



Propriedades Agrícolas

Relações com
Investidores

Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras de 2023



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 2023, em comparação com o exercício de 2022. 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 25 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

As operações da Terra Santa compreendem a gestão de terras, em conjunto com as benfeitorias, exploradas mediante contrato de arrendamento, bem como a exploração de manejo florestal sustentável. O valor dos arrendamentos é recebido, anualmente, no último dia útil de abril, e reconhecido linearmente no balanço no período de setembro a agosto. Uma vez que a previsibilidade da receita é muito alta e a Companhia não possui

operações, seus resultados também possuem alta previsibilidade, sendo impactado principalmente por variações em suas despesas operacionais e resultado financeiro.

Em 2023, a receita líquida total da Companhia totalizou R\$ 91,7 milhões, valor 3,5% inferior a 2022, composta por (i) 87,1 milhões provenientes da apropriação de 8/12 da receita de arrendamento da safra 2022/23, fixada ao preço bruto da soja em R\$ 149,20/sc e 4/12 da receita de arrendamento da safra 2023/24, calculada considerando média ponderada entre o preço bruto fixado até 31 de dezembro de 2023 (R\$ 113,31/sc) e preços a mercado; (ii) R\$ 3,4 milhões da apropriação do adiantamento do arrendamento; R\$ 838 mil referente à venda de madeira fruto do manejo sustentável; e (iii) R\$ 387 mil referente aos aluguéis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul.

O custo dos produtos vendidos foi de R\$ 5,1 milhões, valor 24,4% inferior ao verificado em igual período do ano anterior, e reflete, principalmente a depreciação dos investimentos que não tem contrapartida de CAPEX, visto que a SLC (arrendatária das fazendas da Companhia), deve nos entregar os ativos, ao final do contrato, no mesmo estado em que foi recebido.

Os gastos do período apresentaram uma redução de 15,4% quando comparado a igual período do ano anterior, o que corrobora o compromisso da Companhia em reduzir as despesas, principalmente diante de um cenário de preço de soja desafiador. Esses gastos foram compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas, no valor de R\$ 24,6 milhões em 2023, contra um valor de R\$ 28,6 milhões em 2022, sendo observada a redução na contratação de serviços de terceiros e na remuneração de administradores, conforme detalhado no item “Despesas Operacionais”. As outras despesas operacionais que totalizam R\$ 2,6 milhões, são despesas não recorrentes e referem-se as contingências e baixas ocorridas no decorrer do ano.

O resultado financeiro, por sua vez, foi negativo em R\$ 11,3 milhões, sendo (i) R\$ 7,8 milhões de rendimentos sobre aplicações financeiras, ajuste à valor presente e juros ativos; (ii) R\$ 16,5 milhões de despesas financeira; e (iii) 2,6 milhões de despesas de variação cambial, derivativos e valor justo.

Assim, terminamos o ano de 2023 com um lucro líquido de R\$ 35,2 milhões.

4. Desempenho Financeiro

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	2023	2022	AH%
Receita Líquida	91.726	95.011	-3,5%
Receita Líquida Aluguel	387	204	89,6%
Receita Líquida Arrendamento	87.067	88.426	-1,5%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	3.434	3.710	-7,4%
Receita Líquida dos Produtos	838	2.672	-68,6%
Custos de Produtos Vendidos	(5.133)	(6.791)	-24,4%
CPV Benfeitorias	(5.133)	(6.791)	-24,4%
Lucro Bruto	86.593	88.220	-1,8%
Margem Bruta	94,4%	92,9%	1,5 p.p.
Receitas e Despesas Operacionais	(27.166)	(32.109)	-15,4%
Gerais, Administrativas	(24.556)	(28.599)	-14,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.610)	(3.509)	-25,6%
Lucro Operacional - EBIT	59.426	56.112	5,9%
Margem Operacional	64,8%	59,1%	5,7 p.p.
Resultado Financeiro	(11.346)	(10.700)	6,0%
Receita Financeira	7.793	2.742	184,2%
Despesa Financeira	(16.509)	(16.184)	2,0%
Variações cambiais, derivativos e valor justo, líquidos	(2.630)	2.742	-
Lucro Antes do IR e CS	48.080	45.412	5,9%
Margem do Lucro Antes do IR e CS	52,4%	47,8%	4,6 p.p.
IR e CSLL	(12.866)	91.756	-
Impostos Correntes	(8.327)	(16.690)	-50,1%
Impostos Diferidos	(4.540)	108.446	-
Lucro líquido do período	35.214	137.168	-74,3%
Margem Líquida	38,4%	144,4%	-106,0 p.p.
(+) IR e CSLL	12.866	(91.756)	-
(+) Resultado Financeiro	11.528	10.700	7,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.931	5.796	-32,2%
EBITDA	63.540	61.908	2,6%
Margem EBITDA	69,3%	65,2%	4,1 p.p.

4.1 Receita Líquida

Em 2023, a receita líquida foi de R\$ 91,7 milhões, contra R\$ 95,0 milhões verificado em 2022, conforme composição e detalhamento abaixo.

- Receita líquida de arrendamento no valor de R\$ 90,5 milhões (1,8 inferior a 2022), (i) apropriação de 8/12 da receita de arrendamento da safra 2022/23, fixada ao preço bruto da soja em R\$ 149,20/sc e 4/12 da receita de arrendamento da safra 2023/24, calculada considerando média ponderada entre o preço bruto fixado até 31 de dezembro de 2023 (R\$ 113,31/sc) e preços a mercado e (ii) apropriação do

adiantamento do arrendamento. Esse decréscimo é atribuído ao preço de mercado da soja para a safra 2023/24 que tem se mostrado inferior ao da safra 2022/23. Até os 9M23, a receita líquida registrada era superior aos 9M22, pelo fato do preço da saca de soja da safra 2022/23 ser superior à da safra 2021/22. No entanto, com o início da contabilização da safra 2023/24, que apresenta preços significativamente menores que o verificado nas safras anteriores, a receita líquida para ano de 2023 passa a apresentar decréscimo quando comparada à 2022.

- Receita líquida dos produtos, proveniente da venda de madeira fruto do manejo florestal, apresentou um decréscimo 68,6% se comparado a receita de 2022 tendo em vista o atraso na obtenção das licenças após a incorporação da TS Brasil em 2022.
- Receita de aluguel, proveniente do recebimento de aluguel da sede de Nova Mutum e da unidade de Rosário do Sul, que totalizou R\$ 387 mil em 2023, conta um valor de R\$ 204 mil 2022.

4.2 Lucro Bruto

Em 2023, o lucro bruto foi de R\$ 86,6 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 88,2 milhões em 2022, reflexo do decréscimo de 3,5% na receita líquida de arrendamento, como resultado da receita de arrendamento da safra 2023/24, conforme detalhado no tópico anterior.

4.3 Despesas Operacionais

Em 2023, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 27,2 milhões ante receitas operacionais de R\$ 32,1 milhões em 2022, conforme detalhado abaixo:

- Despesas gerais e administrativas apresentaram decréscimo de 14,1%, passando de R\$ 28,6 milhões em 2022 para R\$ R\$ 24,5 milhões em 2023, reflexo (i) do incremento das despesas com pessoal, frente a adequação da estrutura organizacional e dos processos; (ii) redução de despesas com serviços de terceiros e (iii) redução na remuneração dos administradores, devido à ajustes no bônus da administração e reversão dos valores do plano de incentivo de ações.

- Outras despesas operacionais passaram de R\$ 3,5 milhões em 2022 para R\$ 2,6 milhões em 2023. Em 2023, essas despesas foram representadas majoritariamente por (i) baixa de ativo; (ii) recuperação de impostos e (iii) baixa de contingências.

4.4 Resultado Financeiro

Em 2023, a Companhia apresentou um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 11,3 milhões, contra um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 10,7 milhões em 2022, conforme composição abaixo demonstrada:

- As receitas financeiras registraram um valor de R\$ R\$ 7,8 milhões, ante um valor de R\$ 2,7 milhões em 2022, impactado pelos juros ativos de créditos tributários.
- As despesas financeiras totalizaram R\$ 16,5 milhões, ante um valor de R\$ 16,2 milhões no em 2022, impactado principalmente pelas despesas de juros sobre empréstimos e financiamentos, diante do maior endividamento da Companhia no final de 2023.
- Variação cambial, derivativos e valor justo totalizaram valor negativo R\$ 2,6 milhões, reflexo do (i) valor justo dos títulos a receber do Acordo de Associação que possuem data de recebimento/indenização incerto, no valor positivo de R\$ 3,6 milhões e variação cambial negativa da dívida captada em euros e vinculada a swap de fluxo de caixa, no valor de R\$ 6,2 milhões.

4.6 Resultado Líquido

Em 2023, a Companhia registrou um lucro líquido de R\$ 35,2 milhões, contra R\$ 137,2 milhões em 2022. Essa diferença de R\$ 101,9 milhões no resultado líquido decorre, principalmente:

- Impacto no resultado operacional em R\$ 3,3 milhões quando comparado a 2022, reflexo (i) da queda do preço de mercado de fixação da soja do contrato de arrendamento do ano safra 2023/24 quando comparado ao ano safra 2022/23, que passa a ser contabilizado a partir de setembro de 2023, com efeito negativo sobre a receita e (ii) queda das despesas operacionais conforme detalhado no tópico “Despesas Operacionais”, com efeito positivo sobre as despesas;

- Impacto no resultado financeiro em (R\$ 646 mil) em 2023 quando comparado a 2022, reflexo do impacto positivo da rubrica resultado financeiro, compensado pela queda no valor da rubrica variação cambial, derivativos e valor justo;
- Variação negativa no IRPJ/CSLL (diferido) em R\$ 104,6 milhões no período, proveniente da receita de imposto de renda e da contribuição social diferido no montante líquido de R\$ 91,7 milhões verificada em 2022, dos quais R\$ 119,3 milhões refere-se a baixa do passivo diferido sobre o custo atribuído resultante da incorporação de subsidiária integral, TS Brasil S.A.

4.7 Endividamento

A dívida líquida da Companhia foi de R\$ 27,7 milhões em 31 de dezembro de 2022 para R\$ 108,3 milhões em 31 de dezembro de 2023. A relação dívida líquida/EBITDA Ajustado nos últimos doze meses findos passou de 0,4x em 31 de dezembro de 2022 para 1,58x em 31 de dezembro de 2023.

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

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

5. Fixação da Soja

Pelos contratos de arrendamento das terras firmados entre a Companhia e a SLC Agrícola Centro Oeste S.A. (controlada pela SLC Agrícola), a Companhia tem a receber ao final de abril de cada ano o valor correspondente a 17 sacas de soja por hectare arrendada, renegociáveis a cada 3 anos.

Com o objetivo de antecipar a fixação do preço da soja e evitar exposição às flutuações e preço da commodity no momento do recebimento do valor correspondente ao arrendamento, a Companhia, observando os melhores momentos de preço futuro da soja de acordo com a Bolsa de Chicago (CBOT) bem como do dólar, fixa antecipadamente o preço da soja buscando maximizar suas receitas futuras.

Para o contrato da safra 2023/24, a Companhia acompanha constantemente as condições de mercado, bem como as perspectivas futuras para início das fixações, observando as oscilações dos componentes do preço da saca da soja, a saber: preço futuro da soja, frete, prêmio e câmbio.

Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia havia fixado 28,49% da soja correspondente ao contrato de arrendamento da safra 2023/24 a um preço médio bruto de R\$ 113,31/sc, valor inferior aos R\$ 149,20 por saca praticados na safra anterior, diante do mercado baixista para preços de soja verificados ao longo do ano.

No início de 2024, a Companhia completou a fixação da soja a um preço médio bruto de R\$ 101,63/sc.

O ano de 2023 mostrou-se bastante desafiador na precificação da soja pelos fatores abaixo descritos (i) queda no preço da soja no mercado internacional diante dos recordes de safra verificados nos últimos 2 anos; (ii) queda acentuada nos prêmios nos portos brasileiros diante da oferta recorde da commodity e da falta de infraestrutura de escoamento do país; (iii) valorização da moeda brasileira e (iv) redução na demanda mundial, principalmente pela China.

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 três 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 2023.

Dois comitês assessoram o Conselho de Administração, a saber: Comitê de Auditoria Estatutário e Comitê de Assuntos Jurídicos. 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, contando com recorrente reforço em seu compromisso na manutenção da integridade e da ética em suas atividades.

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

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

A Terra Santa resguarda com preponderância os fatores de diversidade, igualdade e inclusão, valorizando as diferenças e as infinitas particularidades de cada um.

A Terra Santa é a primeira empresa do ramo imobiliário rural segmentada no Novo Mercado da B3 com uma Diretora Executiva mulher. Além disso, a Companhia possui 64% dos cargos de gestão ocupados por pessoas do gênero feminino, conforme autodeclaração.

Os índices de diversidade de gênero também são preservados na composição dos Órgãos de Governança da Companhia, na presença de membros mulheres no Conselho de Administração, Conselho Fiscal e no Comitê de Assuntos Jurídicos.

Além da diversidade de gênero, a Terra Santa preserva índices de diversidade cultural, etária, de origem, cor e raça.

9. Adesão Pacto Global ONU

A Terra Santa integra na sua operação os aspectos ambientais, sociais e de governança (na sigla em inglês, ESG). Como forma de reiterar o seu compromisso nessa esfera, a Terra Santa tornou-se signatária do Pacto Global da ONU.

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

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

10. Mercado de Capitais

Desempenho das Ações

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) encerraram o ano cotadas a R\$ 17,09/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 1,6 bilhão.

No ano, as ações da LAND3 apresentaram uma desvalorização de 59,4%, passando de R\$ 28,75/ação no dia 31 de dezembro de 2022 para R\$ 17,09/ação no final de dezembro de 2023. Por outro lado, o Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma valorização de 22,3%.

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 2023,

desde sua estreia na B3. O volume médio diário registrado no período foi de R\$ 2.105,42 mil e 266 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, 34,6% são detidas por pessoas físicas, 61,0% por investidores institucionais e 4,4% 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 45,02%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:

ACIONISTA	QNT. AÇÕES	PART. (%)
Bonsucex Holding (1)	43.319.065	45,02%
Laplace Investimentos (2)	22.165.537	23,03%
Gávea Investimentos (3)	7.359.255	7,65%
Ações em Tesouraria	19.887	0,02%
Outros	23.363.218	24,28%
Total	96.226.962	100,00%

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

(2) Considera a posição dos fundos geridos pela Laplace

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

Dividendos

Para o exercício findo em 31 de dezembro 2023 foram destinados o montante de R\$ 8,4 milhões de dividendos mínimos obrigatório.

11. Auditoria Independente

Ao longo do exercício de 2023, 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.

***Terra Santa
Propriedades
Agrícolas S.A.***
***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

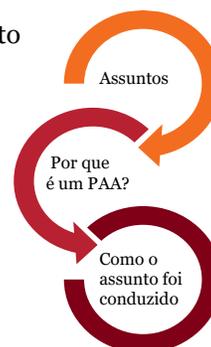
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, 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) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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

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.





Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Porque é um PAA

Monitoramento da posição de liquidez da Companhia (Nota 4.4(ii) às demonstrações financeiras)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou excesso de passivos sobre ativos circulantes no montante de R\$ 50.645 mil na controladora e R\$ 30.414 mil no consolidado.

A Diretoria, baseada em suas projeções de resultados e de fluxos de caixa para os próximos doze meses a partir da data do balanço, possui expectativa de gerar caixa operacional, bem como capacidade de captar novos recursos junto a bancos e parceiros comerciais para suprir necessidades de caixa, caso seja necessário.

Considerando que a principal fonte de receita da Companhia e suas controladas decorre do arrendamento de terras, o qual tem como premissa significativa o preço da soja, que o fluxo de caixa da Companhia pode ser impactado por pagamentos decorrentes do Acordo, os quais podem acontecer de forma descasada com a realização dos ativos, bem como que a Companhia pode necessitar captar recursos junto a terceiros para suprir necessidades de caixa, determinamos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Dentre outros, efetuamos os seguintes principais procedimentos de auditoria:

- Obtivemos memorando de avaliação da capacidade financeira preparado pela diretoria e confrontamos com as projeções de resultados futuros ("Projeções") avaliadas pelo Comitê Financeiro e aprovadas pelo Conselho de Administração.
- Realizamos discussões com a diretoria em relação às referidas projeções.
- Avaliamos e testamos, a razoabilidade do modelo de cálculo utilizado pela diretoria para preparar as projeções; bem como das principais premissas utilizadas nas projeções, tais como inflação projetada, preço futuro da soja, entre outras.
- Realizamos análises de sensibilidade para as principais premissas das projeções, para avaliar os resultados em diferentes cenários possíveis.
- Obtivemos evidência das linhas de crédito que estão disponíveis para a Companhia e suas controladas.
- Analisamos os eventos subsequentes, incluindo novas captações de recursos financeiros, até a data de emissão deste relatório.

Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações e dados obtidos.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), 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 e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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 e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

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

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

Ribeirão Preto, 18 de março de 2024


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

DocuSigned by
Assinado por LUIS FERNANDO DE SOUZA MARANHÃ 285167987
CPF: 285167987
Data/Hora de Assinatura: 18 de março de 2024 | 20:10 BRT
© ICP-Brasil. Ou: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C. BR.
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
CSC06747076424

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	15
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	25
4 Gestão de riscos	26
5 Caixa e equivalentes de caixa	30
6 Contas a receber de clientes	31
7 Títulos a receber	32
8 Tributos a recuperar	33
9 Imposto de renda e contribuição social	35
10 Investimentos (Controladora)	37
11 Propriedades para investimento (Consolidado)	40
12 Imobilizado	41
13 Empréstimos e financiamentos	45
14 Títulos a pagar	45
15 Outros tributos a recolher	46
16 Passivos relacionados a contratos com clientes	46
17 Provisão para contingências (Controladora e Consolidado)	47
18 Patrimônio líquido	53
19 Resultado por ação	55
20 Partes relacionadas	56
21 Receita líquida	56
22 Custos e despesas por natureza	58
23 Resultado financeiro	59
24 Instrumentos financeiros	59
25 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa	61
26 Compromissos	62
27 Informação por segmento	63
28 Eventos subsequentes	63

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Balanço patrimonial Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022			31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.830	2.050	2.084	2.051	Empréstimos e financiamentos	13	45.663	29.737	45.663	29.737
Contas a receber de clientes	6	384	25.662	24.695	33.543	Títulos a pagar	14	2.657	1.822	2.724	1.822
Títulos a receber	7	3.328	14.985	3.328	14.985	Outros tributos a recolher	15	265	1.398	1.162	1.699
Tributos a recuperar	8	3.905	937	3.957	937	Passivos relacionados a contratos com clientes	16	35		3.396	3.937
Outros ativos		861	681	863	427	Provisão para contingências	17		24.373		24.373
Dividendos a receber	10.2		1.601			Dividendos a pagar	18.5	8.399	32.583	8.399	32.583
Total do ativo circulante		10.308	45.916	34.927	51.943	Imposto de renda e contribuição social a pagar	9.1	2.005	5.943	2.068	5.977
						Outras obrigações		1.929	1.115	1.929	1.116
Não circulante						Total do passivo circulante		60.953	96.971	65.341	101.244
Realizável a longo prazo						Não circulante					
Contas a receber de clientes	6		88		88	Empréstimos e financiamentos	13	64.772		64.772	
Títulos a receber	7	41.459	52.467	41.459	52.467	Passivos relacionados a contratos com clientes	16			72.827	69.554
Tributos a recuperar	8	15.785	16.682	15.785	16.682	Provisão para contingências	17	16.961	14.528	16.961	14.528
Depósitos judiciais	17.1	3	30	3	30	Imposto de renda e contribuição social diferidos	9.2	5.395	3.500	8.040	3.500
		57.247	69.267	57.247	69.267	Total do passivo não circulante		87.128	18.028	162.600	87.582
Investimentos	10	794.007	785.244			Total do passivo		148.081	114.999	227.941	188.826
Propriedades para investimento	11			803.198	806.985	Patrimônio líquido	18				
Imobilizado	12	940	506	46.990	46.565	Capital social		673.588	673.588	673.588	673.588
Total do ativo não circulante		852.194	855.017	907.435	922.817	Reserva de capital			632		632
						Ajustes de avaliação patrimonial		6.649	6.649	6.649	6.649
						Reservas de lucros		34.747	105.628	34.747	105.628
						Ações em tesouraria		(563)	(563)	(563)	(563)
						Total do patrimônio líquido		714.421	785.934	714.421	785.934
Total do ativo		862.502	900.933	942.362	974.760	Total do passivo e do patrimônio líquido		862.502	900.933	942.362	974.760

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita de contratos com clientes	21	947	109	91.726	95.011
Custo dos contratos com clientes	22			(5.133)	(6.791)
Lucro bruto		947	109	86.593	88.220
Despesas administrativas	22	(22.564)	(16.417)	(24.556)	(28.599)
Participação nos lucros de controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial	10.3	67.997	41.189		
Outras despesas (receitas), líquidas	22	(4.104)	3.244	(2.610)	(3.509)
Lucro operacional		42.276	28.125	59.427	56.112
Receitas financeiras	23	7.652	5.014	7.793	2.742
Despesas financeiras	23	(10.189)	(9.149)	(16.509)	(16.184)
Variações cambiais, derivativos e valor justo, líquidos	23	(2.630)	2.742	(2.630)	2.742
Despesas financeiras, líquidas		(5.167)	(1.393)	(11.346)	(10.700)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		37.109	26.732	48.081	45.412
Imposto de renda e contribuição social	9.3				
Corrente			(1.239)	(8.327)	(16.690)
Diferidos		(1.895)	111.675	(4.540)	108.446
Lucro líquido do exercício		35.214	137.168	35.214	137.168
Lucro do exercício atribuível aos acionistas da Companhia		<u>35.214</u>	<u>137.168</u>	<u>35.214</u>	<u>137.168</u>
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	19			<u>0,3660</u>	<u>1,4258</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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	35.214	137.168	35.214	137.168
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>35.214</u>	<u>137.168</u>	<u>35.214</u>	<u>137.168</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			<u>35.214</u>	<u>137.168</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			Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Lucros a disposição da assembleia	Ajustes de avaliação patrimonial		
Em 1º de janeiro de 2022		673.588			1.038	14.789	6.649		696.064
Distribuição de dividendos						(14.789)			(14.789)
Recompra de ações			(5.146)						(5.146)
Plano de incentivo				5.215					5.215
Liquidação plano de incentivo			4.583	(4.583)					
Lucro líquido do exercício								137.168	137.168
Constituição de reserva legal	18.4				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		<u>673.588</u>	<u>(563)</u>	<u>632</u>	<u>7.896</u>	<u>97.732</u>	<u>6.649</u>		<u>785.934</u>
Em 1º de janeiro de 2023		673.588	(563)	632	7.896	97.732	6.649		785.934
Distribuição de dividendos	18.5					(97.732)			(97.732)
Reversão plano de incentivo	18.2			(632)					(632)
Lucro líquido do exercício								35.214	35.214
Constituição de reserva legal	18.4				1.761			(1.761)	
Dividendos mínimos obrigatórios	18.5							(8.363)	(8.363)
Lucro a disposição da assembleia						25.090		(25.090)	
Em 31 de dezembro de 2023		<u>673.588</u>	<u>(563)</u>		<u>9.657</u>	<u>25.090</u>	<u>6.649</u>		<u>714.421</u>

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	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.109	26.732	48.081	45.412
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos provenientes das atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	135	59	3.931	5.796
Resultado na venda e baixa de bens do imobilizado				3.332
Resultado da equivalência patrimonial	(67.997)	(41.189)		
Provisão para contingências	1.569	3.507	1.569	5.343
Obrigações constituídas na aquisição de empresas	1.522		1.522	
Provisão de perda por redução ao valor recuperável de recebíveis	628		653	
Baixa de títulos a receber	3.985		3.985	
Valor justo de ativos e passivos financeiros	(3.609)	(2.742)	(3.609)	(2.742)
Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	(497)		(497)	
Plano de incentivo	(632)	2.759	(632)	2.759
Juros e variações cambiais, líquidos	15.574	7.817	21.884	14.751
Variação nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	24.935	223	8.580	(1.305)
Títulos a receber	(245)	(2.773)	(245)	(2.418)
Tributos a recuperar	(3.173)	(31)	(3.225)	1.109
Outros ativos	(179)	(36)	(435)	(47)
Depósitos judiciais	27		27	97
Outras obrigações	814	(25)	813	553
Tributos a recolher	(928)	(2.600)	(1.923)	(4.174)
Passivos relacionados a contratos com clientes	135		(3.489)	(3.743)
Pagamentos de demandas judiciais	(110)	(310)	(110)	(582)
Títulos a pagar	(1.570)	(2.981)	(1.505)	(2.704)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	7.493	(11.590)	75.375	61.437
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.932)	(2.675)	(12.248)	(8.028)
Juros pagos	(9.412)	(7.535)	(9.412)	(7.835)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(5.851)	(21.800)	53.715	45.574
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Caixa proveniente da incorporação de controlada direta		1.525		
Aquisição de imobilizado	(571)	(539)	(571)	(543)
Dividendos recebidos	22.192			
Recursos provenientes de alienação de imobilizado		34		
Aquisição de investimentos		(3)		
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	21.621	1.017	(571)	(543)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captações de empréstimos e financiamentos	121.165	26.000	121.165	26.000
Amortização de empréstimos e financiamentos	(43.998)	(66.020)	(43.998)	(66.866)
Dividendos pagos	(130.278)	(19.714)	(130.278)	(19.714)
Dividendos recebidos antecipadamente	37.121	85.073		
Aquisição de ações em tesouraria		(5.146)		(5.146)
Pagamento tributos parcelados				(469)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(15.990)	20.193	(53.111)	(66.195)
Redução (aumento) do saldo de caixa e equivalentes de caixa, líquida	(220)	(590)	33	(21.164)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.050	2.640	2.051	23.215
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.830	2.050	2.084	2.051

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	
	2023	2022	2023	2022
Receitas				
Vendas de mercadorias e serviços	1.035		1.035	3.255
Receita de arrendamentos	120	120	94.316	101.195
Outras receitas	6.200	11.907	7.723	11.999
Abatimentos e devolução de vendas	(30)		(30)	(151)
Provisão de crédito de liquidação duvidosa	(628)		(653)	
	<u>6.697</u>	<u>12.027</u>	<u>102.391</u>	<u>116.298</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(10.714)	(5.868)	(11.639)	(14.663)
Outras despesas	(9.239)	(12.758)	(9.251)	(19.864)
	<u>(19.953)</u>	<u>(18.626)</u>	<u>(20.890)</u>	<u>(34.527)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(13.256)</u>	<u>(6.599)</u>	<u>81.501</u>	<u>81.771</u>
Depreciação e amortização	(135)	(59)	(3.931)	(5.796)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>(13.391)</u>	<u>(6.658)</u>	<u>77.570</u>	<u>75.975</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	67.997	41.189		
Receitas financeiras	<u>7.652</u>	<u>5.014</u>	<u>7.793</u>	<u>2.742</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>62.258</u>	<u>39.545</u>	<u>85.363</u>	<u>78.717</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	8.794	4.652	9.362	6.873
Benefícios	901	97	1.047	422
FGTS	187	15	235	132
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	1.759	2.339	15.006	28.496
Estaduais	95	10	105	178
Municipais	106	67	237	67
Diferidos	1.895	(111.675)	4.540	(108.446)
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e variações cambiais	11.965	5.075	18.275	12.009
Outras despesas	601	1.122	595	1.121
Aluguéis e arrendamentos	741	675	747	697
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	8.363	32.578	8.363	32.578
Lucros retidos	<u>26.851</u>	<u>104.590</u>	<u>26.851</u>	<u>104.590</u>
Valor adicionado distribuído	<u>62.258</u>	<u>39.545</u>	<u>85.363</u>	<u>78.717</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 2023

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") - Nota 1.3. 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 1.2):

- 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 1.2.2.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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. As operações de manejo florestal nas áreas de comodato foram iniciadas em julho de 2023.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 18 de março de 2024.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.2 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. Até 31 de dezembro de 2022, os aprimoramentos avaliados e já implementados são como segue:

1.2.1 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 do 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).

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	<u>28.934</u>	Total do passivo circulante	<u>13.963</u>
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
	<u>16.824</u>	Total do passivo não circulante	<u>194.753</u>
Propriedades para investimento	630.627	Total do passivo	<u>208.716</u>
Imobilizado	<u>30.295</u>	Patrimônio líquido	
Total do ativo não circulante	<u>677.746</u>	Capital social	287.818
		Ajustes de avaliação patrimonial	210.146
Total do ativo	<u>706.680</u>	Total do patrimônio líquido	<u>497.964</u>
		Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>706.680</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.2.2 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	<u>245.557</u>	<u>69.431</u>	<u>538.421</u>	<u>853.409</u>
Passivo				
Circulante				
Passivos relacionados a contratos com clientes	(1.486)	(144)	(2.280)	(3.910)
Total do passivo circulante	<u>(1.486)</u>	<u>(144)</u>	<u>(2.280)</u>	<u>(3.910)</u>
Não circulante				
Passivos relacionados a contratos com clientes	(26.373)	(2.554)	(40.473)	(69.400)
Total do passivo circulante	<u>(26.373)</u>	<u>(2.554)</u>	<u>(40.473)</u>	<u>(69.400)</u>
Total do passivo	<u>(27.859)</u>	<u>(2.698)</u>	<u>(42.753)</u>	<u>(73.310)</u>
Acervo líquido integralizado	<u>217.698</u>	<u>66.733</u>	<u>495.668</u>	<u>780.099</u>

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 maneira segregada, de forma a refletir a visão dos administradores, assegurando maior eficiência e melhores resultados

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O Acordo foi aditado em abril de 2023, quando as partes acordaram que, excepcionalmente, para o período de apuração e para pagamento do Acordo em 2023, deveriam ocorrer em 31 de março e 30 de abril de 2023, seriam postergados para 31 de maio e 30 de junho de 2023, respectivamente. Os compromissos foram atendidos nas datas ajustadas, sem exceção.

(a) Ativos e passivos decorrentes do Acordo

O Acordo estabeleceu a obrigação, irrevogável e incondicional de a Companhia e seus acionistas, 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, no importe de até R\$ 250.000, incluindo contingências passivas não classificadas como perda provável e, portanto, não reconhecidas como um passivo quando do registro contábil do Acordo.

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 relacionada 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. Em junho de 2023 a Companhia efetuou o pagamento no montante de R\$ 2.551, conforme quadro abaixo, seguindo os termos do aditamento realizado em abril de 2023.

Movimentação líquida do Acordo

Direitos do Acordo

Títulos pela venda de ativos	5.620
Tributos a recuperar	16.263
Depósitos judiciais	154
Execução de título judicial	8.316
	<u>30.353</u>

Obrigações do Acordo

Contas a pagar	<u>(32.904)</u>
----------------	-----------------

Direitos do Acordo, líquidos

(2.551)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Mensuração dos ativos e passivos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, esses direitos e obrigações têm a seguinte natureza, e foram estimados nos seguintes montantes:

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Direitos do Acordo		
Títulos pela venda de ativos (i)		760
Tributos a recuperar (ii)	33.862	36.136
Depósitos judiciais (iii)	4.663	4.511
Propriedades para investimentos (iv)	3.109	3.109
Execução de título judicial (v)		8.264
Direitos a receber do acordo (Item (c) a seguir)	<u>3.153</u>	<u>14.672</u>
	44.787	67.452
Obrigações do Acordo		
Provisão para contingências (vi)	<u>(7.626)</u>	<u>(32.102)</u>
	<u>(7.626)</u>	<u>(32.102)</u>
Direitos do Acordo, líquidos		
	37.161	35.350
Tributos diferidos sobre o valor líquido	<u>(12.044)</u>	<u>(9.037)</u>
	<u>25.117</u>	<u>26.313</u>

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.
- (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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia, com base na estimativa de aproveitamento desses créditos formulada com base na média histórica de utilização, calculou o valor justo dos referidos instrumentos financeiros utilizando uma taxa de desconto de 12,19% ao ano (2022 - 11,73% ao ano), e um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data de efetivação da operação, especialmente quanto ao aproveitamento de créditos de PIS e COFINS, diante das alterações no conceito de essencialidade e relevância dos insumos, aliada à impetração de mandado de segurança objetivando a celeridade na análise dos pedidos administrativos, a monetização superou a estimativa realizada anteriormente. Desta forma, registrou-se realização parcial antecipada destes ativos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia revisou sua estimativa inicial de realização ao da efetivação da operação, para um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data dessas demonstrações financeiras. 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 à 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 2023.
- (v) Execução de título judicial – Referia-se a ação de execução de título executivo extrajudicial ingressada pela TESA (atual SLC Agrícola Centro Oeste S.A) em face da Agropecuária Margarida (atual Ideal Pork e Otaviano Olavo Pivetta), tendo em vista o inadimplemento contratual do instrumento particular do 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. O processo principal transitou em julgado favoravelmente à Companhia durante o exercício de 2022. Após os trâmites necessários para levantamento do montante incontroverso, em 28 de abril de 2023, a Companhia foi notificada de que a contraparte realizou o depósito do valor, no montante de R\$ 8.998 e que, durante o exercício de 2023, o valor total foi levantado pelas partes. Em decorrência dos levantamentos realizados e a prolação de sentença de extinção da execução o processo judicial foi arquivado definitivamente em julho de 2023. O valor de R\$ 8.316 apresentado na Nota 1.3(a) refere-se ao valor líquido de impostos efetivamente recebido pela Companhia, considerando a dedução de PIS/COFINS realizada pela TESA.

As obrigações do Acordo foram reconhecidas como Provisão para contingência (Nota 17), considerando os critérios utilizados para a sua mensuração, a saber:

- (vi) Provisão para contingências - A provisão para contingências foi calculada para aquelas ações em que a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Essa estimativa foi calculada pela 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 excepcionálíssimas, 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) 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.

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Direitos do Acordo		
Títulos pela venda de ativos		4.922
Tributos a recuperar	7.062	16.263
Depósitos judiciais	<u>1.636</u>	<u>72</u>
	<u>8.698</u>	<u>21.257</u>
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar	<u>(5.545)</u>	<u>(6.585)</u>
Direitos do Acordo, líquidos	<u><u>3.153</u></u>	<u><u>14.672</u></u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 8.698 de ativos foi considerado como direito realizado pela TESA, assim como o montante de R\$ 5.545 de passivos foi considerado como devido, gerando um direito líquido para a Companhia no montante de R\$ 3.153.

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

- Outras despesas operacionais, líquidas (Nota 22) - Despesas nos montantes de: (i) R\$ 1.816 referente a baixa de depósito judicial, e (ii) R\$ 2.169 referente a baixa de créditos tributários sem sustentação do crédito; e (iii) receitas nos montantes de R\$ 2.216, sendo R\$ 72 referente atualização monetária sobre depósitos judiciais indenizáveis decorrente do Acordo, reconhecimento de R\$ 846 relacionados ao efeito da exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e da COFINS não registrados originalmente no início do acordo, e R\$ 1.298 referentes a atualização monetária sobre tributos indenizáveis decorrente do Acordo.
- Provisões com contingências (Nota 17) – Ganho líquido de R\$ 386 distribuídas da seguinte maneira: (i) R\$ 4.990 referente a constituição de provisão para honorários sucumbenciais, provisão para custas processuais, adequação do valor contingenciado e alterações de prognósticos como probabilidade de perda possível ou remota, e (ii) R\$ 5.376 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 e adequação de saldo contingenciado após cálculo pericial.

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

- Ajuste a valor presente (Nota 23) - Receita financeira líquida no montante de R\$ 497 referente ao ajuste a valor presente dos ativos e passivos do Acordo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Valor justo (Nota 23) - Receita financeira no montante de R\$ 3.609 referente ao valor justo dos ativos e passivos do Acordo.
- Atualização monetária (Nota 23) - R\$ 1.044 referente à atualização monetária das contingências que fazem parte do Acordo.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que consideram os pronunciamentos, interpretações e orientações, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), bem como de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (*IFRS® Accounting Standards*)), incluindo as interpretações emitidas pelo *IFRS Interpretations Committee (IFRIC® Interpretations)* ou pelo seu órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee (SIC® Interpretations)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria na sua gestão.

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

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)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”). 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)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”).

(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 normas contábeis IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas contábeis IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1 Consolidação

(a) Controladas

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as demonstrações financeiras incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, respectivamente, as quais foram consolidadas integralmente, a saber:

Controladas	Percentual de participação	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Fazenda São José S.A. ("Fazenda São José")	100%	100%
Fazenda Iporanga S.A. ("Fazenda Iporanga")	100%	100%
Fazenda Boa Vista S.A. ("Fazenda Boa Vista")	100%	100%
Buriti Agrícola Ltda. ("Buriti")	100%	
Itaqui Participações S.A. ("Itaqui")	100%	

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 1.2.1).

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.

“Buriti” - A Buriti é uma sociedade limitada, sediada em Canto do Buriti, e tem por objeto social a fabricação de óleos vegetais.

“Itaqui” - A Itaqui é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Nova Mutum, e tem por objeto social a participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie como sócio ou acionista.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 2023 e a sua adoção não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- **Alteração ao IAS 1/CPC 26(R1) e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** alteração do termo “políticas contábeis significativas” para “políticas contábeis materiais”. A alteração também define o que é “informação de política contábil material”, explica como identificá-las e esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O “*IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*”, também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.
- **Alteração ao IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração 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.
- **Alteração ao IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração 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 exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia ou para o Grupo.

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 de 2023. 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 IFRS 16 – “Arrendamentos”:** a alteração emitida em setembro de 2022 traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação (“*sale and leaseback*”). Ao mensurar o passivo de locação subsequente à venda e relocação, o vendedor-arrendatário determina os “pagamentos da locação” e os “pagamentos da locação revistos” de forma que não resulte no reconhecimento pelo vendedor-locatário de qualquer quantia do ganho ou perda relacionada ao direito de uso que retém. Isto poderia afetar particularmente as transações de venda e relocação em que os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.
- **Alterações ao IAS 7 “Demonstração dos Fluxos de Caixa” e IFRS 7 “Instrumentos Financeiros: Evidenciação”:** a alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores (“*supplier finance arrangements* - SFAs”) com o objetivo de permitir aos investidores avaliar os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez. Acordos de financiamento de fornecedores são descritos, nessa alteração, como sendo acordos em que um ou mais provedores de financiamento se oferecem para pagar valores que uma entidade deve aos seus fornecedores, e a entidade concorda em pagar de acordo com os termos e condições do acordo na mesma data, ou em uma data posterior, que os fornecedores são pagos. Os acordos normalmente proporcionam à entidade condições de pagamento estendidas, ou aos fornecedores da entidade condições de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da fatura relacionada.

As novas divulgações incluem as seguintes principais informações:

- (a) Os termos e condições dos acordos SFAs.
- (b) Para a data de início e fim do período de reporte:
 - (i) O valor contábil e as rubricas das demonstrações financeiras associadas aos passivos financeiros que são parte de acordos SFAs; (ii) O valor contábil e as rubricas associadas aos passivos financeiros em (i) para os quais os fornecedores já receberam pagamento dos provedores de financiamento; (iii) Intervalo de datas de vencimento de pagamentos de passivos financeiros em (i) e contas a pagar comparáveis que não fazem parte dos referidos acordos SFAs.
- (c) Alterações que não afetam o caixa nos valores contábeis de passivos financeiros em b(i)
- (d) Concentração de risco de liquidez com provedores financeiros.

O IASB forneceu isenção temporária para divulgação de informações comparativas no primeiro ano de adoção dessa alteração. Nesta isenção, também estão incluídos alguns saldos iniciais de abertura específicos. Além disso, as divulgações exigidas são aplicáveis apenas para períodos anuais durante o primeiro ano de aplicação.

A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Não há outras normas contábeis IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 mantêm investimentos patrimoniais.

(c) **Compensação de instrumentos financeiros**

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

(d) **Impairment de ativos financeiros**

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

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*).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

	2023	2022
Edificações e instalações	3%	3%
Máquinas e equipamentos	6%	5%
Veículos	5%	5%
Móveis e utensílios	8%	8%
Correção de solo	8%	8%
Equipamentos de informática	15%	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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	2023	2022
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 (R\$ 714.131 em 2022).

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.

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 25 anos, e estimativa de finalização em agosto de 2046. Em 30 de novembro de 2022, esses adiantamentos, foram aportados nas controladas “São José”, “Iporanga” e “Boa Vista”, conforme Nota 1.2.2.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

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 1.2.1 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 2023, 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 que passa a ter controle sobre os produtos vendidos. As condições para reconhecimento dessa receita com venda de produtos estão apresentadas a seguir:

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

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

(ii) Arrendamentos

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

A receita desses contratos de arrendamento é determinada por ano-safra e é mensurada com base na 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
- Atualizações monetárias e cambiais.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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. 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\$ 3.329 (R\$ 3.982 em 2022) 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 2023, 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 1.2.1.

Em 31 de dezembro de 2023, 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\$ 27.362 (R\$ 14.268 em 2022), na Companhia e no consolidado, em razão de não atenderem aos requerimentos da norma contábil para seu reconhecimento.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Para a safra 2022/2023 a Companhia já fixou o preço correspondente a 100% do volume. Até 31 de dezembro de 2023, houve fixação de preço para 28,49% do volume da safra 2023/2024 e, em janeiro de 2024, foi realizada nova fixação correspondente a 4,78% do volume, totalizando 33,27% de volume total fixado para referida safra. A Companhia tem até 31 de março de 2024 para fixar o volume remanescente, mediante monitoramento constante dos preços e indicadores de modo a capturar as melhores oportunidades de mercado.

A receita de arrendamento reconhecida nesse exercício seria R\$ 1.714, 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 1.3) a diretoria, com base na sua melhor estimativa, determinou que o montante dos títulos correspondente aos tributos a recuperar registrados na TESA serão utilizados, e conseqüentemente 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 2023, a Companhia revisou sua estimativa inicial de realização ao da efetivação da operação, para um período médio de realização de 2 a 4 anos, a partir da data dessas demonstrações financeiras. A previsão de utilização foi constituída com base na melhor estimativa dos pedidos de ressarcimento já realizados pela TESA, bem como pelo consumo dos créditos tributários no curso normal das operações da TESA.

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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2023 e de 2022, 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). 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.

4.4 Estrutura do gerenciamento de risco

O Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídicos, tem responsabilidade e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia. Adicionalmente, a Companhia possui Conselho Fiscal instalado.

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 2023, o saldo de contas a receber de clientes e títulos a receber na categoria “A” do *rating*, na controladora é de R\$ 45.171 (R\$ 93.202 em 2022) e no consolidado o saldo é de R\$ 69.482 (R\$ 101.083 em 2022).

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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2023 e em 2022:

<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, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a sua reputação.

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo mantém capital circulante líquido negativo de R\$ 50.645 (R\$ 51.055 em 2022) e R\$ 30.414 (R\$ 49.301 em 2022) na controladora e consolidado, respectivamente. A Diretoria da Companhia em conjunto com o Conselho de Administração monitora constantemente a posição de liquidez da Companhia e as projeções de caixa, bem como, quaisquer fatores que possam afetar a capacidade de geração de receitas e colocar em risco a capacidade da Companhia em honrar com os compromissos financeiros assumidos.

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

Adicionalmente, a Companhia tem à sua disposição linhas de crédito pré-aprovadas obtidas em instituições financeiras de primeira linha, com custo financeiro em condições julgadas satisfatórias pela diretoria, com prazos de pagamento que refletem o melhor interesse do Grupo na gestão do seu caixa, no montante de R\$ 107.387, as quais serão utilizadas quando julgadas necessárias pela diretoria para assegurar a liquidez do Grupo para os próximos 12 meses.

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

A receita proveniente do arrendamento de terras está diretamente atrelada aos valores de mercado da saca de soja. Nesse contexto, a Companhia realiza as fixações em momentos estratégicos, aproveitando as melhores oportunidades durante as safras. No entanto, o exercício de 2023 apresentou um cenário atípico no mercado de *commodities*, marcado por um fluxo de negociações e precificações incomuns. Essa anomalia é atribuída às adversidades causadas por fatores climáticos nas Américas e às complicações no escoamento da produção norte-americana.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Diante desses desafios, a Diretoria da empresa está dedicada ao constante monitoramento das oscilações de mercado e das negociações, visando identificar as melhores oportunidades para a fixação da safra. Até a data de 31 de dezembro de 2023, a Companhia conseguiu fixar 28,49% da safra 23/24, demonstrando uma abordagem cautelosa e estratégica diante das condições adversas do mercado.

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	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2023								
Empréstimos e financiamentos	48.363	47.854	21.755	117.972	48.363	47.854	21.755	117.972
Títulos a pagar	2.657			2.657	2.724			2.724
Dividendos	8.399			8.399	8.399			8.399
Outras obrigações	1.929			1.929	1.929			1.929
	<u>61.348</u>	<u>47.854</u>	<u>21.755</u>	<u>130.957</u>	<u>61.415</u>	<u>47.854</u>	<u>21.755</u>	<u>131.024</u>
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
Outras obrigações			1.063	1.063		1.064		1.064
			<u>66.765</u>	<u>66.765</u>		<u>66.766</u>		<u>66.766</u>

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

(iii) 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.

(iv) 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(v) 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 *commodities*.

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.

Em 31 de dezembro de 2023, as demonstrações financeiras da Companhia não consideram qualquer efeito decorrente de impactos climáticos futuros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Recursos em banco	77	200	151	201
Aplicações financeiras	1.753	1.850	1.933	1.850
	<u>1.830</u>	<u>2.050</u>	<u>2.084</u>	<u>2.051</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 2023, a remuneração é de 101,32% do Certificado de Depósito Interbancário - (CDI) (100% do CDI em 2022).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Cientes em moeda nacional	715	25.750	25.051	33.631
(-) Provisão para perdas em recebíveis	(331)		(356)	
	384	25.750	24.695	33.631
Circulante	(384)	(25.662)	(24.695)	(33.543)
Não circulante		88		88

As contas a receber em 31 de dezembro de 2023, referem-se, substancialmente, à receita de arrendamento de quatro meses do ano safra 2023/2024 com previsão de recebimento em 30 de abril de 2024, conforme contrato.

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
A vencer:	254	25.492	24.315	33.373
Vencidos:				
Até 30 dias	151	22	201	22
De 31 a 90 dias	41	161	141	161
De 91 a 180 dias	269	75	394	75
	715	25.750	25.051	33.631
(-) Provisão para perdas em recebíveis (i)	(331)		(356)	
	384	25.750	24.695	33.631

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

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

- (i) Em 31 de dezembro de 2023, o montante constituído de provisão para perdas em recebíveis refere-se substancialmente a um contrato de aluguel de imóvel que foi renegociado e os prazos do novo acordo não foram cumpridos. Conseqüentemente, a diretoria decidiu pelo provisionamento de 100% dos saldos em aberto e está em negociação junto ao cliente para viabilizar o recebimento.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>
Saldo inicial				(196)
Perdas por redução ao valor recuperável	(346)		(371)	
Valores revertidos no exercício	15		15	
Contas a receber de clientes baixadas durante o exercício como incobráveis				196
Saldo final	<u>(331)</u>	<u>(356)</u>	<u>(356)</u>	<u>(196)</u>

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.

7 Títulos a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2023</u>	<u>31 de dezembro de 2022</u>
Créditos originados no Acordo (i)	45.084	67.452	45.084	67.452
(-) Provisão para <i>impairment</i>	(297)		(297)	
	44.787	67.452	44.787	67.452
Circulante	<u>(3.328)</u>	<u>(14.985)</u>	<u>(3.328)</u>	<u>(14.985)</u>
Não circulante	<u>41.459</u>	<u>52.467</u>	<u>41.459</u>	<u>52.467</u>

- (i) Os créditos referem-se aos títulos originados no registro do Acordo (Nota 1.3), mensurados ao valor justo, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela TESA e repassados para a Companhia em um período estimado de três a quatro anos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os ativos considerados como realizados pela TESA, deduzidos dos passivos indenizáveis pela Companhia, resultou em um direito realizável líquido de R\$ 3.153, conforme Nota 1.3 (c).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor justo desses ativos foi remensurado, impactando o resultado em uma receita financeira de R\$ 3.609 (R\$ 2.742 em 2022). As principais premissas da mensuração do valor justo referem-se as datas estimada de recebimento e a taxa de desconto conforme divulgado na Nota 1.3(b)(ii).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo inicial		(20)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida	(297)	
Títulos a receber baixados durante o exercício como incobráveis		20
Saldo final	(297)	

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.

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

	Controladora e Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2024		8.264
2025	7.773	44.203
2026	4.387	
2027	29.299	
	41.459	52.467

8 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
PIS (i)	4.117	3.621	4.117	3.621
COFINS (i)	19.323	17.452	19.324	17.452
IRRF	104	78	135	78
Outros tributos	342	664	362	664
(-) Provisão para <i>impairment</i>	(4.196)	(4.196)	(4.196)	(4.196)
	19.690	17.619	19.742	17.619
Circulante	(3.905)	(937)	(3.957)	(937)
Não circulante	15.785	16.682	15.785	16.682

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) A Companhia possui saldos de créditos de PIS e COFINS, originados na sucedida TS Brasil S.A., acumulados entre 2011 e 2016, objetos de pedidos de ressarcimento vinculados a saídas não tributadas ou de exportação. A expectativa de realização, após deferimento, se dará em duas formas: (i) compensação com débitos de titularidade da Companhia; ou (ii) ressarcimento em espécie. Não houve movimentação para *impairment* no exercício.

Pedidos de ressarcimento

Em 2017, a TS Brasil, incorporada em 30 de novembro de 2022 pela Companhia, que passou a ser sua sucessora legal dos direitos e obrigações, obteve medidas liminares favoráveis relativas aos pedidos de ressarcimento de créditos de PIS e COFINS, no total aproximado de R\$ 28.785, dos quais R\$ 24.453 foram glosados, o que foi objeto de recurso administrativo (pendente de julgamento). 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. Em novembro de 2021, por decisão da Delegacia da Receita Federal de Julgamento (DRJ), os processos foram convertidos em diligência para reanálise do direito creditório, considerando a documentação juntada em 2020 e o novo entendimento sobre o conceito de insumo pelo STJ (Supremo Tribunal de Justiça).

Em março de 2023, a Companhia, com o apoio de seus assessores jurídicos, impetrou mandado de segurança, a fim de determinar a análise dos pedidos de ressarcimento de PIS e COFINS pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, uma vez que ultrapassado o prazo de 360 dias para que se profira decisão administrativa acerca dos pedidos formulados, nos termos do artigo 24 da Lei n.º 11.457/07. Inobstante ao pleito judicial, também foram peticionadas manifestações administrativas complementares àquelas já juntadas individualmente em cada processo, para asseverar as matérias de fato e de direito que suportam os créditos pleiteados, ratificados pelo efetivo aproveitamento de pedidos anteriormente materializados e nos quais houve a observância, pela Administração Pública Federal, do prazo de 360 dias retro mencionado.

Em maio de 2023, a Companhia, por intermédio dos seus assessores, impulsionou o mandado de segurança impetrado e obteve sentença procedente e os processos foram remetidos à DRJ para conclusão do julgamento.

Em vista disso, os acórdãos de julgamento foram emitidos no início de julho de 2023, reconhecendo parcialmente o direito da Companhia ao crédito pleiteado no montante de R\$ 3.489, o qual ficou retido, o que acabou ensejando um novo mandado de segurança, cuja decisão favorável à Companhia foi proferida em setembro de 2023, a fim de que ocorresse o efetivo ressarcimento do crédito deferido, com a devida atualização monetária pela taxa SELIC.

Consequentemente, no final de outubro, houve a liberação parcial do crédito, no montante de R\$ 2.921, corrigido à época pela taxa SELIC, restando retido o valor de R\$ 567, por constar no relatório fiscal da Companhia supostos débitos que impediram o recebimento da integralidade, razão pela qual os assessores jurídicos vêm atuando para a suspensão da exigibilidade e, na sequência, liberação do aludido montante.

Por fim, importante frisar que a Companhia, amparada pela opinião dos seus assessores jurídicos e da jurisprudência vigente sobre casos correlatos, entende pela aplicabilidade e cabimento do mandado de segurança, porquanto a medida adotada não almeja reverter o teor das decisões desfavoráveis à Companhia, mas tão somente que os pedidos sejam apreciados dentro do prazo legal e regularmente previsto.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imposto de renda e contribuição social

9.1 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas	1.474	4.639	1.516	4.661
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	531	1.304	552	1.316
	<u>2.005</u>	<u>5.943</u>	<u>2.068</u>	<u>5.977</u>

9.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia utilizou a sistemática do lucro real, calculando e registrando seus tributos com base nas alíquotas efetivas vigentes na data de elaboração das demonstrações financeiras. As suas controladas utilizaram a sistemática de lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados sobre os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, bem como sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo desses tributos e os valores das demonstrações financeiras, apenas quando for provável que a Companhia 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.

Em 31 de dezembro de 2023, os créditos tributários diferidos sobre o saldo de prejuízo fiscal e da base negativa de contribuição social não registrados contabilmente são de R\$ 27.362 (2022 - R\$ 14.268), na controladora e no consolidado, em razão de não atenderem aos requerimentos da norma contábil para seu reconhecimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

Natureza por entidade legal	Controladora			Consolidado		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	31 de dezembro de 2023	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	31 de dezembro de 2023
Créditos tributários sobre:						
Prejuízos fiscais acumulados	2.928	(480)	2.448	2.928	(480)	2.448
Contribuição social sobre base negativa acumulada	1.054	(173)	881	1.054	(173)	881
Diferenças temporárias:						
Provisão para <i>impairment</i>		112	112		112	112
Provisão para contingências/tributos com exigibilidade suspensa	12.071	(7.243)	4.828	12.071	(9.874)	2.197
Variação cambial		630	630		630	630
Controladas tributada pelo regime de caixa					(2.645)	(2.645)
Outras provisões temporárias	399	(18)	381	399	2.613	3.012
	<u>16.452</u>	<u>(7.172)</u>	<u>9.280</u>	<u>16.452</u>	<u>(9.817)</u>	<u>6.635</u>
Débitos tributários sobre:						
Diferenças temporárias:						
Direitos do Acordo	19.952	(5.277)	14.675	19.952	(5.277)	14.675
	<u>19.952</u>	<u>(5.277)</u>	<u>14.675</u>	<u>19.952</u>	<u>(5.277)</u>	<u>14.675</u>
Débitos tributários, líquidos	<u>(3.500)</u>	<u>(1.895)</u>	<u>(5.395)</u>	<u>(3.500)</u>	<u>(4.540)</u>	<u>(8.040)</u>
Tributos diferidos passivos	<u>(3.500)</u>		<u>(5.395)</u>	<u>(3.500)</u>		<u>(8.040)</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 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	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 <i>impairment</i>					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		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>
Créditos (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)

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 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Em 2025		403		403
Em 2026	<u>3.329</u>	<u>3.579</u>	<u>3.329</u>	<u>3.579</u>
	<u>3.329</u>	<u>3.982</u>	<u>3.329</u>	<u>3.982</u>

A expectativa de realização dos tributos diferidos está fundamentada pela expectativa de realização dos ativos e passivos constituídos do Acordo, bem como pela atualização monetária de tributos a recuperar.

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

9.3 Reconciliação da alíquota efetiva

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.109	26.732	48.081	45.412
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	(12.617)	(9.089)	(16.348)	(15.440)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
De equivalência patrimonial	23.119	14.004		
Adições e exclusões permanentes	483	(1.043)	483	(1.250)
Plano de pagamento baseado em ações		2.188		2.188
Crédito tributário não constituído sobre prejuízos fiscais	(12.441)	(14.268)	(12.441)	(14.268)
Ajuste do cálculo de controladas tributadas pelo lucro presumido			15.878	2.270
Baixa de tributos				(388)
Reversão variação cambial		(535)		(535)
Reversão custo atribuído		119.344		119.344
Outras (adições) e exclusões líquidas	(439)	(165)	(439)	(165)
No resultado do exercício	(1.895)	110.436	(12.867)	91.756
Alíquota efetiva	-5%	413%	-27%	202%

10 Investimentos (Controladora)

10.1 Composição dos investimentos

Os investimentos mantidos pela Companhia têm a seguinte composição:

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Fazenda São José S.A.	503.074	498.656
Fazenda Iporanga S.A.	223.646	219.702
Fazenda Boa Vista S.A.	67.287	66.886
	794.007	785.244

Em 17 de março de 2023, a Companhia adquiriu o controle das empresas Buriti Agrícola Ltda. ("Buriti"), Crateús Algodoeira S.A. ("Crateús"), Ecotrans Transportes, Serviços e Locação de Equipamentos de Máquinas Ltda. ("Ecotrans"), Itaqui Participações S.A. ("Itaqui"), e Mocuri Agrícola Ltda. ("Mocuri"). Essas empresas são entidades não operacionais e, na avaliação da administração, o valor contábil do patrimônio líquido de cada uma das empresas se aproxima do seu valor justo para fins de reconhecimento contábil dessas aquisições na Companhia. Na data da aquisição do controle das referidas entidades, essas entidades não possuíam qualquer ativo para ser reconhecido, e os passivos identificados na Ecotrans e Buriti, no montante de R\$ 1.474 e R\$ 48, respectivamente, correspondem a contingências tributárias avaliadas como perda provável.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Durante o exercício de 2023, a EcoTrans e a Buriti reverteram os saldos de contingências tributárias na sua totalidade por alteração de prognóstico para perda possível. Adicionalmente, essas empresas também mantêm ações ativas e passivas de naturezas diversas, não reconhecidas contabilmente por não representarem perspectiva de desembolso provável na avaliação da administração, realizadas na data das aquisições.

O preço de compra foi estipulado em R\$ 1,00 (um real) a ser pago para a TESA, nos termos definidos no Acordo (Nota 1.3), e essas aquisições tiveram como objetivo facilitar a gestão, pela Companhia, de potenciais oportunidades tributárias originadas em operações realizadas pelas referidas entidades no passado. O passivo assumido nessas aquisições, no montante de R\$ 1.522, foi registrado como obrigações constituídas na aquisição de empresas (Nota 22).

Em 30 de setembro de 2023, as controladas Crateús, EcoTrans e Mocuri foram incorporadas pela Fazenda Boa Vista S.A. e o correspondente ato societário encontra-se em processo de registro. As referidas incorporações não representaram qualquer alteração patrimonial no Grupo, uma vez que essas empresas não tinham acervo líquido na data da incorporação. Adicionalmente, a Companhia espera também incorporar as controladas Buriti e Itaqui, nas mesmas condições.

10.2 Movimentação dos investimentos

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

Em 1º de janeiro de 2022	741.077
Resultado de equivalência patrimonial do exercício	41.189
Dividendos aprovados pela controlada (i)	(65.172)
Recursos compensados na incorporação de controlada direta (i)	(19.901)
Aquisição - Iporanga, Boa Vista e São José	3
Mais-valia atribuída as terras da TS Brasil (ii)	(192.486)
Incorporação TS Brasil S.A. (iii)	(497.964)
Dividendos mínimos obrigatórios - Iporanga, Boa Vista e São José	(1.601)
Aporte de capital - Iporanga, Boa Vista e São José (iv)	780.099
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>785.244</u>
Em 1º de janeiro de 2023	785.244
Resultado de equivalência patrimonial do exercício	67.997
Dividendos antecipados a serem aprovados em AGO (v)	(37.121)
Dividendos aprovados pela controlada	(4.803)
Passivo a descoberto assumido na aquisição de controladas (Nota 10.1)	(1.522)
Dividendos mínimos obrigatórios - Iporanga, Boa Vista e São José	(15.788)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>794.007</u>

- (i) 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 com a troca de ativos financeiros, mas sim com a deliberação de dividendos na controlada no futuro. O total desses pagamentos, no montante de R\$ 19.901, foi extinto quando da incorporação da referida controlada, sendo o montante R\$ 16.737 como dividendos antecipados pela controladora e R\$ 3.164 como deliberação dos dividendos anteriormente antecipados.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ademais, 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.

- (ii) 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.
- (iii) Em 30 de novembro de 2022, a Companhia incorporou a TS Brasil, conforme Nota 1.2.1
- (iv) Em 30 de novembro de 2022, a Companhia aportou as “Fazendas” ao capital social das referidas investidas, conforme Nota 1.2.2.
- (v) Refere-se a dividendos antecipados pelas controladas (Fazendas São José, Iporanga e Boa Vista), para os quais os recursos foram utilizados no pagamento de empréstimos, dividendos e remuneração dos administradores na Controladora, os dividendos serão declarados pelas controladoras no encerramento do exercício, para garantir o direito dos valores já pagos.

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 2023, as informações financeiras das investidas são como segue:

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
Fazenda São José S.A. (i)	100%	558.856	55.782	503.074	53.320	38.950
Fazenda Iporanga S.A. (i)	100%	259.979	36.333	223.646	33.583	25.199
Fazenda Boa Vista S.A. (i)	100%	70.816	3.529	67.287	3.876	2.326
Ecotrans Transporte Ltda. (ii)	100%					1.474
Buriti Agrícola Ltda.	100%					48
Itaqui Participações S.A	100%					
		<u>889.651</u>	<u>95.644</u>	<u>794.007</u>	<u>90.779</u>	<u>67.997</u>

- (i) O saldo do patrimônio líquido das fazendas São José, Iporanga e Boa Vista estão líquidos dos dividendos antecipados a serem aprovados em AGO, conforme Nota 10.2.
- (ii) O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado apurado pela Ecotrans até 30 de setembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022, as informações financeiras da investida é como segue:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	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.

11 Propriedades para investimento (Consolidado)

As propriedades para investimento têm a seguinte composição:

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)	9.147	9.288
Propriedades agrícolas (ii)	<u>794.051</u>	<u>797.697</u>
	<u>803.198</u>	<u>806.985</u>

- (i) Os imóveis referem-se ao prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT que é mantido pela Fazenda Boa Vista, controlada direta, com o objetivo de auferir renda mediante aluguel a terceiros. Estes imóveis estão registrados pelo valor de custo, sendo que o valor justo em 31 de dezembro de 2023 foi estimado em R\$ 45.186, conforme último laudo de avaliação emitido por empresa especializada (2022 - R\$ 41.297).
- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras para exploração conforme contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo. As propriedades para investimento estão registradas pelo valor de custo de aquisição, sendo que o valor justo em 31 de dezembro de 2023 foi estimado em R\$ 2.839.986, conforme último laudo de avaliação emitido por empresa especializada (R\$ 3.478.533 em 2022). A oscilação negativa verificada no valor justo dessas propriedades agrícolas está, substancialmente, relacionada à variação verificada na cotação de mercado da saca de soja que apresentou redução de 20,81% quando comparados os preços de mercado do grão na data base dos laudos emitidos.

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

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo em 1º de janeiro	806.985	811.605
Transferência do ativo imobilizado		4.436
(-) Baixas (i)		(3.332)
(-) Depreciação	<u>(3.787)</u>	<u>(5.724)</u>
Saldo final	<u>803.198</u>	<u>806.985</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ocorreu 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, subseqüentemente, alienou o imóvel para o Grupo.

11.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 31 de dezembro de 2023, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 110.435 (2022 - R\$ 29.737), estão garantidos por alienação fiduciária de duas matrículas, no valor contábil de R\$ 64.069 (2022 - R\$ 29.067).

12 Imobilizado

12.1 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023 (Controladora)

	31 de dezembro de 2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	31 de dezembro de 2023
(+) Custo					
Máquinas e equipamentos		500			500
Móveis e utensílios	50				50
Adiantamento para aquisição de imobilizado		46	(2)	(44)	
Equipamentos de informática	515	25		44	584
	565	571	(2)		1.134
(-) Depreciação					
Máquinas e equipamentos		(23)			(23)
Móveis e utensílios		(5)			(5)
Equipamentos de informática	(59)	(107)			(166)
	(59)	(135)			(194)
(=) Saldo residual, líquidos					
Máquinas e equipamentos		477			477
Móveis e utensílios	50	(5)			45
Adiantamento para aquisição de imobilizado		46	(2)	(44)	
Equipamentos de informática	456	(82)		44	418
Total	506	436	(2)		940

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de dezembro de 2021	Adições	Baixas	Transfe- rências	31 de dezembro de 2022
(+) Custo					
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Móveis e utensílios		50			50
Equipamentos de informática		439		76	515
	110	489	(34)		565
(-) Depreciação					
Equipamentos de informática		(59)			(59)
		(59)			(59)
(=) Saldo residual, líquidos					
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informática		380		76	456
Móveis e utensílios		50			50
Total	110	430	(34)		506

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12.3 Movimentação de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023 (Consolidado)

	31 de dezembro de 2022	Adições	Baixas	Transfe- rências	31 de dezembro de 2023
(+) Custo					
Terras para exploração (i)	45.841				45.841
Edificações e instalações	209				209
Máquinas e equipamentos	57	500			557
Veículos	10				10
Móveis e utensílios	70				70
Adiantamento para aquisição de imobilizado		46	(2)	(44)	
Equipamentos de informática	515	25		44	584
Correção de solo	41.590				41.590
	88.292	571	(2)		88.861
(-) Depreciação					
Edificações e instalações	(39)	(5)			(44)
Máquinas e equipamentos	(18)	(26)			(44)
Veículos	(10)				(10)
Móveis e utensílios	(11)	(6)			(17)
Equipamentos de informática	(59)	(107)			(166)
Correção de solo	(41.590)				(41.590)
	(41.727)	(144)			(41.871)
(=) Saldo residual, líquidos					
Terras para exploração (i)	45.841				45.841
Edificações e instalações	170	(5)			165
Máquinas e equipamentos	39	474			513
Móveis e utensílios	59	(6)			53
Adiantamento para aquisição de imobilizado		46	(2)	(44)	
Equipamentos de informática	456	(82)		44	418
Total	46.565	427	(2)		46.990

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	31 de dezembro de 2021	Adições	Baixas	Transfe- rências	31 de dezembro de 2022
(+) Custo					
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 informática		439		76	515
Correção de solo	41.590				41.590
	92.269	493	(34)	(4.436)	88.292
(-) Depreciação					
Edificações e instalações	(30)	(9)			(39)
Máquinas e equipamentos	(15)	(3)			(18)
Veículos	(10)				(10)
Móveis e utensílios	(10)	(1)			(11)
Equipamentos de informática		(59)			(59)
Correção de solo	(41.590)				(41.590)
	(41.655)	(72)			(41.727)
(=) Saldo residual, líquidos					
Terras para exploração (i)	50.277			(4.436)	45.841
Edificações e instalações	179	(9)			170
Máquinas e equipamentos	42	(3)			39
Móveis e utensílios	6	53			59
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informática		380		76	456
Total	50.614	421	(34)	(4.436)	46.565

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

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 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Média de juros	Controladora		Consolidado	
			31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Moeda Nacional						
Crédito Rural, Custeio e Projeto	R\$	15,89% a.a		29.737		29.737
Capital de giro	R\$	15,62% a.a	110.435		110.435	
Total			110.435	29.737	110.435	29.737
Circulante			(45.663)	(29.737)	(45.663)	(29.737)
Não Circulante			64.772		64.772	

Os financiamentos de longo prazo serão liquidados em três parcelas anuais iguais com vencimento a partir de maio de 2025 até maio de 2027.

A movimentação patrimonial dos empréstimos e financiamentos para os exercícios de 2023 e 2022 está apresentada na Nota 25 (b).

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 2023, há um único contrato mantido pela Companhia que possui *covenants* financeiros calculados anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme segue:

- Limite para relação de 3 vezes Dívida líquida x EBITDA

A Companhia realiza o acompanhamento desse compromisso e, até 31 de dezembro de 2023 está sendo cumprido.

13.2 Garantias de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2023, foram dados em garantia futuros recebíveis equivalentes a cem mil sacas de soja relativos à safra 2023/2024, no valor total fixado a R\$ 10.000.

14 Títulos a pagar

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Honorários advocatícios	2.398	1.559	2.398	1.559
Outros	259	263	326	263
	<u>2.657</u>	<u>1.822</u>	<u>2.724</u>	<u>1.822</u>
Circulante	<u>(2.657)</u>	<u>(1.822)</u>	<u>(2.724)</u>	<u>(1.822)</u>
15 Outros tributos a recolher				
	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
PIS	5		164	53
COFINS	25		763	248
IRRF		87		87
Retenções (PIS/COFINS/CSLL/ISS)	235	1.311	235	1.311
	<u>265</u>	<u>1.398</u>	<u>1.162</u>	<u>1.699</u>
Circulante	<u>(265)</u>	<u>(1.398)</u>	<u>(1.162)</u>	<u>(1.699)</u>
16 Passivos relacionados a contratos com clientes				
	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Contratos de Arrendamento (i)			76.188	73.491
Outros	35		35	
	35		76.223	73.491
Circulante	<u>(35)</u>		<u>(3.396)</u>	<u>(3.937)</u>
Não circulante			<u>72.827</u>	<u>69.554</u>

- (i) Refere-se ao adiantamento recebido da TESA pelo arrendamento das propriedades para investimento do Grupo equivalentes a 39.099 hectares de terras localizados no estado de Mato Grosso, conforme contratos firmados entre as partes até o término da safra 2045/2046, previsto para agosto de 2046. Esses adiantamentos recebidos caracterizam-se como passivos de contratos e, portanto, 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 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram imputados encargos financeiros no montante de R\$ 6.221 sobre o saldo de adiantamentos de clientes, e houve a baixa de R\$ 27.540 contra recebíveis de arrendamento e R\$ 100 contra recebíveis de venda de madeira, conforme abaixo:

	Controladora	Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Saldo inicial		73.491	71.257
Adiantamento recebido	135	30.199	31.957
Apropriação de juros		6.221	6.025
Compensação com recebíveis	(100)	(33.688)	(35.748)
Saldo final	35	76.223	73.491
Circulante	(35)	(3.396)	(3.937)
Não circulante		72.827	69.554

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 3.361 (nas controladas), e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2024		3.937
2025	3.361	3.937
2026	3.361	3.937
2027	3.361	3.937
2028 a 2046	62.744	53.806
	72.827	69.554

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 (Controladora e Consolidado)

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:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Causas		
Trabalhistas	2.030	25.714
Tributárias e ambientais	8.993	9.611
Cíveis	<u>5.938</u>	<u>3.576</u>
Total	16.961	38.901
Circulante		<u>(24.373)</u>
Não circulante	<u>16.961</u>	<u>14.528</u>

Trabalhistas

As ações referem-se, substancialmente a ações trabalhistas recebidas no Acordo (Nota 1.3), com destaque para o saldo estimado de R\$ 1.267, em que o reclamante alega descumprimento de cláusula contratual por violação de suposto período estável e conseqüente aplicação de multa prevista em cláusula penal.

Conforme divulgado na Nota 1.3 (a), em janeiro de 2023 ocorreu a liquidação de ação trabalhista relevante que estava provisionada pela Companhia. Adicionalmente, considerando os extratos juntados nos autos, bem como os valores deduzidos até o presente, ainda há em depósito o valor de R\$ 36, referente à discussão acerca da multa de litigância de má-fé em desfavor do Reclamante.

Tributárias e ambientais

Representadas por auto de infração lavrado pelo IBAMA, objeto de execução fiscal, no importe de R\$ 2.873, por exercer atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável. Adicionalmente, há 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\$ 2.821 e provisão de honorários de sucumbência para o INSS e a União Federal, nos montantes de R\$ 5 e R\$ 8, respectivamente. Ações diversas recebidas do Acordo (Nota 1.3), 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\$ 3.045 e indenização por danos ambientais ocorridas na antiga Unidade Produtora de Biocombustível de São Luís/MA (desativada em 2011) no montante de R\$ 241.

Cíveis

Representada pelo valor estimado para a liquidação de ações originadas na Terra Santa Agro S.A., antiga controladora da Companhia, e transferida para o Grupo conforme termos do Acordo (Nota 1.3).

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 conseqüente cobrança de multas e penalidades.

17.1 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui depósitos judiciais, para os quais não mantém provisão para contingências, nos montantes totais de R\$ 3 (2022 - R\$ 30) os quais estão classificados no ativo não circulante.

Determinados depósitos judiciais são apresentados como dedução do valor de um correspondente passivo constituído quando não houver possibilidade de resgate dos depósitos, a menos que ocorra desfecho favorável da questão para o Grupo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo manteve R\$ 113 (2022 - R\$ 13.756) de depósitos judiciais para os quais havia provisões correspondentes (Nota 17.2).

17.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022 e 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023

	Controladora e Consolidado			
(+) Provisão para contingência	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2022	37.388	2.360	1.737	41.485
Incorporação de controlada	725	5.187	591	6.503
Novos processos e complementos	107	2.913	2.191	5.211
Reversão de provisão	(272)	(1.234)	(317)	(1.823)
Liquidações no período	(479)	(4)	(140)	(623)
Atualização monetária do período	1.394	389	121	1.904
Saldos em 31 de dezembro de 2022	38.863	9.611	4.183	52.657
Saldos em 1º de janeiro de 2023	38.863	9.611	4.183	52.657
Novos processos e complementos (i)	3.206	564	5.461	9.231
Reversão de provisão (ii)	(3.614)	(1.871)	(2.177)	(7.662)
Liquidações no período (iii)	(36.859)		(2.028)	(38.887)
Atualização monetária do período (iv)	546	690	499	1.735
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.142	8.994	5.938	17.074
(-) Depósitos judiciais				
Saldos em 1º de janeiro de 2022	(13.128)			(13.128)
Novos processos e complementos	(140)		(607)	(747)
Reversão de provisão	119			119
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(13.149)		(607)	(13.756)
Saldos em 1º de janeiro de 2023	(13.149)		(607)	(13.756)
Novos processos e complementos	(79)		(76)	(155)
Liberação de depósitos judiciais (iii)	13.115		683	13.798
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(113)			(113)

(i) As adições ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se à:

Trabalhistas: alteração de prognóstico de possível para provável para dois processos no montante de R\$ 44, adequação de saldo após cálculo pericial no montante de R\$ 36, complementos para um processo relacionados a: provisão de custas processuais de R\$ 194, honorários de sucumbência de R\$ 2.141, provisão com a ação rescisória de R\$ 42, R\$ 19 de complemento do valor da condenação e provisão para multa processual no montante de R\$ 730.

Tributária: alteração de prognóstico de possível para provável para um processo no montante de R\$ 551 e provisão de honorários de sucumbência para dois processos no montante de R\$ 13.

Cível: provisão de honorários de sucumbência para dois processos no montante de R\$ 161, alteração de prognóstico de possível para provável em seis processos no montante de R\$ 3.618, alteração de prognóstico de remoto para provável em dois processos no montante de R\$ 94, adequação de saldo para seis processos no montante de R\$ 1.517 e custas processuais para dois processos no montante de R\$ 71.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) As reversões ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se a:

Trabalhistas: reversão por alteração de prognóstico de provável para possível em um processos no montante de R\$ 42, reversão por alteração de prognóstico de provável para remoto em um processos no montante de R\$ 751, adequação de saldo em quatro processos no montante de R\$ 19 e baixa por liberação de depósito judicial em cinco processos no montante de R\$ 386 e reversões para um processo relacionados a: adequação de saldo no montante de R\$ 163, alteração de prognóstico de possível para provável no montante de R\$ 1.063 e baixa por liberação de depósito judicial no montante de R\$ 1.190.

Tributário: Adequação de saldo em dois processos no montante de R\$ 805 e alteração de prognóstico de provável para possível para três processos no montante de R\$ 1.066.

Cível: adequação de saldo em seis processos no montante de R\$ 746, baixa em dois processos por liberação de depósito judicial no montante de R\$ 99, alteração de prognóstico de provável para remoto no montante de R\$ 421 e alteração de prognóstico de provável para possível para três processos no montante de R\$ 911.

- (iii) Das liquidações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se a:

Trabalhistas: liquidação de processo, sendo R\$ 11.786 através da liberação de depósitos judiciais e R\$ 25.073 através de pagamento realizado pela TESA.

Cível: pagamento realizado pela TESA em cinco processos no montante de R\$ 1.918 e que serão indenizados pela Companhia à TESA conforme definido em Acordo e pagamento de um processo no montante de R\$ 110.

- (iv) Os encargos financeiros no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se a: Trabalhista: atualização monetária para o processo número 0025800-58.2009.5.24.0022 no montante de R\$ 205. Os demais processos foram atualizados no montante de R\$ 341. Tributárias e Cíveis, atualizados monetariamente nos montantes de R\$ 690 e R\$ 499, respectivamente.

17.3 Ações com perda classificada como possível

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

Causas	Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Tributárias (i)	105.810	135.158
Cíveis (ii)	13.357	13.879
	<u>119.167</u>	<u>149.037</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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2023, houve o encerramento de dois processos relacionados a auto de infração por suposta ausência de recolhimento de ICMS no montante de R\$ 26, baixa por arquivamento de um processo no montante de R\$ 7 relacionado a cobrança de taxa de fiscalização no município de Sinop/MT, baixa de um processo no montante de R\$ 953 relacionado a auto de infração por suposta ausência de recolhimento de ICMS, onde, após reanálise da equipe jurídica foi constatado que o processo pertence a TESA, baixa de vinte e um processos relacionados a auto de infração por pedido de compensação não homologada no montante de R\$ 3.159, baixa de um processo relacionado a cobrança de ITR por esgotamento de discussão pela via administrativa no montante de R\$ 2.526, alteração de prognóstico possível para remoto para um processo relacionado a suposto uso indevido de ICMS no montante de R\$ 1.243, alteração de prognóstico possível para remoto para um processo relacionado ao processo que visava a cobrança de ICMS incidente em exportações no montante de R\$ 31.508, alteração de prognóstico para provável em um processo relacionado a registro indevido de crédito de ICMS no montante de R\$ 508, novo processo relacionado a suposto saldo devedor relacionado ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) no montante de R\$ 42 e novo processo relacionado a cobrança junto ao INDEA/MT no montante de R\$ 17. Adicionalmente, ocorreu atualização monetária dos processos já existentes no montante R\$ 10.523.

(ii) **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 2023, houve alteração de prognóstico possível para provável em um processo relacionado a ação de indenização por danos materiais no montante de R\$ 1.181, alteração de prognóstico para um processo no montante de R\$ 247, onde houve acordo e a Companhia efetuou o pagamento no montante de R\$ 110, adequação de saldo em um processo no montante de R\$ 5, baixa por arquivamento em um processo no montante de R\$ 11, novo processo no montante de R\$ 100 e atualização de valores no montante de R\$ 812.

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.

Os assessores jurídicos externos que apoiam a Diretoria classificam essa causa como possível e avaliam que na hipótese de decisão desfavorável o prejuízo econômico será fixado em R\$ 8.743 em 31 de dezembro de 2023 (2022 - R\$ 8.419).

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 1.3).

Essas ações envolvem processos que transitaram em julgado e/ou temas favoráveis aos contribuintes com repercussão geral, os quais não foram reconhecidos 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 2023, 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 2023, 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 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 consequente 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 2023, 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, após processo de avaliação da documentação suporte para o período de 1992 até 2012, concluiu que a integralidade do crédito perfaz R\$ 8.550, sendo R\$ 2.835 de êxito remoto e o montante de R\$ 5.713 êxito provável, resultando este em benefício econômico perfectibilizado de R\$ 5.713 em favor da Companhia.
- (ii) Expurgos inflacionários oriundos de Cédulas Pignoratícias Rurais firmadas junto ao Banco do Brasil no período do Plano Collor, cujo aproveitamento se dará através do processo de cumprimento de sentença já iniciado pela Companhia, mas que se encontra sobrestado até a apreciação definitiva, pelo Supremo Tribunal Federal, do Recurso Extraordinário, apresentado pelo Banco do Brasil, o qual suspendeu os efeitos da Ação Civil Pública (“ACP”). Enquanto houver risco de reversão das decisões proferidas na ACP, favoráveis à Companhia, não há o que se falar em estabilização do direito. Essa ação é de titularidade da Agropem Agropecuária Maeda, atualmente sob o controle da Companhia.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.
- (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), o qual afastava da regra de não incidência das contribuições sociais previdenciárias a aludida contribuição sobre a receita bruta para as operações realizadas com fins de exportação (“*trading companies*”). Essa ação diz respeito, substancialmente, à Maeda S.A. Agroindustrial e TS Brasil, sucedidas pela Companhia, e para a qual a Diretoria aguarda pelo julgamento do recurso interposto, mas, 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

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 673.588, dividido em 96.226.962 ações ordinárias nominativas, escriturais 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. 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.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

A administração da Companhia, após entendimentos internos e com seus assessores jurídicos externos, entende que o Plano de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo (“Plano de Incentivo”) e o Programa de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo para o Ano de 2020 (“Programa de Incentivo 2020”), preveem a perda do direito às *tranches* de ações que ainda não tenham sido transferidas no caso de término do vínculo jurídico do Participante com a Companhia. Diante do exposto e considerando o término do vínculo do antigo executivo da Companhia em abril de 2023, único participante do Plano de Incentivo e Programa de 2020, resta a perda do direito às ações remanescentes e consequente reversão da provisão.

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 referentes 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.

Em 31 de dezembro de 2023, foram constituídos R\$ 1.761 referente a reserva legal do exercício de 2023 (2022 - R\$ 6.858), adicionalmente, houve a destinação de R\$ 25.090 do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (2022 - R\$ 97.732) para lucros à disposição da assembleia, os quais serão deliberados em assembleia prevista para o exercício seguinte (2022 - 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 2023 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).

Em 28 de março de 2023, a Companhia disponibilizou aos seus acionistas o montante de R\$ 85.000 a título de dividendos, sendo R\$ 32.578 correspondente ao dividendo mínimo obrigatório já reconhecido contabilmente em 31 de dezembro de 2022 e R\$ 52.422 referente à antecipação de dividendos, conforme proposta do Conselho de Administração, em 14 de março de 2023, para a distribuição de dividendos

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 para ratificação em Assembleia Geral Ordinária (“AGO”).

Na referida reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de março de 2023, também foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais referentes ao exercício de 2022 no montante de R\$ 45.310, pagos em 5 de maio de 2023, após ratificação em AGO realizada em 20 de abril de 2023. Nesse contexto, os dividendos totais distribuídos, referente ao exercício de 2022, são no montante de R\$ 130.310.

Para o exercício de 2023 foram destinados o montante de R\$ 8.363 de dividendos mínimos obrigatório (R\$ 32.578 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, por ausência de atualização cadastral dos dados bancários de acionistas minoritários, ainda há o montante de R\$ 36 para pagamento referente a lucro de exercícios anteriores.

18.6 Ajuste de avaliação patrimonial

Em 1º de agosto de 2021 foi efetivado o Acordo (item 1.3), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da TESA (controladora à época do Acordo). 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.

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).

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2023	2022
Lucro líquido utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	<u>35.214</u>	<u>137.168</u>
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício	96.227	96.227
(-) Ações em tesouraria (lotes de mil)	(20)	(20)
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício para o lucro diluído	<u>96.207</u>	<u>96.207</u>
Lucro básico por ação (em reais)	<u>0,3660</u>	<u>1,4258</u>
Lucro diluído por ação (em reais)	<u>0,3660</u>	<u>1,4258</u>

20 Partes relacionadas

20.1 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui constituídos, como integrante da estrutura dos órgãos de Governança Corporativa, Conselho de Administração, Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídico 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 2023, a remuneração dos conselheiros foi de R\$ 3.373 (R\$ 3.283 em 2022), composta por remuneração básica de R\$ 2.811 (R\$ 2.736 em 2022) e encargos sociais de R\$ 562 (R\$ 547 em 2022) e a remuneração da diretoria foi de R\$ 2.568 (R\$ 5.933 em 2022), composta por remuneração básica no montante de R\$ 2.282 (R\$ 4.327 em 2022), encargos sociais de R\$ 286 (R\$ 1.606 em 2022). Quanto ao Plano de incentivo, em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 632 foi revertido pela sua descontinuidade, conforme mencionado na Nota 18.2 (bônus de R\$ 3.117 em 2022).

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:

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Receita bruta de:				
Vendas de madeira	1.035		1.035	3.255
Arrendamento operacional	120	120	94.316	101.195
	<u>1.155</u>	<u>120</u>	<u>95.351</u>	<u>104.450</u>
Deduções da receita:				
Devoluções e abatimentos de vendas de madeira	(30)		(30)	(151)
Impostos sobre vendas de madeira	(167)		(166)	(419)
Impostos sobre arrendamento	(11)	(11)	(3.429)	(8.869)
	<u>(208)</u>	<u>(11)</u>	<u>(3.625)</u>	<u>(9.439)</u>
Receita líquida	<u>947</u>	<u>109</u>	<u>91.726</u>	<u>95.011</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Arrendamento	109	109	90.887	92.326
Madeira	838		839	2.685
Receita líquida de vendas	<u>947</u>	<u>109</u>	<u>91.726</u>	<u>95.011</u>

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

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
2023		99.278
2024	75.567	99.171
2025	75.872	99.171
2026	76.203	99.171
2027	76.562	99.171
2028	76.953	99.171
2029 a 2046	1.477.712	1.388.393
	<u>1.858.869</u>	<u>1.983.526</u>

Os fluxos de caixa futuros estimados para as operações de arrendamento consideram o valor de mercado futuro da soja por ano safra 2023/2024 (última data disponível) e, a partir dessa data, mantém-se o valor de mercado utilizado para o último ano.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2023, 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 2022/2023, finalizada em 31 de agosto de 2023. O preço médio bruto fixado é de R\$ 149,20 por saca.

Para determinar a receita de arrendamento para a safra 2023/2024, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 28,49% das sacas de soja. O preço médio bruto já fixado é de R\$ 113,31 por saca, e a quantidade remanescente será fixada até março de 2024. 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.

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	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Manutenções, reparos e serviços de terceiros	(10.293)	(5.694)	(11.111)	(14.365)
Remuneração dos administradores	(6.573)	(6.457)	(6.573)	(6.457)
Despesas com pessoal	(4.890)	(516)	(5.800)	(3.824)
Depreciações e amortizações	(135)	(59)	(3.931)	(5.796)
Acordo de associação (Nota 1.3)	(1.769)	(1.435)	(1.769)	(1.435)
Provisões com contingências	(1.569)	(3.507)	(1.569)	(5.343)
Obrigações constituídas na aquisição de empresas (Nota 10.1)	(1.522)		(1.522)	
Imposto sobre a propriedade territorial rural			(1.347)	(1.067)
Provisão por redução ao valor recuperável de recebíveis	(628)		(653)	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	79	(2.244)	1.344	(3.064)
Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado				(3.332)
Plano de incentivo (Nota 20.1)	632	(2.759)	632	(2.759)
Baixa tributos				(1.045)
Execução de título extrajudicial		8.351		8.351
Reversão de PIS/COFINS e IOF sobre partes relacionadas - Antecipação de dividendos		1.147		1.237
	<u>(26.668)</u>	<u>(13.173)</u>	<u>(32.299)</u>	<u>(38.899)</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Custo dos contratos com clientes			(5.133)	(6.791)
Despesas administrativas	(22.564)	(16.417)	(24.556)	(28.599)
Outras receitas (despesas), líquidas	(4.104)	3.244	(2.610)	(3.509)
	<u>(26.668)</u>	<u>(13.173)</u>	<u>(32.299)</u>	<u>(38.899)</u>

23

Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Receitas financeiras				
Ajuste a valor presente	1.030		1.030	
Perdão de juros em contratos de mútuos		4.524		
Rendimentos de aplicações financeiras	258	127	404	1.654
Juros ativos	<u>6.364</u>	<u>363</u>	<u>6.359</u>	<u>1.088</u>
	<u>7.652</u>	<u>5.014</u>	<u>7.793</u>	<u>2.742</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.704)	(5.864)	(6.704)	(6.059)
Atualização monetária e juros passivos	(2.631)	(1.953)	(2.720)	(2.667)
Ajuste a valor presente	(533)		(533)	
Juros sobre adiantamentos de clientes			(6.221)	(6.025)
Custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos		(1.083)		(1.083)
Outras despesas	<u>(321)</u>	<u>(249)</u>	<u>(331)</u>	<u>(350)</u>
	<u>(10.189)</u>	<u>(9.149)</u>	<u>(16.509)</u>	<u>(16.184)</u>
Variações cambiais, líquidas				
Valor justo de títulos a receber	3.609	2.742	3.609	2.742
Variações cambiais e derivativos, líquidos	<u>(6.239)</u>		<u>(6.239)</u>	
	<u>(2.630)</u>	<u>2.742</u>	<u>(2.630)</u>	<u>2.742</u>
Resultado financeiro	<u>(5.167)</u>	<u>(1.393)</u>	<u>(11.346)</u>	<u>(10.700)</u>

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Classificação	Controladora		Consolidado	
		31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	1.830	2.050	2.084	2.051
Dividendos a receber	Custo amortizado		1.601		
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	384	25.750	24.695	33.631
Títulos a receber	Valor justo por meio do resultado	37.014	59.170	37.014	59.170
Títulos a receber	Custo amortizado	7.773	8.282	7.773	8.282
Depósitos judiciais	Custo amortizado	3	30	3	30
		<u>47.004</u>	<u>96.883</u>	<u>71.569</u>	<u>103.164</u>
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	110.435	29.737	110.435	29.737
Passivos relacionados a contratos com clientes	Valor justo por meio do resultado			76.188	73.491
Passivos relacionados a contratos com clientes	Custo amortizado	35		35	
Títulos a pagar	Custo amortizado	2.657	1.822	2.724	1.822
Dividendos a pagar	Custo amortizado	8.399	32.583	8.399	32.583
		<u>121.526</u>	<u>64.142</u>	<u>197.781</u>	<u>137.633</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 não há 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 e 2023 decorrem de substancialmente de honorários advocatícios.

Passivos decorrentes a contratos com clientes - Substancialmente refere-se ao adiantamento recebido da TESA pelo arrendamento das propriedades para investimento da Companhia (Nota 16).

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa

a) Reconciliação da dívida líquida

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	110.435	29.737	110.435	29.737
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(1.830)	(2.050)	(2.084)	(2.051)
Dívida líquida	108.605	27.687	108.351	27.686

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 2022	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
Saldos em 1º de janeiro de 2023	29.737		29.737	(2.051)	27.686
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	67.755		67.755	(33)	67.722
Captações de empréstimos	121.165		121.165		121.165
Pagamento de empréstimos	(43.998)		(43.998)		(43.998)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.412)		(9.412)		(9.412)
Caixa e equivalentes de caixa gerado				(33)	(33)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	12.943		12.943		12.943
Juros sobre empréstimos provisionados	6.704		6.704		6.704
Variação cambial	(3.431)		(3.431)		(3.431)
Instrumentos derivativos, líquidos	9.670		9.670		9.670
Saldos em 31 de dezembro de 2023	110.435		110.435	(2.084)	108.351

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	<u>Empréstimos e financiamentos</u>	<u>Partes relacionadas</u>	<u>Total dívida</u>	<u>Caixa e equivalentes</u>	<u>Total da dívida líquida</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2022	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	(2.050)	27.687
Saldos em 1º de janeiro de 2023	29.737		29.737	(2.050)	27.687
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	67.755		104.876	220	105.096
Captações de empréstimos	121.165		121.165		121.165
Pagamento de empréstimos	(43.998)		(43.998)		(43.998)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.412)		(9.412)		(9.412)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		37.121	37.121		37.121
Caixa e equivalentes de caixa gerado				220	220
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	12.943		(24.178)		(24.178)
Juros sobre empréstimos provisionados	6.704		6.704		6.704
Dividendos a ser aprovados em AGO		(37.121)	(37.121)		(37.121)
Variação cambial	(3.431)		(3.431)		(3.431)
Instrumentos derivativos, líquidos	9.670		9.670		9.670
Saldos em 31 de dezembro de 2023	110.435		110.435	(1.830)	108.605

c) Transações que não afetaram o caixa

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de dezembro 2023</u>	<u>31 de dezembro 2022</u>	<u>31 de dezembro 2023</u>	<u>31 de dezembro 2022</u>
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	1.102		1.102	7.741
Compensação de títulos a receber com títulos a pagar do acordo	3.153	14.672	3.153	14.672
Compensação de adiantamento de clientes	100		33.688	35.748
Compensação de depósitos judiciais	113	13.756	113	13.756

26 Compromissos

26.1 Contrato de arrendamento de terras

Conforme divulgado na Nota 16, o Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a TESA, vigentes a partir de 1º de setembro de 2021 até a safra de 2046. O fluxo estimado de receita desses contratos de arrendamento operacional está divulgado na Nota 21.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

A Companhia implementou, durante o exercício de 2023, a racionalização e otimização dos seus ativos, propriedades e operações, através de uma gestão segregada das suas principais atividades, destacando-se a gestão e exploração de propriedades rurais mediante arrendamento, execução e aperfeiçoamento do manejo florestal sustentável através de suas subsidiárias. Além do foco contínuo na valorização de seus ativos, realizando a alocação dos ativos operacionais, observando a melhor racionalização de uso e sinergia entre as atividades, foi implementado o sistema de rateio de despesas de colaboradores.

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

28 Eventos subsequentes

a) Contratação de operação financeira

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de fevereiro de 2024, foi autorizada a contratação de operação financeira através de Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira (“Cédula”), no montante de R\$ 5.600, com vencimento em 05 de maio de 2024. Em 17 de janeiro de 2024, ocorreu a contratação de operação financeira para capital de giro do montante de R\$ 1.900, com vencimento em 31 de maio de 2024.

b) Fixação preço soja

Em 2024, foi fixado 100% das sacas de soja, com preço um médio bruto de R\$ 101,63 por saca.

* * *

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de Relação com Investidores

Cesar Henrique Gallo do Prado
Diretor Administrativo e Jurídico

Nayra Ariane Bruce
Contadora
CRC SP 2974330-7

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FCB6F3A1549745959BD16B98135C8176

Status: Concluído

Assunto: TSPA

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 81

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Rogerio Macacchero

Assinatura guiada: Ativado

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

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

rogerio.macacchero@pwc.com

Endereço IP: 18.231.224.38

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Rogerio Macacchero

Local: DocuSign

18 de março de 2024 | 20:05

rogerio.macacchero@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

18 de março de 2024 | 20:10

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Luis Fernando de Souza Maranhã

luis.maranhã@pwc.com

Partner

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Assinatura

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 134.238.160.171

Registro de hora e data

Enviado: 18 de março de 2024 | 20:07

Visualizado: 18 de março de 2024 | 20:08

Assinado: 18 de março de 2024 | 20:10

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

CEDOC

Copiado

Enviado: 18 de março de 2024 | 20:07

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.co

m

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Rogero Macacchero rogerio.macacchero@pwc.com Senior Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 18 de março de 2024 20:10 Visualizado: 18 de março de 2024 20:10 Assinado: 18 de março de 2024 20:10
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	18 de março de 2024 20:07
Entrega certificada	Segurança verificada	18 de março de 2024 20:08
Assinatura concluída	Segurança verificada	18 de março de 2024 20:10
Concluído	Segurança verificada	18 de março de 2024 20:10

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------