244</u>

- (i) O aporte de capital foi efetivado conforme laudo de avaliação realizado por empresa, na data base de 28 de fevereiro de 2021 e emitido em 13 de abril de 2021.
- (ii) Os recursos financeiros enviados pela TS Brasil para a Companhia estavam sendo apresentados como redutor do saldo de investimentos, pois não havia a expectativa da Companhia liquidar essa operação

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

com a troca de ativos financeiros, mas sim com a deliberação de dividendos na controlada no futuro. Os recursos recebidos pela Companhia no período findo 30 de novembro de 2022, foram no montante de R\$ 81.909 para os quais os recursos foram utilizados no pagamento de empréstimos, dividendos e remuneração dos administradores.

Em 29 de julho de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos no montante de R\$ 49.498 e em Assembleia Geral Extraordinária a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 15.674, totalizando R\$ 65.172. Já o saldo residual de R\$ 19.901 foi extinto em razão da consolidação de todos os ativos e passivos na Companhia por incorporação.

- (iii) Mais Valia de terras alocada ao custo de aquisição das propriedades para investimentos que foram alocadas ao custo de aquisição das propriedades para investimento que foram recebidas da TS Brasil na incorporação, e capitalizadas nas controladas São José, Iporanga e Boa Vista.

10.3 Informações sobre as investidas

As investidas da Companhia, têm por objeto: a) investimento, desenvolvimento, gestão, compra e venda 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, conforme divulgado na Nota 2.1 (a).

Em 31 de dezembro de 2022, as informações financeiras das investidas são como segue:

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
TS Brasil S.A. (i)	100%				86.993	34.446
Fazenda São José S.A. (ii)	100%	542.772	44.116	498.656	4.620	3.917
Fazenda Iporanga S.A. (ii)	100%	248.457	28.755	219.702	2.976	2.627
Fazenda Boa Vista S.A. (ii)	100%	69.698	2.812	66.886	312	199
		<u>860.927</u>	<u>75.683</u>	<u>785.244</u>	<u>94.901</u>	<u>41.189</u>

- (i) O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado apurado pela TS Brasil até 30 de novembro de 2022.
- (ii) O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado de um mês, dezembro de 2022.

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

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
TS Brasil S.A.	100%	880.009	331.418	548.591	104.267	53.943

O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apurado pela TS Brasil, sendo que o montante de R\$ 17.267 foi reconhecido até 28 de fevereiro de 2021, sendo incorporado ao acervo líquido aportado na Companhia, e o valor remanescente, no montante de R\$ 36.676 refere-se ao resultado apurado entre 1º de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021. A demonstração do resultado do exercício da Companhia contempla o resultado do exercício, no contexto da utilização da contabilidade de reorganização de capital (Nota 3.2 (b)).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Propriedades para investimento (Consolidado)

As propriedades para investimento têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)	9.288	9.561
Propriedades agrícolas (ii)	<u>797.697</u>	<u>802.044</u>
	<u>806.985</u>	<u>811.605</u>

(i) Em fevereiro de 2021, a TS Brasil adquiriu da TESA, mediante instrumento particular de compra e venda, um prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT. Em novembro de 2022, a TS Brasil foi incorporada pela Companhia (Nota 1.3.1) e na sequência o prédio corporativo foi aportado (Nota 1.3.2) na Fazenda Boa Vista, o qual não é utilizado em sua operação e é mensurado ao custo, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear. Essa propriedade é mantida pela Fazenda Boa Vista 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 2022 foi estimado em R\$ 41.297, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada datado de 30 de novembro de 2022 (2021 - R\$ 33.011)

(ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras para exploração conforme contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo (Nota 1.2.1), reclassificadas do ativo imobilizado em 1º de agosto de 2021 (Nota 2.7). As propriedades para investimento estão registradas pelo valor de custo de aquisição, sendo que o valor justo em 31 de dezembro de 2022 foi estimado em R\$ 3.478.533, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada datado de 30 de novembro de 2022 (2021 - R\$ 2.657.947).

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo em 1º de janeiro	811.605	
Aquisições		9.786
Transferência do ativo imobilizado	4.436	802.044
(-) Baixas (i)	(3.332)	
(-) Depreciação	<u>(5.724)</u>	<u>(225)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>806.985</u>	<u>811.605</u>

(i) Refere-se a baixa de 289,5117 ha (duzentos e oitenta e nove hectares, cinquenta e um ares e dezessete centiares) de reintegração de posse de imóvel rural situado no município de Nova Mutum, Estado de Mato Grosso. A reintegração deu-se por decisão judicial através da qual foi reconhecido o inadimplemento do instrumento particular de compra e venda firmado entre o proprietário original e a adquirente que, subsequentemente, alienou o imóvel para o Grupo.

11.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 31 de dezembro de 2022, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 29.737 (R\$ 72.367 - 2021), estão garantidos por alienação fiduciária de duas matrículas, no valor contábil de R\$ 29.067 (R\$ 67.366 - 2021).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Adicionalmente, em garantia de execução fiscal, foram oferecidos bens imóveis da Fazenda “São José” em penhora, lastreando processo fiscal de sua incorporada Maeda S.A. Agroindustrial, cujo valor dos ativos imobilizados é de R\$ 5.795 (R\$ 16.375 - 2021). A garantia se trata de débito já quitado através do PERT - Programa Extraordinário de Regularização Tributária, contudo, por ausência de consolidação do PERT pela Receita Federal do Brasil tal débito não pode ser considerado extinto, motivo pelo qual a penhora ainda não pôde ser baixada.

12 Imobilizado

12.1 Controladora

O saldo de imobilizado na Companhia refere-se à aquisição de equipamentos de informática e móveis e utensílios. O custo total foi de R\$ 565 e depreciação acumulada de R\$ 59 (2021 - R\$ 110 custo total). Adicionalmente, em 30 de novembro de 2022, em razão da incorporação da TS Brasi (Nota 1.2.2) a Companhia recebeu bens do ativo imobilizado no montante total de R\$ 103.197, distribuídos pelas seguintes naturezas de imobilizado: R\$ 102.983 de Terras para a exploração, R\$ 167 de edificações e instalações, R\$ 38 de máquinas e equipamentos e R\$ 9 de moveis e utensílios. Em ato subsequente, também em 30 de novembro de 2022, o montante de R\$ 103.197, representado pelos mesmos bens recebidos na incorporação acima mencionada, foi integralizado pela Companhia em suas controladas (Nota 1.2.3).

12.2 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022 (Consolidado)

(+) Custo	31/12/2021	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2022
Terras para exploração (i)	50.277			(4.436)	45.841
Edificações e instalações	209				209
Máquinas e equipamentos	57				57
Veículos	10				10
Móveis e utensílios	16	54			70
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informatica		439		76	515
Correção de solo	41.590				41.590
Total	92.269	493	(34)	(4.436)	88.292

(-) Depreciação	31/12/2021	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2022
Edificações e instalações	(30)	(9)			(39)
Máquinas e equipamentos	(15)	(3)			(18)
Veículos	(10)				(10)
Móveis e utensílios	(10)	(1)			(11)
Equipamentos de informatica		(59)			(59)
Correção de solo	(41.590)				(41.590)
Total	(41.655)	(72)			(41.727)

(=) Saldo residual, líquidos	31/12/2021	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2022
Terras para exploração (i)	50.277			(4.436)	45.841
Edificações e instalações	179	(9)			170
Máquinas e equipamentos	42	(3)			39
Veículos					
Móveis e utensílios	6	53			59
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informatica		380		76	456
Correção de solo					
Total	50.614	421	(34)	(4.436)	46.565

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em comparação com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os saldos iniciais foram realocados entre linhas, para adequada apresentação, sem alteração ao montante total.

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

12.3 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021 (Consolidado)

(+) Custo	31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2021
Terras para exploração	568.800	193.613		(712.136)	50.277
Edificações e instalações	66.705	20.301	(2.356)	(84.441)	209
Máquinas e equipamentos	16.071	15.155	(6.193)	(24.976)	57
Veículos	10				10
Móveis e utensílios	32	16	(19)	(13)	16
Imobilização em curso		5.566	(725)	(4.841)	
Adiantamento para aquisição de imobilizado		110			110
Correção de solo	44.503		(2.913)		41.590
Total	696.121	234.761	(12.206)	(826.407)	92.269

(-) Depreciação	31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2021
Edificações e instalações	(18.080)	(2.292)	783	19.559	(30)
Máquinas e equipamentos	(4.399)	(1.997)	1.595	4.786	(15)
Veículos	(9)	(1)			(10)
Móveis e utensílios	(26)	(16)	14	18	(10)
Correção de solo	(44.503)		2.913		(41.590)
Total	(67.017)	(4.306)	5.305	24.363	(41.655)

(=) Saldo residual, líquidos	31/12/2020	Adições	Baixas	Transferências	31/12/2021
Terras para exploração	568.800	193.613		(712.136)	50.277
Edificações e instalações	48.625	18.009	(1.573)	(64.882)	179
Máquinas e equipamentos	11.672	13.158	(4.598)	(20.190)	42
Veículos	1	(1)			
Móveis e utensílios	6		(5)	5	6
Imobilização em curso		5.566	(725)	(4.841)	
Adiantamento para aquisição de imobilizado		110			110
Total	629.104	230.455	(6.901)	(802.044)	50.614

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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Média de juros	Controladora		Consolidado	
			2022	2021	2022	2021
Moeda Nacional						
Aquisição de Imobilizado	R\$	(3,5% a.a)				939
Crédito à Exportação	R\$	(12,4% a.a)		26.166		26.166
Crédito Rural, Custeio e Projeto	R\$	15,89% (14,8% a.a)	29.737	45.262	29.737	45.262
Total		15,89% (13,79% a.a)	29.737	71.428	29.737	72.367
Circulante			(29.737)	(58.221)	(29.737)	(59.087)
Não Circulante				13.207		13.280

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

13.1 Covenants

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

Para o exercício findo em de 31 de dezembro de 2022, há um único contrato mantido pela Companhia que possui *covenants* financeiros calculados anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme segue:

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

A Companhia realiza o acompanhamento sobre o atendimento a tais cláusulas e, até 31 de dezembro de 2022, estão sendo cumpridas.

14 Títulos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Honorários Advocáticos	1.559		1.559	1.352
Plano de incentivo (i)		4.309		4.309
Passivos decorrentes do Acordo de Associação e Outras Avenças (Nota 1.2.2 a (v i)) (ii)		3.071		3.071
Outros	263	8	263	139
	1.822	7.388	1.822	8.871
Circulante	(1.822)	(7.290)	(1.822)	(7.653)
Não circulante		98		1.218

- (i) Em 31 de dezembro de 2021, referia-se a dívida migrada e recepcionada pela Companhia, correspondente a outorga realizada pela TESA à executivo da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de dezembro de 2021. A referida dívida correspondia à remuneração variável de executivo da Companhia concedida nos exercícios de 2019 e 2020, que inicialmente seriam liquidadas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

com ativos financeiros e que, conforme decisão tomada em Reunião do Conselho de Administração em 21 de setembro de 2022, foi parcialmente liquidado através da entrega de ações do valor correspondente aos ativos financeiros (Nota 18.2).

- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os passivos considerados como pagos resultaram na baixa de R\$ 2.947 (Nota 1.2.2 b) e R\$ 124 referente a baixa de títulos reconhecidos e não devidos pela SLC.

15 Outros tributos a recolher

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
PIS			53	164
COFINS			248	788
IRRF	87	856	87	864
Retenções (PIS/COFINS/CSLL/ISS)	1.311	74	1.311	2.357
Circulante	<u>1.398</u>	<u>930</u>	<u>1.699</u>	<u>4.173</u>

16 Passivos relacionados a contratos com clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contratos de Arrendamento (i)			73.491	71.257
Outros	52		52	
	<u>52</u>		<u>73.543</u>	<u>71.257</u>
Circulante	(52)		(3.989)	(3.623)
Não circulante			<u>69.554</u>	<u>67.634</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram imputados encargos financeiros no montante de R\$ 6.025 sobre o saldo de adiantamentos de clientes, e houve a baixa de R\$ 3.791 contra recebíveis de arrendamento, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Saldo inicial			71.257	
Adiantamento recebido	52		52	70.000
Apropriação de juros			6.025	2.453
Compensação com recebíveis			(3.791)	(1.196)
Saldo final			73.543	71.257
Circulante	(52)		(3.989)	(3.623)
Não circulante			69.554	67.634

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 3.937, e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

2.024	3.937
2.025	3.937
2.026	3.937
2027 à 2041	57.743
	<u>69.554</u>

A diretoria do Grupo entende que o adiantamento recebido apenas caracteriza-se como receita ganha pelo Grupo 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.

17 Provisão para contingências

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

Causas	Controladora		Consolidado	
	2022 Provisão	2021 Provisão	2022 Provisão	2021 Provisão
Trabalhistas	25.714	24.260	25.714	24.890
Tributárias e ambientais	9.611	2.360	9.611	5.398
Cíveis	3.576	1.737	3.576	2.528
Total	<u>38.901</u>	<u>28.357</u>	<u>38.901</u>	<u>32.816</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Trabalhistas

As ações referem-se, substancialmente a ações trabalhistas recebidas no Acordo (Nota 1.2.2), com destaque para ação movida no valor estimado, líquido, de R\$ 24.849 (sendo R\$ 37.698 o valor da contingência e R\$ 12.849 de depósito judicial), em que o reclamante alega descumprimento de cláusula contratual por violação de suposto período estável e consequente aplicação de multa prevista em cláusula penal.

Em dezembro de 2022, foi proferido acórdão na Ação Rescisória que manteve os termos da sentença de modo desfavorável à Companhia. Diante disso, a Companhia interpôs Recurso Extraordinário com pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, a fim de manter a suspensão dos autos executórios, afastando, portanto, qualquer bloqueio judicial e/ou execução das garantias do juízo.

Em janeiro de 2023, subsequente à data-base dessas demonstrações financeiras e, em que pese ainda não ter sido julgado o recurso extraordinário que visa a reforma da ação, tampouco foi deferida medida que sustasse a execução. Diante disso, ausente condição suspensiva para o prosseguimento da execução, foi proferido despacho pelo juiz contendo a expedição dos alvarás para liberação dos valores já depositados no montante de R\$ 11.286 (Nota 17) em favor do Reclamante. Além disso, também determinou que fosse liquidado pela Companhia o saldo remanescente da condenação, após a atualização e dedução dos valores depositados judicialmente (Nota 28 (a)).

Em 17 de fevereiro de 2023, em cumprimento à determinação acima mencionada, foi realizado pela SLC o depósito em juízo no valor de R\$ 24.373 (Nota 1.2.2 (b)) correspondente ao valor remanescente após a dedução do saldo que já se encontrava depositado em juízo e devidamente refletidos nessas demonstrações financeiras. Nesse contexto, o referido montante foi reclassificado para o passivo circulante em 31 de dezembro de 2022.

Em 2 de março de 2023, foi realizado também pela SLC um depósito em juízo no valor de R\$ 700 referente ao saldo remanescente que corresponde à atualização monetária e multa, o qual foram contabilizados no exercício social de 2023.

Tributárias e ambientais

Representadas por auto de infração lavrado pelo IBAMA, objeto de execução fiscal, no importe de R\$ 3.396, por exercer atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável. Adicionalmente, temos execuções fiscais oriundas de decisão que reconheceu suposta inconstitucionalidade de parcelamento de créditos realizado no Estado do Mato Grosso, as quais somadas equivalem a R\$ 2.090. Ações diversas recebidas do Acordo (Nota 1.2.2), referente a litígios tributários originados no Estado do Ceará, relacionados a cobranças provenientes de suposto débitos de ICMS para o exercício de 2009, no montante de R\$ 2.894, indenização por danos ambientais ocorridas na antiga Unidade Produtora de Biocombustível de São Luis/MA (desativada em 2011) no montante de R\$212, bem como auto de infração por suposta operação de armazém-geral em inobservância à legislação aplicável no montante de R\$465.

Cíveis

Representada pelo valor estimado para a liquidação de ações originadas na TESA, antiga controladora, e transferida para o Grupo conforme termos do Acordo (Nota 1.2.2).

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17.1 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui depósitos judiciais, para os quais não mantém provisão para contingências, nos montantes totais de R\$ 30 (2021 - R\$ 127) os quais estão classificados no ativo não circulante.

17.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

(a) 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Controladora)

(+) Provisão para contingência	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021				
Processos recebidos no acordo (Nota 1.2.2)	34.656	2.317	1.528	38.501
Novos processos e complementos	55		134	189
Liquidações no exercício	(203)			(203)
Atualização monetária do exercício	2.880	43	75	2.998
Saldos em 31 de dezembro de 2021	37.388	2.360	1.737	41.485
Saldos em 1º de janeiro de 2022				
Incorporação de controlada (Nota 1.3.1)	725	5.187	591	6.503
Novos processos e complementos (i)	107	2.913	2.191	5.211
Reversão de provisão (ii)	(272)	(1.234)	(317)	(1.823)
Liquidações no exercício (iii)	(479)	(4)	(140)	(623)
Atualização monetária do exercício (iv)	1.394	389	121	1.904
Saldos em 31 de dezembro de 2022	38.863	9.611	4.183	52.657
(-) Depósitos judiciais				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021				
Processos recebidos no acordo (Nota 1.2.2)	(13.128)			(13.128)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(13.128)			(13.128)
Saldos em 1º de janeiro de 2022				
Novos processos e complementos (v)	(140)		(607)	(747)
Reversão de provisão	119			119
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(13.149)		(607)	(13.756)
(=) Provisão para contingência, líquida				
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021		
Trabalhistas	25.714	24.260		
Tributárias	9.611	2.360		
Cíveis	3.576	1.737		
Total	38.901	28.357		
Circulante - Nota 28(a)	(24.373)			
Não circulante	14.528	28.357		

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (i) As adições ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, referem-se à:

Trabalhistas: complemento de valores em três processos no montante de R\$ 3, alterações de prognósticos remoto para provável para três processos no montante de R\$ 48, alterações de prognósticos possível para provável para dois processos no montante de R\$ 48, e provisão para um novo processo no montante de R\$ 8.

Tributária: principalmente pela alteração de prognóstico de possível para provável perda no processo referente a execução fiscal visando a cobrança de ICMS dos períodos de janeiro a março de 2009, no montante de R\$ 2.643.

Cível: principalmente pela condenação da Companhia ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no montante de R\$ 2.054.

- (ii) As reversões ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, referem-se à:

Trabalhistas: reversão por alteração de prognóstico de provável para remoto em seis processos no montante de R\$ 128, reversão por adequação de saldo em quatro processos no montante de R\$ 73, reversão por pagamento de acordo ser menor que o provisionado em três processos no montante de R\$ 20 e reversão por encerramento do processo mediante a liberação do depósito judicial para três processos no montante de R\$ 51.

Tributária: reversão por alteração de prognóstico de provável para remoto em três processos no montante de R\$ 1.202 e reversão por encerramento de um processo no montante de R\$ 32.

Cível: reversão por alteração de prognóstico em três processos no montante de R\$ 64, reversão de dois processos por liberação do depósito judicial ao autor no montante de R\$ 235 e reversão devido ao valor acordado para pagamento com o autor ser menor que o provisionado no montante de R\$ 18.

- (iii) Das liquidações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$ 453 corresponde a reembolso de pagamentos feitos pela TESA, sendo R\$ 449 relacionados a contingências trabalhistas de cinco processos e R\$ 4 relacionado a um processo tributário (Nota 1.2.2 b). A Companhia realizou o pagamento de R\$ 170, sendo R\$ 30 para um processo trabalhista e R\$ 140 para um processo cível
- (iv) Os encargos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, referem-se à: Trabalhista: atualização monetária pelo IGPM, para o processo número 0025800-58.2009.5.24.0022 no montante de R\$ 4.781. Adicionalmente, a pedido da diretoria, foi contratada a consultoria Vale Perícias para a emissão de laudo pericial sobre os valores referentes a esse processo. Dessa forma, houve a reversão no montante de R\$ 3.465, resultando em valor líquido de R\$ 1.316. Os demais processos foram atualizados no montante de R\$ 78. Tributárias e Cíveis, atualizados monetariamente nos montantes de R\$ 389 e R\$ 121, respectivamente.
- (v) O montante de R\$ 607 refere-se a pagamento feito pela TESA conforme (Nota 1.2.2 b).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1º de janeiro a 31 de dezembro 2022 e 2021 (Consolidado)

(+) Provisão para contingência	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021			298	298
Processos recebidos no acordo (Nota 1.3)	34.656	2.317	1.528	38.501
Processos transferidos no exercício	830	5.098	458	6.386
Novos processos e complementos	978		135	1.113
Reversão de provisão	(401)	(2.141)	(50)	(2.592)
Atualização monetária do exercício	1.982	124	159	2.265
Saldos em 31 de dezembro de 2021	38.045	5.398	2.528	45.971
Saldos em 1º de janeiro de 2022	38.045	5.398	2.528	45.971
Novos processos e complementos	113	4.707	2.369	7.189
Reversão de provisão	(272)	(1.240)	(479)	(1.991)
Liquidações no exercício	(479)	(4)	(412)	(895)
Atualização monetária do exercício	1.457	750	177	2.384
Saldos em 31 de dezembro de 2022	38.864	9.611	4.183	52.658
(-) Depósitos judiciais	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021				
Processos recebidos no acordo (Nota 1.3)	(13.128)			(13.128)
Processos transferidos no exercício	(27)			(27)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(13.155)			(13.155)
Saldos em 1º de janeiro de 2022	(13.155)			(13.155)
Novos processos e complementos	(140)		(607)	(747)
Liquidações no exercício	145			145
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(13.150)		(607)	(13.757)
(=) Provisão para contingência, líquida	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021		
Trabalhistas	25.714	24.890		
Tributárias	9.611	5.398		
Cíveis	3.576	2.528		
Total	38.901	32.816		
Circulante	(24.373)			
Não circulante	14.528	32.816		

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17.3 Ações com perda classificada como possível

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

Causas	Consolidado	
	2022	2021
Tributárias (i)	135.158	102.647
Trabalhistas (ii)		1.256
Cíveis (iii)	13.879	11.924
	<u>149.037</u>	<u>115.827</u>

(i) **Tributárias**

As demandas tributárias classificadas com risco possível referem-se a indeferimentos de pedidos de ressarcimento de créditos de PIS/COFINS não cumulativo; suposta ausência de recolhimento de ICMS; indeferimento dos pedidos de compensações referentes a IRRF, IRPJ, CSLL, IOF, PIS, COFINS, ITR, IPI; aplicação de suposta multa isolada de 50% pela não homologação dos pedidos de compensação; suposta fruição indevida de crédito de ICMS pelo PROALMAT; suposta utilização indevida de crédito de ICMS na compra de energia elétrica; lavratura de auto de infração por suposta ausência de recolhimento de ITR. Os escritórios e advogados responsáveis classificam como perda possível em razão da jurisprudência dos tribunais regionais e superiores ainda não estar pacificada quanto aos temas, da especificidade de algumas teses de defesa e, em alguns casos, poucos julgados sobre a matéria em discussão, além de precedência de *leading cases* de casos semelhantes com decisões controvertidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tomou conhecimento de dez novos processos sendo, seis no montante de R\$ 3.228, relacionados, substancialmente, à autos de infração por suposta ausência de recolhimento de tributos federais, suposta utilização indevida de crédito de ICMS; adequação de valores em 14 processos relacionados ao Estado do Mato Grosso no montante de R\$ 10.320; um no montante de R\$113 referente ao auto de infração emitido pela Secretaria do Meio Ambiente – SEMA/MT; três no montante de R\$ 301 junto a RFB por compensação de tributos não homologada e dois processos no montante de R\$ 997 junto à Receita Federal do Brasil relacionados a demonstração de isenção de IOF referente a revisão de suas operações de crédito; no exercício, houve baixas de R\$ 539 por alteração de prognóstico e R\$ 255 por encerramento de processos Adicionalmente, ocorreu atualização monetária dos processos já existentes no montante R\$ 18.346.

(ii) **Trabalhistas**

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

Trata-se de reclamatórias usualmente promovidas por ex-colaboradores, pleiteando as verbas e direitos supostamente devidos pela antiga controlada TS Brasil, assim como no que tange à controladora, ora Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A, no interregno do vínculo de trabalho.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

A diminuição de valores ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, refere-se à alteração de prognóstico de possível para remoto em quatro processos.

(iii) Cíveis

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a alteração de prognóstico de perda de remoto para possível de quatorze processos, que somam o montante de R\$ 2.815, houve acordo e a Companhia efetuou o pagamento no montante de R\$ 161 e os processos foram encerrados, e atualização de valores no montante de R\$ 1.955.

Espólio de J.L.F. - pessoa física

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

Com isso, requerem, ainda, o pagamento de reparação de danos pelo uso das terras. Os Réus apresentaram contestação e os Autores réplica. Foi deferida produção de prova oral e pericial para delimitação da área reivindicada. Encerrada a fase de instrução, foi proferida sentença de procedência, em 20 de agosto de 2019, reconhecendo como de propriedade dos Autores as áreas reivindicadas, além de condenar os Réus ao pagamento de reparação do dano, cujo valor será apurado em liquidação de sentença; foi deferida antecipação de tutela, consistente na reintegração de posse dos imóveis, consignando-se que na hipótese de a área estar plantada, os Autores apenas terão a reintegração efetivada após a integral colheita. Foi reconhecida, ainda, a responsabilidade dos Réus Laerte Mioranza, Denice Cassol Mioranza, Juventino Domingos Mioranza e Geni Fochezato Mioranza, pela evicção, em relação aos denunciados à lide Ricardo Augusto de Souza e Silva e Lenir Marcondes Viana Souza e Silva (antigos proprietários). Com o recebimento do mandado de reintegração pela Terra Santa, a TS Brasil ingressou nos autos na condição de Terceira Interessada, e interpôs recurso de apelação. Em Segunda Instância, a Companhia apresentou Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação, o qual foi acolhido pelo TJ/MT, determinando a devolução da posse da área à TS Brasil. Em 27 de setembro de 2019, foi certificada pelo Oficial de Justiça a devolução da posse do imóvel à Terra Santa. Após apresentação de contrarrazões pelos Autores os autos foram remetidos ao TJMT para julgamento das apelações interpostas. Em 4 de maio de 2020, o Tribunal de Justiça negou provimento as apelações do Réus, em face do acórdão do TJMT foram opostos embargos de declaração objetivando sanar os vícios constantes na decisão colegiada, o qual foi improvido pelo TJMT. Em janeiro de 2021, foi interposto recurso especial contra o acórdão que aguarda julgamento. Em decorrência dos efeitos do acórdão da apelação, os Autores deram início ao cumprimento provisório da decisão tendo a área objeto do litígio sido reintegrada em 12 de agosto de 2019. Por fim, em março de 2022, sobreveio decisão admitindo o Recurso Especial e, em setembro, remeteu-se para o Superior Tribunal de Justiça. O escritório e advogados responsáveis

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

classificam essa causa como possível e avalia que na hipótese de decisão desfavorável o prejuízo econômico será fixado em R\$ 8.419 em 31 de dezembro de 2022 (2021 - R\$ 7.878).

17.4 Ativos contingente da Companhia

O departamento jurídico do Grupo mantém o acompanhamento de teses tributárias favoráveis aos contribuintes, que foram formalizadas em ações judiciais originadas nas empresas do Grupo, bem como em empresas que foram incorporadas pela Companhia ao longo dos anos, ou ainda em ações judiciais cujos direitos estão nominalmente mantidos na antiga controladora, mas que são de direito da Companhia nos termos do Acordo (Nota 1.2.2).

Essas ações envolvem processos que foram transitados em julgado e/ou temas favoráveis aos contribuintes com repercussão geral, os quais não foram reconhecidas contabilmente pela Companhia por não atenderem ao conceito de "praticamente certo", nos termos determinados pelo Pronunciamento Técnico CPC 25/ IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, conforme avaliação realizada pela Diretoria da Companhia em conjunto com os seus assessores tributários e legais.

Durante o exercício de 2022, a Diretoria aprimorou o mapeamento e levantamento de informações relacionadas à referidas ações, as quais foram substancialmente migradas para a Companhia quando do Acordo e, em 31 de dezembro de 2022, as referidas teses indicam ser provável a entrada de benefícios econômicos para o Grupo no futuro, tão logo sejam superados os obstáculos existentes para a concretização do seu direito.

Em sua avaliação, a Diretoria verificou que a sua conversão das referidas ações em matéria praticamente certa ainda depende de ocorrências que não estão totalmente sob o controle da Companhia, sobretudo por (i) ausência de trânsito em julgado para temas que ainda estão em julgamento e que não estão amparadas por outras decisões de repercussão geral, (ii) inexistência, no presente momento, do suporte documental completo requerido para comprovação do direito reivindicado pelas empresas do Grupo, e (iii) em razão dos fatores mencionados nos itens (i) e (ii), promover a mensuração econômica adequada de cada uma das teses.

Essas ocorrências são verificadas de forma consistente nessas ações que estão em acompanhamento pela Diretoria, a qual, com o apoio de seus assessores externos designados para cada tese, entende que poderão ser adequadamente endereçadas nos próximos períodos, para o conseqüente reconhecimento dos potenciais direitos.

A Diretoria entende que a mudança na expectativa de êxito nas referidas ações ocorrerá apenas quando for possível combinar o direito adquirido com o trânsito em julgado para o tema em discussão, com a certeza da existência de toda a documentação suporte necessária para a finalização dos cálculos e comprovação do seu direito líquido e certo junto às autoridades fiscais e legais.

Em 31 de dezembro de 2022, as ações que estão em análise pela Diretoria, e que se encontram nas condições acima descritas, são as seguintes:

- (i) Não incidência do ICMS na base de cálculo do PIS e da COFINS, refere-se ao abatimento do ICMS destacado na comercialização de produtos tributados pelo PIS e pela COFINS. O Supremo Tribunal Federal ("STF"), ao julgar o RE nº 574.706, reconheceu que o imposto estadual destacado não deve compor base de cálculo das contribuições federais. A RFB, através da IN 2121/22, artigo 25, § 3º, pacificou entendimento quanto à metodologia do cálculo da exclusão. Essa ação diz respeito, substancialmente à Maeda S.A. Agroindustrial, sucedida pela Companhia, e para a qual a Diretoria, com o apoio de seus assessores legais, está em processo do levantamento de documentação suporte para o período de 1992 até 2012, para posteriormente efetuar o cálculo do valor passível de comprovação.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) Expurgos inflacionários oriundos de Cédulas Pignoratícia Rural firmadas junto ao Banco do Brasil no período do Plano Collor, cujo aproveitamento se dará através de processo de cumprimento de sentença já iniciado pela Companhia, mas que se encontra sobrestado até a apreciação definitiva, pelo Superior Tribunal de Justiça, do Recurso Especial que 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 antiga controladora da Companhia e operando com razão social distinta.
- (iii) Não incidência do ICMS na base de cálculo do Funrural, refere-se ao abatimento do ICMS destacado na venda da produção agrícola primária, da base de cálculo da contribuição destinada ao Funrural. A Lei 8.212/91, determina que a contribuição incida sobre a receita integral da comercialização da produção, incluindo-se até mesmo o valor do ICMS devido. Ocorre, contudo, que o ICMS não pode ser incluído na base de cálculo do Funrural, pois o valor correspondente ao imposto não representa receita do Produtor Rural alienante (tese que busca a similaridade com a ação do ICMS na base de cálculo do PIS e COFINS). Para essa ação, não há decisão definitiva que assegure o direito do Grupo. Essa ação é de titularidade da Agropem Agropecuária Maeda, atualmente sob o controle da antiga controladora da Companhia e operando com razão social distinta.
- (iv) Títulos PER – Créditos de PIS e COFINS, trata-se do acúmulo de créditos de Programa de Integração Social – PIS e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS não utilizados na apuração mensal de janeiro de 2006 a janeiro de 2009, de acordo com os termos da IN 2055/2021, cabível a restituição de créditos escriturais (conta gráfica) não utilizados na compensação de débitos da mesma natureza. Não há evolução do tema desde 2010, quando do encaminhamento do pedido de restituição pela entidade, o qual ainda está pendente de apreciação administrativa e, presentemente, a Diretoria está buscando a documentação suporte, com o apoio de empresa terceira contratada. Essa ação é de titularidade da Brasil Ecodiesel, atualmente sob o controle da antiga controladora da Companhia e operando com razão social distinta.
- (v) Não incidência do Funrural em exportações indiretas em face da declaração do Supremo Tribunal Federal (“STF”) no Recurso Extraordinário nº 759.244, que julgou inconstitucional o artigo 170 da instrução normativa 971/2009 (revogada) que afastava da regra de não incidência das contribuições sociais previdenciárias sobre a receita bruta para as operações realizadas com fins de exportação (“trading companies”). Essa ação diz respeito, substancialmente à Maeda S.A. Agroindustrial, sucedida pela Companhia, e para a qual a Diretoria, com o apoio de seus assessores legais, está em processo do levantamento de documentação suporte a qual refere-se à período anterior a 2008.

18 Patrimônio líquido

18.1 Capital social

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social é de R\$ 673.588, dividido em 96.226.962 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

18.2 Reserva de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de dezembro de 2021, foi aprovada a dívida migrada e recepcionada pela Companhia, correspondente a outorga realizada pela TESA à executivo da Companhia. Essa obrigação foi mensurada com base na cotação pública da ação da Companhia, e os efeitos são registrados como Outras despesas operacionais (Nota.22). O referido plano foi concebido originalmente com o objetivo de engajamento dos administradores na valorização das ações da TESA como um plano de remuneração variável dos executivos administradores e engajá-los na valorização das ações. A referida dívida diz respeito a remuneração variável concedida nos exercícios de 2019 e 2020, a serem liquidadas com a Recompra de Ações da Companhia, conforme Nota 18.3, tendo em vista que a liquidação se dará através da entrega de ações.

O total de ações do programa de remuneração migrado após a aprovação em assembleia é de 338.417 (trezentas e trinta e oito mil, quatrocentas e dezessete) ações ordinárias da Companhia distribuídos em 259.313 (duzentas e cinquenta e nove mil, trezentas e treze) ações ordinárias da Companhia referente ao exercício de 2019 e 79.104 (setenta e nove mil, cento e quatro) ações ordinárias da Companhia referente ao exercício de 2020.

Em 2022 foi liquidado integralmente o programa do exercício de 2019, que foi dividido em três tranches e parcial liquidação do programa do exercício de 2020, também dividido em três tranches, todos mediante entrega de ações da Companhia.

Em 2023, a Companhia liquidará a terceira e última tranche do programa de 2020 com a entrega de 26.369 (vinte e seis mil, trezentas e sessenta e nove) ações ordinárias da Companhia, encerrando integralmente o referido plano.

Em atenção à solicitação do Conselho de Administração, foi contratada uma consultoria especializada para emissão de laudo de avaliação acerca da relação de paridade entre as ações da Terra Santa Agro S.A. (TESA3) e da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (LAND3), resultando na quantidade de ações anteriormente exposta. O laudo foi emitido em 9 de setembro de 2022

18.3 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 referente a 19.887 ações mantidas em tesouraria.

18.4 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2022, foram constituídos R\$ 6.858 referente a reserva legal do exercício de 2022 (2021 - R\$ 1.038), adicionalmente, houve a destinação de R\$ 97.732 do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (2021 - R\$ 14.789) para lucros à disposição da assembleia, os quais serão deliberados em assembleia prevista para o exercício seguinte (2021 – deliberou para distribuição do saldo disponível como dividendos).

A proposta da Administração para os lucros a disposição da Assembleia Geral Ordinária do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é a de distribuição total do lucro a disposição como dividendos.

18.5 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 18.4).

Para o exercício de 2022 foram destinados o montante de R\$ 32. 578 de dividendos mínimos obrigatório (R\$ 4.930 em 2021).

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos totais no montante de R\$ 19.719 (incluindo o mínimo obrigatório) referente ao exercício de 2021, sendo o montante total disponibilizado para pagamento em 4 de maio de 2022.

18.6 Ajuste de avaliação patrimonial

Em 1º de agosto de 2021 foi efetivado o Acordo (item 1.2.2), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da TESA (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 TESA e da Companhia, na condição de controladores dessas empresas.

18.7 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Resultado por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício (Nota 18.1). Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui instrumentos com efeitos diluidores.

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

	Cosolidado	
	2022	2021
Lucro utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	137.168	38.024
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício	96.226	74.813
Efeito da diluição - ações (milhares)	20	
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício para o lucro diluído	96.246	74.813
Lucro básico por ação (em reais)	<u>1,4255</u>	<u>0,5083</u>
Lucro diluído por ação (em reais)	<u>1,4252</u>	<u>0,5083</u>

20 Partes relacionadas

20.1 Transações

Não há transações com partes relacionadas que não foram eliminadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. No exercício comparativo, findo em 31 de dezembro de 2021, essas transações são como segue:

Operações	Controladora	Consolidado
Receita bruta de mercadorias e produtos (i)		51.245
Aquisição de bens do ativo imobilizado (ii)		41.346
Aquisição de propriedades para investimento (ii)		9.615
Contingências (iii)		4.588
Juros (passivos) de contrato de mutuo (iv)	(4.772)	(4.007)
Contas a pagar assumidas pela Companhia (v)		1.978
Direitos do Acordo (Nota 1.2.2)	60.786	60.786
Obrigações do Acordo (Nota 1.2.2)	(49.911)	(49.911)

- (i) Refere-se a vendas de produtos agrícolas (soja e milho) destinadas à TESA, conforme negociação dessas commodities no mercado, as quais foram realizadas ainda sob a condição de parte relacionada.
- (ii) Em 28 de fevereiro de 2021, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2, a TS Brasil firmou contrato de compra e venda de ativos com a TESA para a aquisição de ativos, substancialmente representados por benfeitorias realizadas nas propriedades agrícolas da TS Brasil. Essa operação foi realizada pelo valor residual que esses ativos estavam registrados na TESA. A diretoria entende que o custo contábil é a melhor referência para o registro dessa operação, em linha com as demais transações que envolveram a referida reorganização societária. Essas operações foram liquidadas a vista com saldo de mútuo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) O montante de R\$ 2.995 refere-se à execução fiscal movida pelo Ibama em desfavor da Companhia, em que o órgão entende pela não inclusão de suposto débito em parcelamento realizado pela empresa. Este processo estava registrado na TESA até então e, em junho de 2021, foi assumido pela Companhia, na condição de sociedade controlada antes da finalização da reorganização societária, R\$ 842 refere-se a processos trabalhistas e R\$ 751 refere-se a processos cível.
- (iv) Refere-se a encargos financeiros calculados sobre os recursos financeiros recebidos da TS Brasil.
- (v) Em 30 de junho de 2021, a TS Brasil assumiu junto a TESA, sua controladora à época, a obrigação pelo pagamento de passivos com a administração do Grupo, em razão da continuidade da relação profissional de determinados administradores com o Grupo.

20.2 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2022, 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 de Patrimônio e Sustentabilidade e Conselho Fiscal, além da Diretoria Executiva, composta pelo Diretor Presidente e de Relações com Investidores e um Diretor Administrativo e Jurídico.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a remuneração dos conselheiros foi de R\$ 2.527 (R\$ 817 – 2021) composta por remuneração básica de R\$ 2.106 (R\$ 617 – 2021) e encargos sociais de R\$ 421 (R\$ 200 – 2021) e a remuneração da diretoria foi de R\$ 5.933 (R\$ 3.545 – 2021) composta por remuneração básica no montante de R\$ 1.260 (R\$ 514 -2021), Bônus de R\$ 308 (R\$ 217 – 2021), Plano de incentivo no montante de R\$ 2.759 (R\$ 2.754 - 2021) e encargos sociais de R\$ 1.606 (R\$ 60 – 2021).

21 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita bruta de vendas de madeira e produtos agrícolas		3.255	79.123
Receita bruta de arrendamento operacional	120	101.195	33.517
	<u>120</u>	<u>104.450</u>	<u>112.640</u>
Deduções da receita com vendas de produtos agrícolas			
Devoluções e abatimentos		(151)	(1.218)
Impostos sobre vendas de madeira		(419)	(4.055)
		<u>(570)</u>	<u>(5.273)</u>
Deduções da receita com arrendamento			
Impostos sobre arrendamento	(11)	(8.869)	(3.100)
Receita líquida	<u>109</u>	<u>95.011</u>	<u>104.267</u>
Receita líquida de vendas de madeira e produtos agrícolas		2.685	73.850
Receita líquida de arrendamento operacional	109	92.326	30.417
Receita líquida	<u>109</u>	<u>95.011</u>	<u>104.267</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora	Consolidado	
	2022	2022	2021
Arrendamento	109	92.326	30.418
Madeira		2.685	
Soja			38.879
Milho			10.210
Algodão em pluma			24.760
Receita líquida de vendas	109	95.011	104.267

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:

	Consolidado	
	2022	2021
2022		99.105
2023	99.278	105.000
2024	99.171	105.000
2025	99.171	105.000
2026	99.171	105.000
2027	99.171	105.000
2028 a 2041	1.487.564	1.434.999
	1.983.526	2.059.104

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

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 100% das sacas de soja que são utilizadas para determinar a receita de arrendamento para a safra 2021/2022, finalizada em 31 de agosto de 2022. O preço médio fixado é de R\$ 144,30 por saca.

Para determinar a receita de arrendamento para a safra 2022/2023, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 99,84% das sacas de soja. O preço médio já fixado é de R\$ 149,20 por saca, e a quantidade remanescente será fixada até março de 2023. Para fins de cálculo da receita de arrendamento, valor da saca de soja utilizado para o volume de soja ainda não (definitivo) fixado foi determinado conforme o preço de mercado praticado na data-base dessas demonstrações financeiras.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Custos e despesas por natureza

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Serviços de terceiros, manutenções e reparos	(5.694)	(1.429)	(14.365)	(8.888)
Remuneração dos administradores	(5.701)	(1.608)	(5.701)	(1.608)
Depreciações e amortizações	(59)		(5.796)	(5.442)
Provisões com contingências	(3.507)	(149)	(5.343)	(4.907)
Outras despesas operacionais, líquidas (i)	(2.244)	(120)	(3.064)	(926)
Despesas com pessoal	(1.272)	(92)	(4.580)	(2.216)
Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado			(3.332)	(2.027)
Plano de incentivo (Nota 18.2)	(2.759)	(2.754)	(2.759)	(2.754)
Imposto sobre a propriedade territorial rural			(1.067)	
Baixa tributos			(1.045)	
Acordo de associação (ii)	(1.435)		(1.435)	
Custos variáveis e gastos indiretos de produção				(1.433)
Reversão por redução ao valor recuperável de recebíveis				3
Reversão impairment de ativos				1.206
Execução de título judicial (Nota 1.2.2 a (v))	8.351		8.351	
Reversão Pis / Cofins e IOF sobre partes relacionadas - Antecipação de dividendos (iii)	1.147		1.237	
	<u>(13.173)</u>	<u>(6.152)</u>	<u>(38.899)</u>	<u>(28.992)</u>

- (i) Do montante acima R\$ 1.535 refere-se a despesas pagas pela TESA de responsabilidade da TSPA conforme Nota 1.2.2 (b) e R\$ 1.522 referente às despesas incorridas pela TSPA envolvendo passivos de sua responsabilidades perante a TESA, provenientes da reorganização societária havida entre a TESA e a Companhia conforme Nota 1.1, mas que haviam sido entendidos como passíveis de indenização nos termos do Acordo de Associação.
- (ii) Reversão de provisões de PIS/COFINS no montante de R\$ 91 e IOF no montante de R\$ 1.147 apurados sobre rendimentos provenientes de operações com partes relacionadas, reconhecidas contabilmente como antecipação de dividendos de controlada. Após avaliação técnica, bem como análise de risco tributário com apoio de consultores jurídicos da Companhia, a diretoria decidiu pela reversão das provisões previamente contabilizadas, por entender não se tratar de montantes devidos, uma vez que as operações que deram origem à sua contabilização, não são de natureza tributável.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos produtos vendidos			(6.791)	(7.140)
Despesas administrativas	(16.417)	(6.166)	(28.599)	(14.309)
Outras despesas (receitas), líquidas	3.244	14	(3.509)	(7.543)
	<u>(13.173)</u>	<u>(6.152)</u>	<u>(38.899)</u>	<u>(28.992)</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Juros sobre antecipação de dividendos (i)	4.524			
Rendimentos de aplicações financeiras	127	51	1.654	238
Ajuste a valor presente	2.742	860	2.742	860
Ganho com instrumentos financeiros derivativos		969		969
Juros ativos	363		1.088	539
	<u>7.756</u>	<u>1.880</u>	<u>5.484</u>	<u>2.606</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.864)	(9.611)	(6.059)	(9.435)
Atualização monetária e juros passivos	(1.953)	(7.671)	(2.667)	(4.007)
Ajuste a valor presente		(87)		(87)
Juros sobre adiantamentos de clientes			(6.025)	(2.452)
Custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos	(1.083)		(1.083)	
IOF		(1.264)		(1.278)
Outras	(249)	(51)	(350)	(293)
	<u>(9.149)</u>	<u>(18.684)</u>	<u>(16.184)</u>	<u>(17.552)</u>
Variações cambiais, líquidas				
Variações cambiais ativas		12.608		12.608
Variações cambiais passivas		(12.353)		(12.353)
		<u>255</u>		<u>255</u>
Resultado financeiro	<u>(1.393)</u>	<u>(16.549)</u>	<u>(10.700)</u>	<u>(14.691)</u>

- (i) O montante de R\$ 4.524 é referente a juros incidentes sobre operações com partes relacionadas - antecipação de dividendos. Após avaliação técnica e jurídica, com apoio dos consultores da Companhia, a diretoria concluiu não ser aplicável a incidência de juros sobre a referida operação e desta forma o montante acumulado foi revertido no resultado do exercício em que a avaliação técnica e jurídica foi concluída.

24 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Classificação	Controladora		Consolidado		
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	2.050	2.640	2.051	23.215
Dividendos a receber	Custo amortizado	1.601			
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	25.750		33.631	32.326
Títulos a receber	Valor justo por meio do resultado	59.170	53.806	59.170	53.809
Títulos a receber	Custo amortizado	8.282	9.101	8.282	9.566
Depósitos judiciais	Custo amortizado			30	127
		<u>96.883</u>	<u>65.547</u>	<u>103.164</u>	<u>119.043</u>
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	29.737	71.428	29.737	72.367
Tributos parcelados	Custo amortizado				492
Títulos a pagar	Valor justo por meio do resultado		7.375		5.498
Títulos a pagar	Custo amortizado	1.822	13	1.822	3.373
Dividendos a pagar	Custo amortizado	32.583	4.930	32.583	14.781
		<u>64.142</u>	<u>83.746</u>	<u>64.142</u>	<u>96.511</u>

Os saldos classificados como instrumentos financeiros referem-se a:

Caixa e equivalentes - Incluem o caixa, os saldos em conta corrente e em aplicações financeiras, com valores disponíveis para realização na data de elaboração das demonstrações financeiras.

Dividendos a receber – Se trata de dividendos mínimos obrigatórios das Fazendas, São José S.A, Iporanga S.A e Boa Vista S.A.

Contas a receber de clientes - Decorrem diretamente das operações do Grupo, registrados pelo seu valor original, deduzido de provisões para eventuais perdas.

Títulos a receber – Saldos decorrentes do Acordo.

Depósitos judiciais – Trata-se de depósitos judiciais, para os quais mantêm provisão para contingências.

Empréstimos e financiamentos - Contratações realizadas junto a instituições financeiras, registradas pelo método do custo amortizado de acordo com as condições contratuais.

Dividendos a pagar – Refere-se dividendos mínimos obrigatórios.

Títulos a pagar – Em 2022 decorrem de honorários advocatícios e em 2021 refere-se substancialmente aos saldos decorrentes do Acordo e plano de pagamento baseado em ações.

Passivos decorrentes a contratos com clientes - Substancialmente refere-se ao adiantamento recebido da TESA pelo arrendamento das propriedades para investimento da Companhia (Nota 1.2).

Tributos parcelados – Saldos decorrentes a parcelamento previdenciário.

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,

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

25 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa

a) Reconciliação da dívida líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	29.737	71.428	29.737	72.367
Tributos parcelados				492
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(2.050)	(2.640)	(2.051)	(23.215)
Dívida líquida	<u>27.687</u>	<u>68.788</u>	<u>27.686</u>	<u>49.644</u>

b) Movimentação da dívida líquida

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

	Empréstimos e financiamentos	Tributos parcelados	Total dívida	Caixa e equivalentes	Total da dívida líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2021		3.543	3.543	(34.198)	(30.655)
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(58.688)	(3.051)	(61.739)	10.983	(50.756)
Pagamento de empréstimos	(49.514)		(49.514)		(49.514)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.174)		(9.174)		(9.174)
Pagamento de tributos parcelados		(2.999)	(2.999)		(2.999)
Pagamento de juros dos tributos parcelado		(52)	(52)		(52)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado				10.983	10.983
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	131.055		131.055		131.055
Juros sobre empréstimos provisionados	9.310		9.310		9.310
Atualizações variação cambial	(771)		(771)		(771)
Aporte de capital	122.516		122.516		122.516
Saldos em 31 de dezembro de 2021	72.367	492	72.859	(23.215)	49.644
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(48.689)	(481)	(49.170)	22.689	(26.481)
Captações de empréstimos	26.000		26.000		26.000
Pagamento de empréstimos	(66.866)		(66.866)		(66.866)
Pagamento de juros dos empréstimos	(7.823)		(7.823)		(7.823)
Pagamento de tributos parcelados		(469)	(469)		(469)
Pagamento de juros dos tributos parcelado		(12)	(12)		(12)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado				22.689	22.689
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	6.059	(11)	6.048	(1.525)	4.523
Juros sobre empréstimos provisionados	6.059		6.059		6.059
Juros sobre tributos parcelados provisionados		12	12		12
Descontos por antecipação dos tributos parcelados		(23)	(23)		(23)
Incorporação				(1.525)	(1.525)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	29.737		29.737	(2.051)	27.686

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Empréstimos e financiamentos	Partes relacionadas	Total dívida	Caixa e equivalentes	Total da dívida líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2021					
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(43.767)	71.800	28.033	(2.640)	25.393
Pagamento de empréstimos	(34.994)		(34.994)		(34.994)
Pagamento de juros dos empréstimos	(8.773)		(8.773)		(8.773)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		71.800	71.800		71.800
Caixa e equivalentes de caixa gerado				(2.640)	(2.640)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	115.195	(71.800)	43.395		43.395
Pagamento de dívida por parte relacionada	(15.860)	15.860			
Juros sobre empréstimos provisionados	10.479		10.479		10.479
Juros sobre partes relacionadas		(4.772)	(4.772)		(4.772)
Atualizações variação cambial	(772)		(772)		(772)
Aporte de capital	122.516	38.534	161.050		161.050
Amortização de juros partes relacionadas	(1.168)	1.168			
Dividendos pagos antecipadamente		(130.161)	(130.161)		(130.161)
Outras variações		7.571	7.571		7.571
Saldos em 31 de dezembro de 2021	71.428	71.428	71.428	(2.640)	68.788
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(47.555)	85.073	37.518	2.115	39.633
Captações de empréstimos	26.000		26.000		26.000
Pagamento de empréstimos	(66.020)		(66.020)		(66.020)
Pagamento de juros dos empréstimos	(7.535)		(7.535)		(7.535)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		85.073	85.073		85.073
Caixa e equivalentes de caixa aplicado				2.115	2.115
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	5.864	(85.073)	(79.209)	(1.525)	(80.734)
Juros sobre empréstimos provisionados	5.864		5.864		5.864
Dividendos aprovado em AGO e AGE		(65.172)	(65.172)		(65.172)
Recursos compensados na incorporação de controlada direta		(19.901)	(19.901)		(19.901)
Incorporação				(1.525)	(1.525)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	29.737	29.737	29.737	(2.050)	27.687

c) Transações que não afetaram o caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar			7.741	3.611
Integralização de capital (Nota 1.2.1)		673.588		673.588
Dividendos liquidado com operação de mútuo		(7.046)		(7.046)
Empréstimos e financiamentos liquidados com operação de mútuo				(18.441)
Aquisição de imobilizado liquidado com operação de mútuo				(41.346)
Aquisição de propriedade para investimento liquidada com operação de mútuo				(9.786)
Outros pagamentos liquidados com operação de mútuo				(148)
Direito do Acordo (Nota 1.2.2)		21.257	21.257	60.786
Obrigações do Acordo (Nota 1.2.2)		(6.585)	(6.585)	(49.911)
Aporte de capital (Nota 1.3.2)		(780.099)	(780.099)	
Aquisição de imobilizado		(50)	(50)	

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

26 Compromissos

26.1 Contrato de parceria agrícola

A controlada TS Brasil possuía contrato de parceria agrícola mantida com a TESA. A TS Brasil cedia para exploração 39.326 hectares úteis, com as culturas de soja, milho e algodão, contemplando uma participação em 2021, de 25% da produção bruta para grãos e 13% para algodão em pluma, a qual era liquidada conforme o cronograma de colheitas efetuadas, o qual foi distratado em 3 de agosto de 2021.

26.2 Contrato de arrendamento de terras

Conforme divulgado nas Notas 1.2.1 e 16, o Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a TESA, vigente a partir de 1º de setembro de 2021 até a safra de 2041. O fluxo estimado de receita desses contratos de arrendamento operacional está divulgado na Nota 21.

27 Informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o reporte periódico estruturado pela Diretoria e apresentado ao Conselho de Administração, sendo este o órgão responsável pela tomada de decisões estratégicas quanto à operação, sobretudo quanto à alocação de recursos e desempenho operacional. O Conselho de Administração, enquanto responsável pelas definições estratégicas do Grupo, considera o negócio sob a perspectiva de segmento, materializado através de reportes e relatórios fornecidos pela Diretoria.

Para o exercício de 2022 o Grupo operou com um único segmento operacional concentrado na exploração de propriedades rurais para a produção agrícola. Com a aprovação da Reorganização Societária através de Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em novembro de 2022, a Companhia implementará, para o exercício de 2023, a racionalização e otimização dos seus ativos, propriedades e operações, através da uma gestão segregada das suas principais atividades, destacando-se a gestão e exploração de propriedades rurais, execução e aperfeiçoamento do manejo florestal sustentável, além do foco contínuo na valorização de seus ativos.

No entendimento da Administração, a implementação otimizada de outras formas de exploração de seus ativos e operações não impacta na análise de segmentos operacionais para o exercício de 2022, uma vez que foi mantida a unicidade negocial durante todo o exercício, refletindo a forma pela qual é controlada, gerenciada e monitorada pela Diretoria.

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

28 Eventos subsequentes

a) Processo trabalhista

Em janeiro de 2023, subsequente à data base dessas demonstrações financeiras e, em que pese ainda não ter sido julgado o recurso extraordinário que visa a reforma da ação, não foi deferida medida que sustasse a execução da referida ação que monta em 31 de dezembro de 2022 R\$ 35.659 e líquido dos depósitos judiciais é apresentado nessas demonstrações financeiras em R\$ 24.373. Diante disso, a contraparte acionou os autos executórios através da instauração cumprimento de sentença, sendo deferido pelo juiz a expedição dos alvarás para liberação dos valores já depositados no montante de R\$ 11.286 (Nota 17) em favor do Reclamante. A sentença também determinou que fosse liquidado pela Companhia o saldo remanescente, após a atualização e dedução dos depósitos.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 17 de fevereiro de 2023, foi realizado pela TESA o depósito em juízo no valor de R\$ 24.373 correspondente ao valor remanescente após a dedução do saldo mantido em depósito em juízo anteriormente constituído e devidamente refletidos nessas demonstrações financeiras.

Em 02 de março de 2023, foi realizado, também pela TESA um novo depósito em juízo no valor de R\$ 700, decorrente de atualização monetária e de multa. Os referidos desembolsos pela TESA estão contidos no acordo e serão indenizados pela Companhia, conforme nota 28 (b).

b) Acordo

Em 31 de dezembro de 2022 o direito líquido indenizável apurado pela Companhia, conforme nota 1.2.2 (b), é de R\$ 14.672. Subsequente a data base dessas demonstrações financeiras, houve o evento da liquidação da sentença, conforme nota 28 (a), no total de R\$ 25.073 mediante depósito em juízo efetuado pela TESA (SLC Agrícola S.A.) e indenizável pela Companhia, conforme determina o acordo. Desta maneira, em 30 de abril de 2023, data definida contratualmente para o desembolso pela parte devedora e recebimento pela parte credora, a Companhia passe a ter a obrigação líquida de reembolsar a TESA (SLC Agrícola S.A.) em R\$ 10.401 (Obrigação de R\$ 24.373 do processo trabalhista acrescidos de R\$ 700 de atualização monetária e multa e deduzido do direito líquido reconhecido até 31 de dezembro de 2022 de R\$ 14.672) (nota 1.2.2 (b)).

c) Não modulação dos efeitos da quebra da coisa julgada

Em decisão unânime tomada no dia 8 de fevereiro de 2023, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (“STF”) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

Em virtude disso, a Companhia está monitorando o andamento do tema, assim como a repercussão dos efeitos da decisão. A Companhia revisou a probabilidade de perda dos processos e concluiu, até o momento, não ter impacto em suas demonstrações financeiras findadas em 31 de dezembro de 2022.

d) Comunicado de litígios societários

Em 1º de março de 2023, a Companhia foi comunicada por um de seus acionistas sobre a instauração de procedimento arbitral perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, em que um acionista da Companhia requer que determinado grupo de acionistas à indenizem pela suposta não comutatividade nos contratos de arrendamento firmado com a TESA. A Diretoria ressalta que a Companhia não é parte requerida na referida arbitragem.

Os detalhes adicionais sobre essa arbitragem estão divulgados no comunicado de litígios societários, elaborado pela Diretoria na forma do Anexo I da Resolução CVM nº 80/2022.

* * *

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

Cesar Henrique Gallo do Prado
Diretor Administrativo e Jurídico

Nayra Ariane Bruce
Contador

Certificate Of Completion

Envelope Id: 006780AEDDDD429F93273E72F0204FA7

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Demonstrações financeiras TSPA 2022

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 86

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Felipe Guedes Resende

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

felipe.resende@pwc.com

IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original

14 March 2023 | 16:17

Holder: Felipe Guedes Resende

felipe.resende@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

14 March 2023 | 16:20

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 Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 201.56.5.228

Timestamp

Sent: 14 March 2023 | 16:18

Viewed: 14 March 2023 | 16:19

Signed: 14 March 2023 | 16:20

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

Felipe Guedes Resende

felipe.resende@pwc.com

Senior Manager

PwC Brasil

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 14 March 2023 | 16:20

Viewed: 14 March 2023 | 16:20

Signed: 14 March 2023 | 16:20

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

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

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	14 March 2023 16:18
Certified Delivered	Security Checked	14 March 2023 16:19
Signing Complete	Security Checked	14 March 2023 16:20
Completed	Security Checked	14 March 2023 16:20

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