

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

**Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro de 2022
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais**



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.



Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Ênfase

Informações contábeis comparativas

Chamamos atenção para as Notas 1.2 e 2 às informações contábeis intermediárias, que descrevem que nas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, que estão sendo apresentadas de forma comparativa, estão contidas operações realizadas pela TS Brasil S.A. antes da integralização de suas ações na Companhia em 31 de março de 2021, no contexto da reorganização de capital do controlador comum à época da reorganização. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto, 8 de novembro de 2022

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

DocuSigned by:

Assinado por: LUIS FERNANDO DE SOUZA MARANHA;26831679897
CPF: 26831679897
Hora de assinatura: 08 November 2022 | 08:15 BRT

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

Índice

Balanço patrimonial	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Demonstração do valor adicionado	7
Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias	
1 Informações gerais	9
2 Base de preparação.....	14
3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	22
4 Caixa e equivalentes de caixa.....	24
5 Contas a receber de clientes.....	24
6 Títulos a receber	26
7 Tributos a recuperar.....	28
8 Imposto de renda e contribuição social	29
9 Partes relacionadas	32
10 Investimentos (Controladora).....	33
11 Propriedades para investimento (Consolidado).....	34
12 Imobilizado	36
13 Empréstimos e financiamentos	38
14 Outros tributos a recolher.....	40
15 Tributos parcelados (Consolidado).....	41
16 Provisão para contingências.....	41
17 Adiantamentos de clientes.....	46
18 Títulos a pagar	47
19 Patrimônio líquido	48
20 Instrumentos financeiros.....	50
21 Receita líquida	54
22 Custos e despesas por natureza	56
23 Resultado financeiro	57
24 Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa.....	58
25 Resultado por ação	59
26 Compromissos	59
27 Informação por segmento.....	59
28 Eventos subsequentes	60

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Balço patrimonial em Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021			30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	382	2.640	12.348	23.215	Empréstimos e financiamentos	13	17.663	58.221	18.234	59.087
Contas a receber de clientes	5	35		8.717	32.326	Tributos parcelados	15			212	228
Títulos a receber	6	22.178	28.880	22.268	29.348	Dividendos a pagar	19.2	5	4.930	5	4.930
Estoques					2	Adiantamentos de clientes	17			3.896	3.623
Tributos a recuperar	7	23		1.177	4.589	Títulos a pagar	18	787	7.290	2.440	7.653
Imposto de renda e contribuição social a recuperar					4.258	Tributos sobre o lucro a recolher	8.1	899		5.054	4.654
Outros ativos		327	90	1.015	348	Outros tributos a recolher	14	1.901	930	4.370	4.173
						Outras obrigações		109	282	740	511
		<u>22.945</u>	<u>31.610</u>	<u>45.525</u>	<u>94.086</u>			<u>21.364</u>	<u>71.653</u>	<u>34.951</u>	<u>84.859</u>
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Empréstimos e financiamentos	13		13.207		13.280
Contas a receber de clientes	5			138		Tributos parcelados	15			44	264
Títulos a receber	6	39.589	34.027	39.589	34.027	Adiantamentos de clientes	17			69.089	67.634
Tributos a recuperar	7			16.369	17.622	Títulos a pagar	18		98	1.121	1.218
Tributos diferidos	8.2	7.139	2.555	7.139	2.555	Tributos diferidos	8.2			118.636	114.501
Depósitos judiciais	16.1			30	127	Provisão para contingências	16	33.285	28.357	39.719	32.816
		<u>46.728</u>	<u>36.582</u>	<u>63.265</u>	<u>54.331</u>			<u>33.285</u>	<u>41.662</u>	<u>228.609</u>	<u>229.713</u>
Propriedades para investimento	11			811.652	811.605	Total do passivo		<u>54.649</u>	<u>113.315</u>	<u>263.560</u>	<u>314.572</u>
Investimentos	10	687.917	741.077			Patrimônio líquido	19				
Imobilizado	12	368	110	46.427	50.614	Capital social	19.1	673.588	673.588	673.588	673.588
		<u>735.013</u>	<u>777.769</u>	<u>921.344</u>	<u>916.550</u>	Ações em tesouraria	19.4	(1.087)		(1.087)	
						Reserva de capital	19.5	5.000		5.000	
						Reserva de lucro		1.038	15.827	1.038	15.827
						Lucros acumulados	19.2	18.121		18.121	
						Ajustes de avaliação patrimonial		6.649	6.649	6.649	6.649
						Total do patrimônio líquido		<u>703.309</u>	<u>696.064</u>	<u>703.309</u>	<u>696.064</u>
Total do ativo		<u>757.958</u>	<u>809.379</u>	<u>966.869</u>	<u>1.010.636</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>757.958</u>	<u>809.379</u>	<u>966.869</u>	<u>1.010.636</u>

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração do resultado

Períodos de três e de nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora			
		2022		2021	
		Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Receita líquida de vendas	21	28	82		
Lucro bruto		28	82		
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(1.394)	(10.213)	(1.509)	(1.509)
Resultado de equivalência patrimonial	10	11.329	28.749	5.596	23.383
Outras receitas (despesas), líquidas		8.290	2.185	(170)	(170)
		18.225	20.721	3.917	21.704
Lucro operacional		18.253	20.803	3.917	21.704
Resultado financeiro	23				
Receitas financeiras			5.009	2.078	2.078
Despesas financeiras		(2.213)	(11.036)	(6.062)	(11.123)
Variação cambial, líquida				(3.985)	1.561
		(2.213)	(6.027)	(7.969)	(7.484)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		16.040	14.776	(4.052)	14.220
Imposto de renda e contribuição social	8.3				
Do exercício		(899)	(1.239)		
Diferidos		(345)	4.584	3.698	3.698
Lucro líquido (prejuízo) do período		14.796	18.121	(354)	17.918

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração do resultado

Períodos de três e de nove meses findos em 30 de setembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Consolidado			
		2022		2021	
		Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Receita líquida de venda de produtos agrícolas	21	1.130	2.406	7.976	49.089
Receita líquida de arrendamento	21	22.786	68.106	7.563	7.563
Custo dos produtos vendidos	22	(1.759)	(5.190)	(2.904)	(5.756)
Lucro bruto		22.157	65.322	12.635	50.896
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(3.624)	(20.918)	(4.687)	(9.117)
Outras receitas (despesas), líquidas	22	5.791	(1.273)	(1.926)	(5.631)
		2.167	(22.191)	(6.613)	(14.748)
Lucro operacional		24.324	43.131	6.022	36.148
Resultado financeiro	23				
Receitas financeiras		854	2.596	1.918	2.184
Despesas financeiras		(4.028)	(16.215)	(6.177)	(11.054)
Variação cambial, líquida				(3.985)	1.561
		(3.174)	(13.619)	(8.244)	(7.309)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		21.150	29.512	(2.222)	28.839
Imposto de renda e contribuição social	8.3				
Correntes		(5.054)	(11.840)	(1.382)	(1.382)
Diferidos		(1.300)	449	3.250	(9.539)
Lucro líquido (prejuízo) do período		14.796	18.121	(354)	17.918
Lucro líquido (prejuízo) básico por ação (R\$)	25	0,1538	0,1883	(0,1209)	6,1216
Lucro líquido (prejuízo) diluído por ação (R\$)	25	0,1535	0,1880	(0,1209)	6,1216

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração do resultado abrangente Períodos de três e de nove meses findos em 30 de setembro Em milhares de reais

	Controladora e Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Lucro líquido (prejuízo) do período	14.796	18.121	(354)	17.918
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	<u>14.796</u>	<u>18.121</u>	<u>(354)</u>	<u>17.918</u>

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Reserva estatutária	Lucros a disposição da assembleia			
Em 1º de janeiro de 2021		397.390		9.703	1.768	1.768	23.862	214.179		648.670
Distribuição de dividendos							(23.862)			(23.862)
Lucro líquido do período									17.267	17.267
Patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2021, antes da reorganização societária	1.2	397.390		9.703	1.768	1.768		214.179	17.267	642.075
Adequação da estrutura de capital para reorganização societária	1.2	(397.390)		(9.703)	(1.768)	(1.768)		(214.179)	(17.267)	(642.075)
Integralização de acervo líquido na reorganização de capital	1.2	673.588								673.588
Acervo líquido complementar na reorganização de capital	1.3							6.649		6.649
Lucro líquido do período									651	651
Em 30 de setembro de 2021		673.588						6.649	651	680.888
Em 1º de janeiro de 2022		673.588			1.038		14.789	6.649		696.064
Distribuição de dividendos	19.2						(14.789)			(14.789)
Recompra de ações	19.4		(1.087)							(1.087)
Plano de incentivo	19.5			5.000						5.000
Lucro líquido do período									18.121	18.121
Em 30 de setembro de 2022		673.588	(1.087)	5.000	1.038			6.649	18.121	703.309

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Períodos de nove meses findos em 30 de setembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.776	14.220	29.512	28.839
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa das atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	37		4.435	4.552
Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado				2.027
Resultado da equivalência patrimonial	(28.749)	(23.383)		
Provisão para contingências	3.413	195	5.297	6.483
Reversão (provisão) de perda por redução ao valor recuperável de recebíveis				(3)
Execução de título extrajudicial	(8.351)		(8.351)	
Valor justo de instrumentos financeiros derivativos		(891)		(891)
Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	3.061	(1.121)	3.061	(1.121)
Juros e variações cambiais, líquidos	6.718	9.379	11.798	1.951
Variação nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	(35)		23.471	(11.953)
Títulos a receber	6.430	(1.248)	6.808	(1.312)
Estoques			(2)	1.163
Tributos a recuperar	(23)	(556)	(3.650)	1.990
Outros ativos	(199)		(630)	40
Depósitos judiciais			97	(1.096)
Salários e contribuições sociais	(173)		229	329
Fornecedores				(64)
Tributos a recolher	971	1.500	7.935	5.912
Adiantamentos de clientes			(2.777)	70.680
Pagamentos de demandas judiciais	(170)		(440)	(67)
Títulos a pagar	(1.610)		(329)	5.819
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(3.904)	(1.905)	76.464	113.278
Imposto de renda e contribuição social pagos	(340)		(6.607)	
Juros pagos	(5.903)	(818)	(6.048)	(7.490)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(10.147)	(2.723)	63.809	105.788
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Recursos aplicados em contratos de mútuo		(73)		(64.310)
Aquisição de imobilizado	(329)		(329)	
Aquisição de intangível				(869)
Aquisição de investimentos	(3)			
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(332)	(73)	(329)	(65.179)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(52.887)	(2.250)	(53.310)	(17.898)
Dividendos pagos	(19.714)		(19.714)	
Recebimento de partes relacionadas, líquidos	81.909	7.823		
Compra de ações em tesouraria	(1.087)		(1.087)	
Pagamento tributos parcelados			(236)	(2.951)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	8.221	5.573	(74.347)	(20.849)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa, líquida	(2.258)	2.777	(10.867)	19.760
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.640		23.215	34.198
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	382	2.777	12.348	53.958

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

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Demonstração intermediária do valor adicionado Períodos de nove meses findos em 30 de setembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas				
Vendas de mercadorias e serviços			2.930	51.245
Receita de arrendamentos	90		75.037	8.333
Outras receitas	8.564		8.656	1.080
Abatimentos e devolução de vendas			(151)	(1.218)
Reversão por redução ao valor recuperável de recebíveis				3
	<u>8.654</u>		<u>86.472</u>	<u>59.443</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(3.455)	(901)	(11.510)	(7.876)
Outras despesas	(10.139)	(175)	(13.954)	(6.848)
	<u>(13.594)</u>	<u>(1.076)</u>	<u>(25.464)</u>	<u>(14.724)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(4.940)</u>	<u>(1.076)</u>	<u>61.008</u>	<u>44.719</u>
Depreciação e amortização	(37)		(4.435)	(4.552)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	<u>(4.977)</u>	<u>(1.076)</u>	<u>56.573</u>	<u>40.167</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	28.749	23.383		
Receitas financeiras	5.009	2.080	2.596	4.699
Valor adicionado total a distribuir	<u>28.781</u>	<u>24.387</u>	<u>59.169</u>	<u>44.866</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	3.101	488	4.849	1.658
Benefícios	28	(4)	220	9
FGTS			91	32
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	723	972	19.696	4.269
Estaduais	9		153	194
Municipais	68		68	3
Diferidos	(4.584)	(3.698)	(449)	9.539
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e variações cambiais	9.779	8.711	14.859	11.134
Outras despesas	1.039		1.043	110
Aluguéis e arrendamentos	497		518	
Remuneração de capitais próprios:				
Lucros retidos	18.121	17.918	18.121	17.918
Valor adicionado distribuído	<u>28.781</u>	<u>24.387</u>	<u>59.169</u>	<u>44.866</u>

As notas explicativas da diretoria são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

1.1 Atividades operacionais

A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Companhia" ou "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. Em 30 de junho de 2021, a razão social da Companhia foi alterada de TS Agro S.A. para Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Conforme mencionado na Nota 1.2 - Reorganização Societária, a Companhia foi constituída em 11 de janeiro de 2021 com o objetivo de viabilizar a reorganização societária da sua antiga controladora Terra Santa Agro S.A. ("TESA"). Nessa reorganização, em 31 de março de 2021, a Companhia passou a deter 100% das ações da TS Brasil S.A. ("TS Brasil"). Adicionalmente no primeiro semestre 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"), todas não operacionais, as quais serão utilizadas nos planos de segregação das atividades, as quais em conjunto com a Companhia constituem o "Grupo".

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

Ademais, objetivando a segregação, otimização e racionalização das atividades do Grupo, a operação de manejo florestal será executada, a partir do último trimestre de 2022, pela Companhia através de contrato de comodato a ser celebrado entre a Companhia e suas controladas.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as operações do Grupo compreendem a gestão de terras correspondentes a 39.189 hectares de área útil, respectivamente, em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de arrendamento operacional firmado com a arrendatária TESA, bem como a exploração de manejo florestal sustentável, com a extração de madeira nativa em áreas de propriedade da TS Brasil.

1.2 Reorganização societária

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

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

Essa reorganização societária incluiu os seguintes passos:

- Em 26 de novembro de 2020, foi celebrado Memorando de Entendimento entre a TESA e a SLC ("Memorando"), não vinculante, visando uma combinação de negócios entre as empresas, objetivando a

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

aquisição da operação agrícola da TESA pela SLC, por incorporação. O Memorando também esclarece que as terras e benfeitorias não serão envolvidas nessa transação;

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

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

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

Capital Social	397.390
Reservas de Capital	9.703
Reserva legal	1.768
Reserva estatutária	1.768
Ajuste de avaliação patrimonial	214.179
Lucros acumulados (Nota 19.2)	<u>17.267</u>
Total investimento na TS Brasil S.A. (i)	<u>642.075</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ao patrimônio da Companhia pelos acionistas. Nesse contexto, por referir-se à contribuição de ativos e passivos líquidos de acionistas ao patrimônio da Companhia, essa transação foi tratada como uma transação de capital, registrada diretamente no patrimônio líquido.

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

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

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

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

Esses direitos e obrigações não estão sujeitos aos limites de indenização mencionados anteriormente, e serão repassados ou cobrados da Companhia em até cinco dias úteis sempre que (i) o valor líquido de direitos e obrigações ultrapassar R\$ 15.000, ou (ii) em 30 de abril de cada ano, o que ocorrer primeiro. Excepcionalmente em 30 de abril de 2022, as partes decidiram, de comum acordo, não realizar o referido repasse, uma vez que o valor líquido dos direitos e obrigações se mostraram irrelevantes.

(a) Mensuração dos ativos e passivos

Em 1º de agosto de 2021, data da efetivação do Acordo, bem como em 30 de setembro de 2022, esses direitos e obrigações têm a seguinte natureza, e foram estimados nos seguintes montantes:

	1º de agosto de 2021	30 de setembro de 2022
Direitos do Acordo		
Títulos pela venda de ativos (i)	4.886	11.227
Tributos a recuperar (ii)	48.048	42.808
Depósitos judiciais (iii)	4.743	4.623
Propriedades para investimentos (iv)	3.109	3.109
	<u>60.786</u>	<u>61.767</u>
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar (v)	(24.538)	(146)
Provisão para contingências (vi)	(25.373)	(33.285)
	<u>(49.911)</u>	<u>(33.431)</u>
Direitos do Acordo, líquidos	10.875	28.336
Tributos diferidos sobre o valor líquido	(4.226)	(7.591)
	<u>6.649</u>	<u>20.745</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

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

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

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

- (v) Conta a pagar - Referem-se a títulos originados em operações realizadas entre a TESA e terceiros para o pagamento com a entrega de instrumentos financeiros, em período inferior a um ano, avaliado pela diretoria como contendo elemento de financiamento. Como consequência, os títulos a pagar foram ajustados pelo valor do dinheiro no tempo. O valor do reconhecimento inicial desses títulos refere-se ao seu valor justo.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 excepcionabilíssimas, haja vista que essas ações têm a probabilidade de perda menor que provável, e precisam ser confirmadas por eventos futuros ainda incertos e que estão fora do controle da Companhia.

(b) Gestão dos direitos e obrigações do Acordo

A 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 período da Companhia.

No período findo em 30 de setembro de 2022, o montante de R\$ 11.155 de ativos foi considerado como realizado pela TESA, assim como o montante de R\$ 5.680 de passivos foi considerado como devido, gerando um direito líquido para a Companhia no montante de R\$ 5.475 conforme composição abaixo:

	30/06/2022	Trimestre	30/09/2022
Direitos do Acordo			
Títulos pela venda de ativos (Nota 6)	2.307	1.319	3.626
Tributos a recuperar (Nota 6)	2.942	4.209	7.151
Depósitos judiciais (Nota 6)	9		9
Juros recebidos referente a títulos pela venda de ativos (Nota 23)	369		369
	<u>5.627</u>	<u>5.528</u>	<u>11.155</u>
Obrigações do Acordo			
Contas a pagar (Nota 18)	2.955	13	2.968
Reembolso de despesas pagas pela SLC (Nota 22)	2.712		2.712
	<u>5.667</u>	<u>13</u>	<u>5.680</u>
Obrigações (Direito) do Acordo, líquidas	<u>(40)</u>	<u>5.515</u>	<u>5.475</u>

Os efeitos registrados no resultado do período como despesas operacionais e despesas financeiras, possuem as seguintes naturezas: R\$ 3.061 referente à ajuste a valor presente dos instrumentos financeiros, R\$ 1.685 referente à atualização monetária das contingências e R\$ 4.920 referente à alteração de prognóstico de nove processos sendo cinco trabalhistas, um tributário e três cíveis e R\$ 23 referentes a três novos processos, sendo um trabalhista, um cível e um tributário, R\$ 1.350 referente a reversão de provisão de oito processos por alteração de prognóstico de provável para remoto, sendo cinco trabalhistas, um cível e dois tributários, R\$ 73 referente a reversão de provisão de quatro processos trabalhistas por adequação do saldo provisionado, R\$ 30 de reversão de provisão de dois processos por pagamento de acordo efetivado por valor menor que o provisionado sendo, um trabalhista e um cível, R\$ 14 referente a reversão de provisão de dois processos trabalhistas por liberação de depósito judicial ao autor e R\$ 178 referente a reversão de depósitos judiciais de dez processos trabalhistas.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

1.4 Efeitos da pandemia provocada pela Covid-19

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

Até 30 de setembro de 2022, não houve qualquer impacto a ser divulgado nas informações contábeis intermediárias da Companhia em razão desse tema. Dentro deste novo contexto, o agronegócio é um dos setores menos impactados até o momento. No curto prazo, a diretoria não espera impactos negativos em suas operações.

1.5 Efeitos da Guerra entre Rússia e Ucrânia

A economia mundial é novamente afetada por eventos extraordinários, neste caso, a guerra entre Rússia e Ucrânia.

Até 30 de setembro de 2022, não houve qualquer impacto a ser divulgado nas informações contábeis intermediárias da Companhia em razão desse tema. No curto prazo, a diretoria não espera impactos negativos em suas operações de arrendamento.

2 Base de preparação

As informações contábeis intermediárias contidas nas presentes informações financeiras foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB)*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Nesse contexto, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da Companhia, em 30 de setembro de 2021, consideram as informações financeiras históricas da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021 (Nota 1.2), aplicando a prática contábil do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início do exercício social de 2021.

Na preparação destas informações contábeis intermediárias, a diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. 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 intermediárias, estão divulgadas na Nota 3.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As políticas contábeis relevantes aplicadas na preparação dessas informações contábeis intermediárias estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados e com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em 8 de novembro de 2022, foi autorizada pela diretoria da Companhia e pelo Conselho de Administração a conclusão das informações trimestrais - ITR do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, estando aprovadas para divulgação.

(a) Informações contábeis individuais

As informações contábeis individuais da Companhia foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB)*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

(b) Informações contábeis consolidadas

As informações contábeis consolidadas foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB)*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

(c) Demonstração do valor adicionado

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

2.1 Base de consolidação e investimentos em controladas

Em 30 de setembro de 2022, as informações contábeis consolidadas incluem as informações contábeis 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.

As demonstrações intermediárias consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da Companhia, em 30 de setembro de 2021, consideram as informações financeiras históricas da TS Brasil, as quais estão sendo apresentadas no contexto da reorganização de capital da Controladora (Nota 3.2 (b)).

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

As informações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período 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 informações contábeis consolidadas.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia detém 100% do capital social da TS Brasil S.A., da Fazenda São José S.A., da Fazenda Iporanga S.A. e da Fazenda Boa Vista S.A., suas únicas controladas. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia detinha 100% do capital social da TS Brasil S.A.

2.2 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

2.2.1 Alterações de normas novas que estão em vigor

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

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

2.2.2 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

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

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"**: emitida em maio de 2020, com o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um *waiiver* ou quebra de *covenant*). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.3 Conversão de moeda estrangeira

2.3.1 Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual as companhias atuam ("moeda funcional"). As informações contábeis intermediárias são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas.

2.3.2 Transações e saldos

Na elaboração das informações contábeis intermediárias 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 período.

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

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

2.5 Instrumentos financeiros

2.5.1 Ativos financeiros

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

(a) Ativos ao valor justo por meio do resultado

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

(c) Ativos ao custo amortizado

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

2.5.2 Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

2.5.3 Passivos financeiros

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

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

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

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 informações contábeis intermediárias.

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

acumuladas e da provisão para baixa decorrente do teste de recuperação (*impairment*). São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os honorários profissionais e, no caso de ativos qualificáveis, os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia e de suas controladas. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando eles estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados.

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 período e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

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

2.8 Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

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

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

2.9 Propriedade para investimento

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

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 período em que o imóvel é baixado.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

obrigação no final de cada exercício de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativas. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for 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 Adiantamentos de cliente

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

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

2.12 Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período 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 informações contábeis intermediárias. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias e os prejuízos fiscais possam ser usados, e não há data de prescrição. A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não está limitada aos 30% dos lucros

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

tributáveis anuais para o resultado apurado na atividade agrícola/rural, porém, a referida limitação é aplicável para o resultado apurado nas operações de arrendamento operacional iniciadas em 1º de agosto de 2021.

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

2.13 Apuração do resultado e reconhecimento da receita

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

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 todas as seguintes condições são atendidas:

- 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.

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

(ii) Arrendamentos

A receita de arrendamento é proveniente de arrendamentos operacionais e é reconhecida linearmente pelo prazo do arrendamento. Os arrendamentos para os quais a Companhia e 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.

2.14 Receitas e despesas financeiras

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

2.15 Transações de capital com acionistas

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

2.16 Resultado por ação

Conforme o CPC 41 / IAS 33 - Resultado por Ação, o lucro líquido (prejuízo) por ação deve ser apresentado como básico e diluído (Nota 25).

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 período 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 período 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\$ 14.730 (R\$ 17.202 em 2021) reconhecidos para todos os prejuízos fiscais não utilizados, somente na extensão em que seja provável que haverá lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos fiscais no futuro. Em 30 de setembro de 2022, esse montante inclui créditos tributários apurados na Companhia, para os quais a realização é estimada pela diretoria mediante a implementação de plano de negócio entre as empresas do Grupo.

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

(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.

(iii) Receita de arrendamento

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 informações contábeis intermediárias consolidadas pode ser alterada quando da determinação do preço final da receita do ano-safra. Para a safra 2021/2022 a TS Brasil já definiu o preço correspondente (preço já fixado) para 100% do volume. Até 30 de setembro de 2022, a TS Brasil já definiu o preço correspondente (preço já fixado) para 16,5% do volume da safra 2022/2023, sendo que as demais fixações serão realizadas oportunamente nos termos dos contratos. Adicionalmente, até a data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias, o Grupo realizou a fixação de mais 33% das sacas de soja, totalizando 49,5% para a safra 2022/2023, e não realizou a fixação de preços para as safras futuras.

A receita de arrendamento reconhecida nesse exercício seria R\$ 802, 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 administração.

(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 até três anos. Essa estimativa foi constituída com base na melhor estimativa dos pedidos de ressarcimento já realizados pela TESA, bem como pelo consumo dos créditos tributários no curso normal das operações da TESA.

3.2 Julgamento crítico na aplicação das políticas contábeis

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

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

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

O julgamento da diretoria levou em consideração que essa transação foi realizada sob o controle comum da TESA, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2 e, dessa forma, as demonstrações consolidadas intermediárias do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa da Companhia, em 31 de março de 2021, compreendem as operações realizadas pela TS Brasil antes da integralização das suas ações na Companhia, e que melhor reflete a essência econômica da entidade constituída.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Bancos em moeda nacional	382	96	676	10.601
Aplicações financeiras		2.544	11.672	12.614
	<u>382</u>	<u>2.640</u>	<u>12.348</u>	<u>23.215</u>

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários - CDB, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Em 30 de setembro de 2022 a remuneração é de 102% em média ponderada na variação do Certificado de Depósito Interbancário e em 31 de dezembro de 2021 foi de 100%.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	
Cientes em moeda nacional	35	8.855	32.522	
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas			(196)	
	<u>35</u>	<u>8.855</u>	<u>32.326</u>	
Circulante	(35)	(8.717)	(32.326)	
Não circulante			138	

A diminuição significativa dos saldos das contas a receber, em 30 de setembro de 2022, corresponde ao recebimento da receita de arrendamento em 29 de abril de 2022, referente ao ano safra 2021/2022, no

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

montante de R\$ 96.071. Até dezembro havia sido reconhecida a receita de quatro meses do ano safra 2021/2022 que foi finalizado em agosto de 2022. As contas a receber em 30 de setembro de 2022, referem-se, substancialmente, à receita de arrendamento do primeiro mês do ano safra 2022/2023 com previsão de recebimento em 30 de abril de 2023, conforme contrato.

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
A vencer:			
Até 31 dias		412	188
De 31 a 90 dias		25	
De 91 a 180 dias		38	
Acima de 180 dias		8.247	32.138
Vencidos:			
Até 31 dias	10	108	
De 31 a 90 dias	20	20	
De 91 a 180 dias	5	5	
Acima de 180 dias			196
	<u>35</u>	<u>8.855</u>	<u>32.522</u>

Os valores a vencer acima de 31 dias referem-se à locação de prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT, onde foi concedida carência no pagamento para o locatário pelo prazo de doze meses, a contar a partir de 10 de agosto de 2021, sendo esses valores a serem pagos em 24 parcelas a partir de agosto de 2022 composto pelo montante de R\$ 275 e o arrendamento das terras com o vencimento em abril de 2023 no montante de R\$ 8.035.

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
Saldo inicial	(196)	(195)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida		(1)
Contas a receber de clientes baixadas durante o exercício como incobráveis	196	
Saldo final	<u>(196)</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, após dois anos.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Títulos a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Por venda de ativo fixo				20
Créditos originados no Acordo (i)	53.416	61.647	53.416	61.647
Execução de título extrajudicial – Agropecuária Margarida (ii)	8.351		8.351	
Outros créditos		1.260	90	1.728
(-) Provisão para <i>impairment</i>				(20)
	<u>61.767</u>	<u>62.907</u>	<u>61.857</u>	<u>63.375</u>
Circulante	(22.178)	(28.880)	(22.268)	(29.348)
Não circulante	<u>39.589</u>	<u>34.027</u>	<u>39.589</u>	<u>34.027</u>

- (i) Esses créditos referem-se aos títulos originadas no registro do Acordo (Nota 1.3), mensurados pelo seu valor justo no reconhecimento inicial, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela TESA e repassados para a Companhia até o final de 2025. No período findo em 30 de setembro de 2022, os ativos considerados como realizados pela TESA resultaram na baixa de R\$ 3.626 referente a títulos pela venda de ativos, R\$ 7.151 referente a tributos a recuperar e R\$ 9 referente a depósitos judiciais (Nota 1.3 b) e a constituição de R\$ 5.475 de direito líquido do Acordo (Nota 1.3 b).

No período findo em 30 de setembro de 2022, o valor justo desses ativos foi remensurado, impactando o resultado em R\$ 3.068, reconhecido como despesas financeiras. A principal premissa que impactou a alteração do valor justo refere-se a datas estimada de recebimento, sendo considerada a data de 30 de abril de cada ano (Nota 1.3) e taxa de desconto, que foi alterada de 8,6% a.a. para 12,34% a.a. na média ponderada, respectivamente.

- (ii) Trata-se de execução de título extrajudicial movida pela TESA contra a Agropecuária Margarida. O objeto da demanda se funda no inadimplemento do instrumento particular de contrato de compra e venda de máquinas e implementos agrícolas usados com reserva de domínio, constituição de garantia hipotecária e outras avenças – N° 2325 (o qual foi firmado entre a TESA CNPJ 05.799.312/0001-20 e a Agropecuária Margarida), uma vez que os executados deixaram de cumprir obrigação contratual de constituição de garantias, bem como o inadimplemento das parcelas avençadas, ensejando o vencimento antecipado do débito.

A execução supramencionada encontra-se arquivada desde 30 de junho de 2021, aguardando definição do valor, tendo início o processo de liquidação de sentença (n.º 0024217-69.2021.8.26.0100). Na fase de liquidação, aguarda-se pela manifestação do perito frente ao valor apresentado pelo Executado nos autos, montante incontroverso no importe de R\$ 8.351, conforme o laudo pericial da parte apresentando em setembro de 2022.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As movimentações na provisão para perdas de crédito esperadas de títulos a receber, no consolidado, são as seguintes:

	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Saldo inicial	(20)	(24)
Valores recuperados no período		4
Contas a receber de clientes baixadas durante o exercício com o incobráveis	20	
Saldo final	<u>(20)</u>	<u>(20)</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, após 2 anos.

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
2023		12.018		12.018
2024	19.870	14.157	19.870	14.157
2025	19.719	7.852	19.719	7.852
	<u>39.589</u>	<u>34.027</u>	<u>39.589</u>	<u>34.027</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Tributos a recuperar

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
PIS (i)		3.615	3.603
COFINS (i)		17.425	18.659
IRRF (ii)	23	367	3.349
Outros tributos		336	796
(-) Provisão para impairment		(4.197)	(4.196)
	<u>23</u>	<u>17.546</u>	<u>22.211</u>
Circulante	<u>(23)</u>	<u>(1.177)</u>	<u>(4.589)</u>
Não circulante		<u>16.369</u>	<u>17.622</u>

- (i) O Grupo possui saldo de PIS e COFINS acumulado ao longo dos últimos exercícios proveniente, substancialmente, das saídas internas com benefício da suspensão e vendas destinadas ao mercado externo. As realizações dos créditos ocorrem de duas formas: (i) compensação com débitos próprios, vencidos ou vincendos; ou (ii) ressarcimento em espécie. Não houve movimentação para *impairment* no período.
- (ii) A diminuição do saldo de IRRF no período findo em 30 de setembro de 2022, refere-se reversão de R\$ 776 referente a partes relacionadas - antecipação de dividendos, com base em decisão da administração, apuração no período de R\$ 404 e compensações com tributos federais no montante de R\$ 2.610.

Pedidos de ressarcimento

Em 2017, a controlada TS Brasil obteve medidas liminares favoráveis relativas aos pedidos de ressarcimento de créditos de PIS e COFINS, no total aproximado de R\$ 50.348, sobre os quais houve glosa de R\$ 29.519. O pedido de ressarcimento solicita também a incidência da taxa Selic - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - a partir da data do protocolo dos referidos pedidos até a data do efetivo pagamento.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Em junho de 2022, considerando todo o exposto, a Companhia chegou ao entendimento de que se faz necessário impetrar Mandado de Segurança, que será protocolado até dezembro de 2022 a fim de que se determine acelerar análise da Receita Federal do Brasil frente aos pedidos postulados, quais sejam os pedidos de ressarcimento de PIS e COFINS, uma vez que já ultrapassados 360 dias, prazo previsto em lei para que a Receita Federal do Brasil profira decisão administrativa. O protocolo do aludido Mandado de Segurança, objetiva que o juiz determine que a Receita Federal conclua análises pendentes de decisão administrativa.

8 Imposto de renda e contribuição social

8.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>30 de setembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
Imposto de renda pessoa jurídica a recolher	660	3.714	3.415
Contribuição social sobre o lucro líquido a recolher	239	1.340	1.239
	<u>899</u>	<u>5.054</u>	<u>4.654</u>

8.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Natureza e expectativa de realização dos tributos diferidos

Em 30 de setembro, a composição dos tributos diferidos por natureza é como segue:

Natureza por entidade legal	Controladora			Consolidado		
	Saldo Líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	30 de setembro de 2022	Saldo Líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	30 de setembro de 2022
Créditos tributários sobre:						
Prejuízos fiscais acumulados	9.040	1.791	10.831	12.648	(1.817)	10.831
Contribuição social sobre base negativa acumulada	3.254	645	3.899	4.554	(655)	3.899
Diferenças temporárias:						
Provisão para impairment				238	(74)	164
Provisão para contingências/tributos com exigibilidade suspensa	9.641	1.676	11.317	10.133	2.251	12.384
Variação cambial	535	(535)		535	(535)	
Obrigações do Acordo	1.045	(996)	49	1.045	(996)	49
Outras provisões temporárias				381		381
	23.515	2.581	26.096	29.534	(1.826)	27.708
Débitos tributários sobre:						
Diferenças temporárias:						
Direitos do Acordo	20.960	(2.003)	18.957	20.960	(2.003)	18.957
Custo atribuído				120.520	(272)	120.248
	20.960	(2.003)	18.957	141.480	(2.275)	139.205
Débitos tributários, líquidos	2.555	4.584	7.139	(111.946)	449	(111.497)
Tributos diferidos ativos	2.555	4.584	7.139	2.555	4.584	7.139
Tributos diferidos passivos				(114.501)	(4.135)	(118.636)

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 informações contábeis intermediárias, 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.

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
Em 2022	111	111
Em 2023	663	663
Em 2024	677	677
Em 2025	692	692
Em 2026	707	707
Em 2027	722	722
A partir de 2028	11.158	11.158
	14.730	14.730

A expectativa de realização dos tributos diferidos na Companhia está fundamentada no resultado do plano de negócios que será implementado na Companhia, o qual considera que a Companhia será a responsável pelas atividades de manejo florestal nas unidades produtoras Terra Santa e Iporanga, as quais serão cedidas pela controlada à Companhia mediante contrato de parceria agrícola em atendimento aos planos de negócio da administração que busca a diversificação de suas atividades e a caracterização

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de sua controlada como uma empresa que auferir renda com a gestão de seus imóveis. Essa estimativa também considera a limitação da utilização dos referidos créditos até o limite de 30% do lucro real apurado em cada exercício.

8.3 Conciliação da despesa efetiva de imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	16.040	14.776	(4.052)	14.220
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	(5.454)	(5.024)	1.377	(4.835)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
De equivalência patrimonial	3.853	9.775	1.902	7.950
(Reversão) Despesas não dedutíveis	382	(864)		
Reversão variação cambial		(535)		
Outros (adições) exclusões líquidas	(25)	(7)	419	583
No resultado do período	<u>(1.244)</u>	<u>3.345</u>	<u>3.698</u>	<u>3.698</u>
Corrente	(899)	(1.239)		
Diferido	(345)	4.584	3.698	3.698
No resultado do período	<u>(1.244)</u>	<u>3.345</u>	<u>3.698</u>	<u>3.698</u>
Alíquota efetiva	-8%	23%	-91%	26%
	Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	21.150	29.512	(2.222)
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	(7.191)	(10.034)	756	(9.805)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
(Reversão) Despesas não dedutíveis	347	(954)	682	(1.716)
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais de períodos anteriores, constituídos no período	508	508		
Baixa de tributos		(388)		
Reversão variação cambial		(535)		
Outros (adições) exclusões líquidas	(18)	12	430	600
No resultado do período	<u>(6.354)</u>	<u>(11.391)</u>	<u>1.868</u>	<u>(10.921)</u>
Corrente	(5.054)	(11.840)	(1.382)	(1.382)
Diferido	(1.300)	449	3.250	(9.539)
No resultado do período	<u>(6.354)</u>	<u>(11.391)</u>	<u>1.868</u>	<u>(10.921)</u>
Alíquota efetiva	-30%	-39%	-84%	-38%

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Partes relacionadas

9.1 Transações

Não há transações com partes relacionadas que não foram eliminadas no período findo em 30 de setembro de 2022. No período comparativo, findo em 30 de setembro de 2021, essas transações são como segue:

Operações	Controladora	Consolidado
Receita bruta de mercadorias e produtos (i)		51.245
Aquisição de bens do ativo imobilizado (ii)		41.346
Aquisição de propriedades para investimento (ii)		9.615
Contingências (iii)		4.588
Juros (passivos) de contrato de mútuo (iv)	(2.299)	(3.550)
Contas a pagar assumidas pela Companhia (v)		1.978
Direitos do Acordo (Nota 1.3)	60.786	60.786
Obrigações do Acordo (Nota 1.3)	(49.911)	(49.911)

- (i) Refere-se a vendas de produtos agrícolas (soja e milho) destinadas à TESA, conforme negociação dessas commodities no mercado, as quais foram realizadas ainda sob a condição de parte relacionada.
- (ii) Em 28 de fevereiro de 2021, no contexto da reorganização societária divulgada na Nota 1.2, a TS Brasil firmou contrato de compra e venda de ativos com a TESA para a aquisição de ativos, substancialmente representados por benfeitorias realizadas nas propriedades agrícolas da TS Brasil. Essa operação foi realizada pelo valor residual que esses ativos estavam registrados na TESA. A diretoria entende que o custo contábil é a melhor referência para o registro dessa operação, em linha com as demais transações que envolveram a referida reorganização societária. Essas operações foram liquidadas a vista com saldo de mútuo.
- (iii) O montante de R\$ 2.995 refere-se à execução fiscal movida pelo Ibama em desfavor da Companhia, em que o órgão entende pela não inclusão de suposto débito em parcelamento realizado pela empresa. Este processo estava registrado na TESA até então e, em junho de 2021, foi assumido pela Companhia, na condição de sociedade controlada antes da finalização da reorganização societária, R\$ 842 refere-se a processos trabalhistas e R\$ 751 refere-se a processos cível.
- (iv) Refere-se a encargos financeiros calculados sobre os recursos financeiros recebidos da TS Brasil.
- (v) Em 30 de junho de 2021, a TS Brasil assumiu junto a TESA, sua controladora à época, a obrigação pelo pagamento de passivos com a administração do Grupo, em razão da continuidade da relação profissional de determinados administradores com o Grupo.

9.2 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possui constituídos, órgãos de Governança Corporativa, Conselho de Administração, Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídico, Comitê de Patrimônio e Sustentabilidade e Conselho Fiscal, além da Diretoria Executiva, composta pelo Diretor Presidente e de Relações com Investidores e um Diretor Administrativo e Jurídico.

No período findo em 30 de setembro de 2022, a remuneração dos conselheiros foi de R\$ 2.444 e a remuneração da diretoria foi de R\$ 3.673 composta por remuneração básica no montante de R\$ 1.254 e Plano de incentivo no montante de R\$ 2.419 (Nota 22).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Investimentos (Controladora)

10.1 Composição dos investimentos

Os investimentos mantidos pela Companhia têm a seguinte composição:

	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Fazenda Iporanga S.A.	1	
Fazenda São José S.A.	1	
Fazenda Boa Vista S.A.	1	
TS Brasil S.A.	642.324	678.750
Dividendos antecipados a ser aprovado em AGO	(146.896)	(130.159)
Mais-valia atribuída às terras da TS Brasil	<u>192.486</u>	<u>192.486</u>
	<u>687.917</u>	<u>741.077</u>

Os recursos financeiros enviados pela TS Brasil para a Companhia estão sendo apresentados como redutor do saldo de investimentos, haja vista que não há a expectativa da Companhia liquidar essa operação com a troca de ativos financeiros, mas sim com a deliberação de dividendos na controlada no futuro. Os recursos recebidos pela Companhia no período findo 30 de setembro de 2022, foram no montante de R\$ 81.909.

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 distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 15.674.

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

10.2 Movimentação dos investimentos

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

Saldo em 31 de dezembro de 2021	741.077
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 10.3)	28.749
Dividendos aprovado em AGO e AGE (i)	(65.172)
Dividendos antecipados a ser aprovado em AGO (i)	<u>(16.737)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2022	<u>687.917</u>

- (i) No período findo em 30 de setembro de 2022 o montante de R\$ 81.909 refere-se a dividendos antecipados para os quais os recursos foram utilizados no pagamento de empréstimos, dividendos e remuneração dos administradores.

No primeiro semestre de 2022 foi realizada a aquisição das ações das empresas Iporanga, São José e Boa Vista (Nota 1.1).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10.3 Informações sobre a investida

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.

Em 30 de setembro de 2022, as informações financeiras da investida é como segue:

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do período	Efeito no resultado da controladora
TS Brasil S.A.	100%	704.336	208.908	495.428	70.430	28.746	28.746
Fazenda Iporanga S.A.	100%	1		1			1
Fazenda São José S.A.	100%	1		1			1
Fazenda Boa Vista S.A.	100%	1		1			1
Resultado de equivalência patrimonial							<u>28.749</u>

O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado do período em 30 de setembro de 2022, apurado pela TS Brasil, Iporanga, São José e Boa Vista.

Em 30 de setembro de 2021, as informações financeiras da investida é como segue:

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do período	Efeito no resultado da controladora
TS Brasil S.A.	100%	838.247	190.057	648.190	56.652	23.383	23.383

O resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 apurado pela TS Brasil, sendo que o montante de R\$ 17.267 foi reconhecido até 28 de fevereiro de 2021, sendo incorporado ao acervo líquido aportado na Companhia, e o valor remanescente, no montante de R\$ 6.116 refere-se ao resultado apurado entre 1º de março de 2021 a 30 de setembro de 2021. As demonstrações do resultado do exercício da controladora contemplam o resultado do período de 9 meses, no contexto da utilização da contabilidade de reorganização de capital (Nota 3.2 (b)).

11 Propriedades para investimento (Consolidado)

As propriedades para investimento têm a seguinte composição:

	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)	9.345	9.561
Propriedades agrícolas (ii)	802.307	802.044
	<u>811.652</u>	<u>811.605</u>

- (i) Em fevereiro de 2021, a TS Brasil adquiriu da TESA, mediante instrumento particular de compra e venda, um prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT, o qual não é utilizado pela TS Brasil em sua operação e é mensurado ao custo, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear. Essa propriedade é mantida pela TS Brasil com o objetivo de auferir renda mediante

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

aluguel a terceiros. Estes imóveis estão registradas pelo valor de custo e o valor justo em 31 de dezembro de 2021 foi estimado em R\$ 33.011, conforme laudo emitido por empresa especializada em 25 de outubro de 2021. Na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias, a diretoria, com o apoio de empresa especializada, esta finalizando nova avaliação do valor justo dessas propriedades para investimento, os quais serão divulgados nas demonstrações financeiras do exercício a findar em 31 de dezembro de 2022.

- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras para exploração conforme contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo (Nota 1.2), reclassificadas do ativo imobilizado em 1º de agosto de 2021 (Nota 2.7). As propriedades para investimento estão registradas pelo valor de custo e o valor justo em 31 de dezembro de 2021 foi estimado em R\$ 2.624.935, conforme laudo emitido por empresa especializada em 25 de outubro de 2021. Na data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias, a diretoria, com o apoio de empresa especializada, esta finalizando nova avaliação do valor justo dessas propriedades para investimento, os quais serão divulgados nas demonstrações financeiras do exercício a findar em 31 de dezembro de 2022.

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

	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Saldo em 31 de dezembro de 2021	811.605	
Aquisições		9.786
Transferência do ativo imobilizado	4.436	802.044
(-) Depreciação	(4.389)	(225)
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>811.652</u>	<u>811.605</u>

11.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 30 de setembro de 2022, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 17.663, estão garantidos por propriedades da TS Brasil, no valor contábil de R\$ 48.157.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Imobilizado

12.1 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2022 (Controladora)

Custo	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências	Saldo final
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informática		329		76	405
Total	110	329	(34)		405

Depreciação (ii)	Taxa média ponderada anual de depreciação	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências	Saldo final
Equipamentos de informática	20%		(37)			(37)
Total			(37)			(37)

Saldo líquidos	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Adiantamento para aquisição de imobilizado		110
Equipamentos de informática	368	
Total	368	110

12.2 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2022 (Consolidado)

Custo	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências	Saldo final
Terras para exploração	50.277			(4.436)	45.841
Edificações e instalações	209				209
Máquinas e equipamentos	57				57
Veículos	10				10
Móveis e utensílios	16				16
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110		(34)	(76)	
Equipamentos de informática		329		76	405
Correção de solo	41.590				41.590
Total	92.269	329	(34)	(4.436)	88.128

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depreciação (i)	Taxa média ponderada anual de depreciação	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências	Saldo final
Edificações e instalações	4%	(30)	(6)			(36)
Máquinas e equipamentos	7%	(15)	(2)			(17)
Veículos	5%	(10)				(10)
Móveis e utensílios	4%	(10)	(1)			(11)
Equipamentos de informática	20%		(37)			(37)
Correção de solo	8%	(41.590)				(41.590)
Total		(41.655)	(46)			(41.701)

	2022	2021
Saldo líquidos		
Terras para exploração (i)	45.841	50.277
Edificações e instalações	173	179
Máquinas e equipamentos	40	42
Móveis e utensílios	5	6
Equipamentos de informática	368	
Adiantamento para aquisição de imobilizado		110
Total	46.427	50.614

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

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

Custo	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências (i)	Saldo final
Adiantamento para aquisição de imobilizado		110			110
Total		110			110

Saldo líquidos	2021
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110
Total	110

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depreciação (i)	Taxa média ponderada anual de depreciação	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferências	Saldo final
Edificações e instalações	4%	(18.080)	(2.292)	783	18.569	(1.020)
Máquinas e equipamentos	7%	(4.399)	(1.997)	1.594	20	(4.782)
Veículos	5%	(9)				(9)
Móveis e utensílios	4%	(26)	(16)	14		(28)
Correção de solo	8%	(44.503)		2.913		(41.590)
Total		(67.017)	(4.305)	5.304	18.589	(47.429)

Saldo líquidos	2021	2020
Terras para exploração	24.225	568.800
Edificações e instalações	2.676	48.625
Máquinas e equipamentos	20.310	11.672
Veículos	1	1
Móveis e utensílios	21	6
Imobilizações em curso	3.271	
Adiantamento para aquisição de imobilizado	110	
Total	50.614	629.104

13 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Indexador	Custo médio ponderado	Controladora		Consolidado	
			30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Moeda Nacional						
Aquisição de Imobilizado	R\$	3,50% a.a.			571	939
Crédito à Exportação	R\$	10,00% a.a.	7.033	26.166	7.033	26.166
Crédito Rural, Custeio e Projeto	R\$	12,89% a.a.	10.630	45.262	10.630	45.262
Total		11,48% a.a.	17.663	71.428	18.234	72.367
Circulante			(17.663)	(58.221)	(18.234)	(59.087)
Não Circulante				13.207		13.280

O valor justo dos empréstimos e financiamentos se aproxima, substancialmente, dos valores apresentados nas informações contábeis intermediárias.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Empréstimos e financiamentos	Tributos parcelados	Total da dívida
Saldos em 1º de janeiro de 2022	72.367	492	72.859
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(59.346)	(248)	(59.594)
(-) Amortização de passivos	(53.310)	(236)	(53.546)
(-) Amortizações juros	(6.036)	(12)	(6.048)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	5.213	12	5.225
(+) Atualizações juros	5.213	12	5.225
Saldos em 30 de setembro de 2022	<u>18.234</u>	<u>256</u>	<u>18.490</u>

Na controladora a movimentação é como segue:

	Empréstimos e financiamentos	Partes relacionadas - antecipação de dividendos	Total da dívida
Saldos em 1º de janeiro de 2022	71.428		71.428
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(58.790)	81.909	23.119
(-) Amortização de passivos	(52.887)		(52.887)
(-) Amortizações juros	(5.903)		(5.903)
(+) Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		81.909	81.909
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	5.025	(81.909)	(76.884)
(+) Atualizações juros	5.025		5.025
(-) Dividendos aprovado em AGO e AGE		(65.172)	(65.172)
(-) Dividendos antecipados a ser aprovado em AGO		(16.737)	(16.737)
Saldos em 30 de setembro de 2022	<u>17.663</u>	<u></u>	<u>17.663</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No consolidado, a conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento em 2021, é como segue:

	Empréstimos e financiamentos	Tributos parcelados	Partes relacionadas	Total da dívida
Saldos em 1º de janeiro de 2021		3.543		3.543
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(25.388)	(2.997)		(28.385)
(-) Amortização de passivos	(17.898)	(2.951)		(20.849)
(-) Amortizações juros	(7.490)	(46)		(7.536)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	132.002			131.111
(-) Operação com partes relacionadas, líquidos			(40.281)	(40.281)
(+) Aporte de capital	127.747		39.511	167.258
(+) Atualizações juros	5.806		770	6.576
(+/-) Atualizações variação cambial	(1.551)			(1.551)
Saldos em 30 de setembro de 2021	<u>106.614</u>	<u>546</u>		<u>106.269</u>

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 período de 30 de setembro de 2022, há um único contrato mantido pela Companhia que possui *covenants* financeiros calculados anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro, conforme segue:

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

A Companhia realiza o acompanhamento sobre o atendimento a tais cláusulas e, até 30 de setembro de 2022, estão sendo cumpridas.

14 Outros tributos a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
PIS			146	164
COFINS			676	788
Fethab / IMA			21	
ITR			491	
IRRF	79	856	87	864
Retenções (PIS/COFINS/CSLL/ISS)	1.822	74	2.949	2.357
	<u>1.901</u>	<u>930</u>	<u>4.370</u>	<u>4.173</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Tributos parcelados (Consolidado)

	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Previdenciário	154	231
Outros	102	261
	256	492
Circulante	(212)	(228)
Não circulante	44	264

16 Provisão para contingências

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

	Controladora	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Causas	Provisão	Provisão
Trabalhistas	25.373	24.260
Tributárias e ambientais	4.052	2.360
Cíveis	3.860	1.737
Total	33.285	28.357

	Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Causas	Provisão	Provisão
Trabalhistas	26.085	24.890
Tributárias e ambientais	9.136	5.398
Cíveis	4.498	2.528
Total	39.719	32.816

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Trabalhistas

As ações referem-se, substancialmente a ações trabalhistas recebidas no Acordo (Nota 1.3), com destaque para ação movida no valor estimado, líquido, de R\$ 24.763 (sendo R\$ 37.614 o valor da contingência e R\$ 12.851 de depósito judicial), em que o reclamante alega descumprimento de cláusula contratual por violação de suposto período estabilizatório e consequente aplicação de multa prevista em cláusula penal.

Tributárias e ambientais

Representadas por auto de infração lavrado pelo IBAMA, objeto de execução fiscal, no importe de R\$ 3.295, por exercer atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável. Adicionalmente, temos execuções fiscais oriundas de decisão que reconheceu suposta inconstitucionalidade de parcelamento de créditos realizado no Estado do Mato Grosso, as quais somadas equivalem a R\$ 1.788. Ações diversas recebidas do Acordo (Nota 1.3), referente a litígios tributários de ICMS originados dos Estados do Ceará e Tocantins, montante envolvido de R\$ 3.361, cobranças provenientes de supostos débitos de ICMS para os exercícios de 2008 e 2009, bem como indenização por danos ambientais ocorridas na antiga Unidade Produtora de Biocombustível de São Luis/MA (desativada em 2011), valor da ação no patamar de R\$ 450, assim como auto de infração por suposta operação de armazém-geral em inobservância à legislação aplicável, no qual o valor envolvido é de R\$ 6.

Cíveis

Representada pelo valor estimado para a liquidação de ações originadas na TESA, antiga controladora, e transferida para o Grupo conforme termos do Acordo (Nota 1.3).

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 consequente cobrança de multas e penalidades.

16.1 Depósitos judiciais

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

16.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

(a) 1º de janeiro a 30 de setembro 2022

Causas	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2022	24.260	2.360	1.737	28.357
Novos processos e complementos (i)	104	2.647	2.191	4.942
Reversão de provisão (ii)	(251)	(1.234)	(44)	(1.529)
Liquidações no período	(30)		(140)	(170)
Encargos financeiros no período (iii)	1.290	279	116	1.685
Saldos em 30 de setembro de 2022	25.373	4.052	3.860	33.285

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As adições ocorridas no período findo em 30 de setembro de 2022, referem-se à:

Trabalhistas: complemento de valores em três processos no montante de R\$ 49; alterações de prognósticos remoto para provável para dois processos no montante de R\$ 47 e a provisão para um novo processo no montante de R\$ 8.

Tributária: alteração de prognóstico de possível para provável perda no processo referente a execução fiscal visando a cobrança de ICMS dos períodos de janeiro a março de 2009, no montante de R\$ 2.643 e novo processo referente a notificação de lançamento de crédito tributário de taxa de controle ambiental do IBAMA, no montante de R\$ 4.

Cível: três novos processos, dois são resultantes da condenação da Companhia ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no montante de R\$ 2.054, novo processo no valor de R\$ 10; e a alteração de prognóstico de remoto para provável no montante de R\$ 127.

(i) As reversões ocorridas no período findo em 30 de setembro de 2022, referem-se à:

Trabalhistas: reversão por alteração de prognóstico de provável para remoto em seis processos no montante de R\$ 152, reversão por adequação de saldo em quatro processos no montante de R\$ 73, reversão por pagamento de acordo ser menor que o provisionado em um processo no montante de R\$ 12 e reversão por encerramento do processo mediante a liberação do depósito judicial para dois processos no montante de R\$ 14.

Cível: reversão por alteração de prognóstico em um processo no montante de R\$ 26 e reversão devido ao valor acordado para pagamento com o autor ser menor que o provisionado no montante de R\$ 18.

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

(ii) Os encargos financeiros no período findo em 30 de setembro de 2022, referem-se à: **Trabalhista:** atualização monetária pelo IGPM, para o processo número 0025800-58.2009.5.24.0022 no montante de R\$ 4.697. Adicionalmente, a pedido da diretoria, foi contratada a consultoria Vale Perícias para a emissão de laudo pericial sobre os valores referente a esse processo. Dessa forma, houve a reversão no montante de R\$ 3.465, resultando em valor líquido de R\$ 1.232. Os demais processos foram atualizados no montante de R\$ 58. **Tributárias e Cíveis,** atualizados monetariamente nos montantes de R\$ 279 e R\$ 116, respectivamente.

Causas	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2022	24.890	5.398	2.528	32.816
Novos processos e complementos	136	4.441	2.264	6.841
Reversão de provisão	(251)	(1.239)	(54)	(1.544)
Liquidações no exercício	(30)		(410)	(440)
Encargos financeiros no período	1.340	536	170	2.046
Saldos em 30 de setembro de 2022	26.085	9.136	4.498	39.719

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

16.3 Ações com perda classificadas como possível

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

Causas	Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Tributárias	114.492	102.647
Trabalhistas	2	1.256
Cíveis	13.760	11.924
	128.254	115.827

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 informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **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 período findo em 30 de setembro de 2022, a controlada TS Brasil tomou conhecimento de dez novos processos sendo, seis no montante de R\$ 3.139, relacionados, substancialmente, à autos de infração por suposta ausência de recolhimento de tributos federais e execuções fiscais em que se discute suposta utilização indevida de crédito de ICMS; um no montante de R\$115 referente ao auto de infração emitido pela Secretaria do Meio Ambiente – SEMA/MT; e dois processos no montante de R\$ 969 junto à Receita Federal do Brasil relacionados a demonstração de isenção de IOF referente a revisão de suas operações de crédito; no período, houveram baixas de R\$ 539 por alteração de prognóstico. Adicionalmente, ocorreu atualização monetária dos processos já existentes no montante R\$ 8.161.

Trabalhistas

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

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

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

A diminuição de valores ocorrida no período findo em 30 de setembro de 2022, refere-se à alteração de prognóstico de possível para remoto em três processos.

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 período findo em 30 de setembro de 2022, houve a alteração de prognóstico de perda de remoto para possível de quatorze processos, que somam o montante de R\$ 2.815, houve acordo e a companhia efetuou o pagamento no montante de R\$ 161 e os processos foram encerrados, e atualização de valores no montante de R\$ 1.836.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Espólio de J.L.F. - pessoa física

Trata-se de ação reivindicatória ajuizada por João Luiz Fabre e outros em face de Laerte Mioranza e Outros, com o objetivo de reintegrar à posse dos imóveis objeto da demanda, situados em Nova Mutum (MT), sob a alegação de terem sido indevidamente alienados pelos Réus em favor de terceiros. Com isso, requerem, ainda, o pagamento de reparação de danos pelo uso das terras. Os Réus apresentaram contestação e os Autores réplica. Foi deferida produção de prova oral e pericial para delimitação da área reivindicada. Encerrada a fase de instrução, foi proferida sentença de procedência, em 20 de agosto de 2019, reconhecendo como de propriedade dos Autores as áreas reivindicadas, além de condenar os Réus ao pagamento de reparação do dano, cujo valor será apurado em liquidação de sentença; foi deferida antecipação de tutela, consistente na reintegração de posse dos imóveis, consignando-se que na hipótese de a área estar plantada, os Autores apenas terão a reintegração efetivada após a integral colheita. Foi reconhecida, ainda, a responsabilidade dos Réus Laerte Mioranza, Denice Cassol Mioranza, Juventino Domingos Mioranza e Geni Fochezato Mioranza, pela evicção, em relação aos denunciados à lide Ricardo Augusto de Souza e Silva e Lenir Marcondes Viana Souza e Silva (antigos proprietários). Com o recebimento do mandado de reintegração pela Terra Santa, a TS Brasil ingressou nos autos na condição de Terceira Interessada, e interpôs recurso de apelação. Em Segunda Instância, a Companhia apresentou Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação, o qual foi acolhido pelo TJ/MT, determinando a devolução da posse da área à TS Brasil. Em 27 de setembro de 2019, foi certificada pelo Oficial de Justiça a devolução da posse do imóvel à Terra Santa. Após apresentação de contrarrazões pelos Autores os autos foram remetidos ao TJMT para julgamento das apelações interpostas. Em 4 de maio de 2020, o Tribunal de Justiça negou provimento as apelações do Réus, em face do acórdão do TJMT foram opostos embargos de declaração objetivando sanar os vícios constantes na decisão colegiada, o qual foi improvido pelo TJMT. Em janeiro de 2021, foi interposto recurso especial contra o acórdão que aguarda julgamento. Em decorrência dos efeitos do acórdão da apelação, os Autores deram início ao cumprimento provisório da decisão tendo a área objeto do litígio sido reintegrada em 12 de agosto de 2019. Por fim, em março de 2022, sobreveio decisão admitindo o Recurso Especial, porém ainda não remetido para Brasília. O escritório e advogados responsáveis classificam essa causa como possível e avalia que na hipótese de decisão desfavorável o prejuízo econômico será fixado em R\$ 8.375 em 30 de setembro de 2022 (2021 - R\$ 7.878).

17 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Arrendamento (i)	72.945	71.257
Outros	40	
	<u>72.985</u>	<u>71.257</u>
Circulante	<u>(3.896)</u>	<u>(3.623)</u>
Não circulante	<u>69.089</u>	<u>67.634</u>

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No período findo em 30 de setembro de 2022, foram imputados encargos financeiros no montante de R\$ 4.505 sobre o saldo de adiantamentos de clientes, e houve a baixa de R\$ 2.817 contra recebíveis de arrendamento.

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 3.856, e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

2.023 (último trimestre)	964
2.024	3.856
2.025	3.856
2026 à 2041	60.413
	<u>69.089</u>

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

18 Títulos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Honorários Advocatícios (i)	1		2.702	1.352
Plano de incentivo (ii)		4.309		4.309
Recuperação de ações (iii)	550		550	
Seguros - Garantia				113
Passivos decorrentes do Acordo de Associação e Outras Avenças (Nota 1.3) (iv)	146	3.071	146	3.071
Outros	90	8	163	26
	<u>787</u>	<u>7.388</u>	<u>3.561</u>	<u>8.871</u>
Circulante	<u>(787)</u>	<u>(7.290)</u>	<u>(2.440)</u>	<u>(7.653)</u>
Não circulante		<u>98</u>	<u>1.121</u>	<u>1.218</u>

- (i) O aumento refere-se aos honorários devidos ao escritório contratado nos autos da ação nº 996-55.1997.811.0055, de direitos de exploração do imóvel penhorado (Matrículas nº 12.194 e 12.195, ambas do Cartório do Registro Imobiliário de Campo Novo do Parecis - MT). Com o encerramento da ação (transitada em julgado), o montante de R\$ 3.493 será pago em sete parcelas mensais de R\$ 499 sendo a primeira parcela paga em junho de 2022.
- (ii) Refere-se a dívida migrada e recepcionada pela Companhia, correspondente a outorga realizada pela TESA à executivo da Companhia, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de dezembro de 2021. A referida dívida diz respeito a remuneração variável concedida nos exercícios de 2020 e 2019, que seriam liquidadas com ativos financeiros e que, conforme decisão tomada em Assembleia Geral Extraordinária de 21 de setembro de 2022, terá a sua liquidação com a entrega de instrumentos patrimoniais da Companhia (Nota 19.5).

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (iii) Refere-se a compra de 20.000 ações ordinárias com data de pregão em 29 e 30 de setembro de 2022. Quando ocorre o pregão, o adquirente dos papéis recebe uma posse precária, dois dias depois, na liquidação, se formaliza a transferência de titularidade, desta forma a liquidação ocorreu apenas em outubro de 2022.
- (iv) No período findo em 30 de setembro de 2022, os passivos considerados como pagos resultaram na baixa de R\$ 2.968 Adicionalmente, R\$ 7 referente a remensuração do valor justo dos títulos remanescentes a serem pagos.

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

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

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

Em 30 de setembro de 2022, o capital social é de R\$ 673.588, dividido em 96.226.962 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

19.2 Destinação dos lucros

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

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

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

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19.3 Plano de pagamento baseado em ações

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

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

19.4 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.

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia mantém em tesouraria 39.600 ações de sua própria emissão. O preço das ações da Companhia na B3, em 30 de setembro de 2022, foi de R\$ 27,50 por ação.

19.5 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 é mensurada com base na cotação pública da ação da Companhia, e os efeitos são registrados como Outras despesas operacionais (Nota.22). O referido plano foi concebido originalmente com o objetivo de engajamento dos administradores na valorização das ações da TESA como um plano de remuneração variável dos executivos administradores e engajá-los na valorização das ações. A referida dívida diz respeito a remuneração variável concedida nos exercícios de 2020 e 2019, a serem liquidadas com a Recompra de Ações da Companhia, conforme Nota 19.4, tendo em vista que a liquidação se dará através da entrega de ações.

Atualmente houve o pagamento apenas da primeira tranche (87.177 ações ordinárias da Companhia) do Programa de 2019. Para o ano de 2021 estavam programadas a segunda tranche do Programa de 2019 e a primeira tranche do Programa de 2020, as quais ainda não foram pagas porque era necessário organizar a migração do referido plano para a Companhia. Em 2022, será paga a segunda tranche de 2019 (86.068 ações ordinárias da Companhia) e a primeira tranche de 2020 (26.366 ações ordinárias da Companhia). Como pagamento ordinário de 2022, a Companhia pagará a terceira e última tranche de 2019 (86.068 ações ordinárias da Companhia) e a segunda tranche de 2020 (26.369 ações ordinárias da Companhia), o que deverá ocorrer no segundo semestre de 2022. Em 2023, Companhia pagará a terceira e última tranche do programa de 2020 (26.369 ações ordinárias da Companhia), encerrando o referido plano.

Em atenção à solicitação do Conselho de Administração, foi contratada a Apsis Consultoria Empresarial Ltda. para emissão de laudo de avaliação acerca da relação de paridade entre as ações da Terra Santa Agro S.A. (TESA3) e da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (LAND3), resultando na quantidade de ações anteriormente exposta.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Instrumentos financeiros

20.1 Considerações gerais

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.

20.2 Gestão de risco de capital

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

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

A diretoria da Companhia revisa anualmente a sua estrutura de capital, considerando as determinações de cláusulas de *covenants* das operações de empréstimos e financiamentos (Nota 13.1). Como parte dessa revisão, a diretoria considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

20.3 Políticas contábeis significativas

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

20.4 Categoria de instrumentos financeiros

Classificação	Controladora		Consolidado		
	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	30 de setembro de 2022	31 de dezembro de 2021	
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	382	2.640	12.348	23.215
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	35		8.855	32.326
Títulos a receber	Valor justo por meio do resultado	54.035	53.806	54.035	63.375
Títulos a receber	Custo amortizado	7.732	9.101	7.822	
Depósitos judiciais	Custo amortizado			30	127
		<u>62.184</u>	<u>65.547</u>	<u>83.090</u>	<u>119.043</u>
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	17.663	71.428	18.234	72.367
Tributos parcelados	Custo amortizado			256	492
Títulos a pagar	Valor justo por meio do resultado	144	7.375	144	5.498
Títulos a pagar	Custo amortizado	643	13	3.417	3.373
Dividendos a pagar	Custo amortizado	5	4.930	5	4.930
		<u>18.455</u>	<u>83.746</u>	<u>22.056</u>	<u>86.660</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

20.6 Gerenciamento de risco financeiro

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

20.7 Estrutura do gerenciamento de risco

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

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

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

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

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

(i) **Risco de crédito**

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

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 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 30 de setembro de 2022:

Nível	Rating	Taxa	Controladora		Consolidado	
			Saldo contábil	Provisão	Saldo contábil	Provisão
Contas a receber de clientes						
Risco baixo	A	0,0%	35		8.855	
Risco razoável	B	0,5%				
Duvidoso	C	10,0%				
Perda	D	100,0%				
			35		8.855	
Títulos a receber						
Risco baixo	A	0,0%	61.767		61.857	
Risco razoável	B	0,5%				
Duvidoso	C	10,0%				
Perda	D	100,0%				
			61.767		61.857	
			61.802		70.712	

A diretoria entende que o perfil de sua carteira de clientes não expõe o Grupo a riscos significativos de crédito. O Grupo considera o saldo de títulos a receber como exposto a este risco. Em 30 de setembro de 2022 o saldo na controladora é de R\$ 61.802 e no consolidado o saldo é de R\$ 70.712 (R\$ 95.917 em 31 de dezembro de 2021 no consolidado)

(ii) Gerenciamento do risco de liquidez

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

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

Em 30 de setembro de 2022, o Grupo possuía linhas de créditos contratadas, assim como possui linhas de créditos disponíveis que podem ser contratadas, caso seja necessário.

Em 30 de setembro de 2022, o Consolidado mantém capital circulante líquido positivo em R\$ 10.574. Adicionalmente, a gestão de caixa da Diretoria com visibilidade de orçamento anual, evidencia o monitoramento dos pagamentos e o momento da necessidade de captação de recursos nas linhas de créditos já aprovadas junto às instituições financeiras.

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Total
Em 30 de setembro de 2022			
Empréstimos e financiamentos	18.666		18.666
Tributos parcelados	215	49	264
Títulos a pagar	2.519	1.121	3.640
	<u>21.400</u>	<u>1.170</u>	<u>22.570</u>

(iii) Risco de taxa de câmbio

A partir do início da vigência do contrato de arrendamento em setembro de 2021, quando o Grupo passa a ter sua receita de arrendamento com o preço indexado à variação do preço da soja, e este, por sua vez, intrinsecamente ligado à variação do dólar, a Companhia passa a ter uma proteção natural do risco da taxa de câmbio. Essa proteção é limitada ao período anterior à fixação dos preços pela Companhia, todavia ainda é considerada suficiente pela diretoria, em caso de contratação de dívida em moeda estrangeira pela Companhia e pelo Grupo.

(v) Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Em 30 de setembro de 2022, o Grupo mantinha o saldo de caixa e equivalentes de caixa mensurado ao custo amortizado. Adicionalmente, o Grupo possui instrumentos financeiros representados por contas a receber de clientes, títulos a receber, contas a pagar a fornecedores e títulos a pagar com vencimento em curto prazo e longo prazo. No entendimento da diretoria para os valores a receber e a pagar no curto prazo o valor justo dos instrumentos é próximo aos saldos contábeis.

(vi) Risco dos preços das commodities

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

(vii) Instrumentos financeiros derivativos

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

(viii) Gerenciamento dos riscos climáticos

As propriedades da Companhia 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.

A Companhia não está exposta 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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora	
	2022	
	Trimestre	Semestre
Arrendamento	28	82
Receita líquida de vendas	28	82

	Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Soja				38.879
Milho			7.976	10.210
Madeira	1.130	2.406		
Arrendamento	22.786	68.106	7.563	7.563
Receita líquida de vendas	23.916	70.512	15.539	56.652

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

2022 (último trimestre)	25.107
2023	101.797
2024	104.476
2025	104.864
2026	105.285
2027 a 2041	1.624.543
	<u>2.066.072</u>

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

Em 30 de setembro de 2022, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 100% das sacas de soja que são utilizadas para determinar a receita de arrendamento para a safra 2021/2022, finalizada em 31 de agosto de 2022. O preço médio fixado é de R\$ 144,41 por saca.

Para determinar a receita de arrendamento para a safra 2022/2023, o Grupo já possui o preço definitivo (fixado) para 16,5% das sacas de soja. O preço médio já fixado é de R\$ 156 por saca, e a quantidade remanescente será fixada até março de 2023. Para fins de cálculo da receita de arrendamento, valor da saca de soja utilizado para o volume de soja ainda não (definitivo) fixado foi determinado conforme o preço de mercado praticado na data-base dessas demonstrações financeiras.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Custos e despesas por natureza

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

	Controladora			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Execução de título extrajudicial (Nota 6)	8.351	8.351		
Reversão Pis /Cofins e IOF sobre partes relacionadas - Antecipação de dividendos (ii)		1.147		
Outras despesas operacionais, líquidas (i)	(1.380)	(4.639)	(192)	(192)
Remuneração dos administradores	(792)	(3.698)	(487)	(487)
Provisões com contingências	1.094	(3.413)	(135)	(135)
Manutenções, reparos e serviços de terceiros	(1.055)	(3.320)	(770)	(770)
Plano de incentivo (Nota 19.5)	698	(2.419)		
Depreciações e amortizações	(20)	(37)		
Despesas com pessoal			(95)	(95)
	6.896	(8.028)	(1.679)	(1.679)
	Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Execução de título extrajudicial (Nota 6)	8.351	8.351		
Reversão Pis /Cofins e IOF sobre partes relacionadas - Antecipação de dividendos (ii)		1.238		
Reversão por redução ao valor recuperável de recebíveis			(194)	3
Manutenções, reparos e serviços de terceiros	(2.437)	(11.255)	(4.198)	(7.297)
Outras despesas operacionais, líquidas (i)	(1.875)	(5.437)	(1.311)	(537)
Provisões com contingências	(966)	(5.297)	3.036	(3.378)
Depreciações e amortizações	(1.482)	(4.435)	(2.359)	(4.552)
Remuneração dos administradores	(792)	(3.698)	(487)	(487)
Despesas com pessoal	(788)	(2.583)	(1.252)	(1.456)
Plano de incentivo (Nota 19.5)	698	(2.419)	(1.978)	(1.978)
Baixa tributos		(1.045)		
Imposto sobre a propriedade territorial rural	(301)	(801)		
Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado			(1.979)	(2.027)
Reversão <i>impairment</i> de ativos			1.205	1.205
	408	(27.381)	(9.517)	(20.504)

- (i) Despesas pagas pela SLC de responsabilidade da TSPA no montante de R\$ 2.712 (Nota 1.3 b) e R\$ 1.522 referente às despesas incorridas pela TSPA envolvendo passivos de sua responsabilidades perante a TESA, provenientes da reorganização societária havida entre a TESA e a Companhia conforme Nota 1.1, mas que haviam sido entendidos como passíveis de indenização nos termos do Acordo de Associação.
- (ii) Reversão de provisões de Pis/Cofins no montante de R\$ 91 e IOF no montante de R\$ 1.147 apurados sobre rendimentos provenientes de operações com partes relacionadas, reconhecidas contabilmente como antecipação de dividendos de controlada. Após avaliação técnica, bem como análise de risco tributário com apoio de consultores jurídicos da Companhia, a diretoria decidiu pela reversão das provisões previamente contabilizadas, por entender não se tratar de montantes devidos, uma vez que as operações que deram origem à sua contabilização, não são de natureza tributável.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Despesas gerais e administrativas	(1.394)	(10.213)	(1.509)	(1.509)
Outras despesas (receitas) líquidas	8.290	2.185	(170)	(170)
	<u>6.896</u>	<u>(8.028)</u>	<u>(1.679)</u>	<u>(1.679)</u>
	Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Custo dos produtos vendidos	(1.759)	(5.190)	(2.904)	(5.756)
Despesas gerais e administrativas	(3.624)	(20.918)	(4.687)	(9.117)
Outras despesas (receitas) líquidas	5.791	(1.273)	(1.926)	(5.631)
	<u>408</u>	<u>(27.381)</u>	<u>(9.517)</u>	<u>(20.504)</u>

23 Resultado financeiro

	Controladora			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Receitas financeiras				
Perdão de juros em contratos de mútuos (i)		4.524		
Rendimentos de aplicações financeiras		114	2	2
Ajuste a valor presente de recebíveis			1.185	1.185
Ganho com instrumentos financeiros derivativos			891	891
Juros ativos		371		
		<u>5.009</u>	<u>2.078</u>	<u>2.078</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(710)	(5.025)	(1.476)	(5.340)
Juros passivos e multa de mora	(213)	(1.693)	(4.193)	(4.868)
Ajuste a valor presente	(1.266)	(3.061)	(64)	(64)
Custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos		(1.032)		
IOF			(325)	(847)
Outras despesas	(24)	(225)	(4)	(4)
	<u>(2.213)</u>	<u>(11.036)</u>	<u>(6.062)</u>	<u>(11.123)</u>
Variações cambiais, líquidas				
Variações cambiais ativas			4.769	12.608
Variações cambiais passivas			(8.754)	(11.047)
			<u>(3.985)</u>	<u>1.561</u>
Resultado financeiro	<u>(2.213)</u>	<u>(6.027)</u>	<u>(7.969)</u>	<u>(7.484)</u>

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) O montante de R\$ 4.524 é referente à juros incidentes sobre operações com partes relacionadas - antecipação de dividendos. Após avaliação técnica e jurídica, com apoio dos consultores da Companhia, a diretoria concluiu não ser aplicável a incidência de juros sobre a referida operação.

	Consolidado			
	2022		2021	
	Trimestre	Semestre	Trimestre	Semestre
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	678	1.532	86	108
Ajuste a valor presente de recebíveis			1.185	1.185
Ganho com instrumentos financeiros derivativos			891	891
Juros ativos	176	1.064	(244)	
	<u>854</u>	<u>2.596</u>	<u>1.918</u>	<u>2.184</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(851)	(5.213)	(1.502)	(5.397)
Juros passivos e multa de mora	(342)	(2.080)	(3.205)	(3.550)
Ajuste a valor presente	(1.266)	(3.061)	(64)	(64)
Juros sobre adiantamentos de clientes	(1.512)	(4.505)	(972)	(972)
Custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos		(1.032)		
IOF			(338)	(860)
Outras despesas	(57)	(324)	(96)	(211)
	<u>(4.028)</u>	<u>(16.215)</u>	<u>(6.177)</u>	<u>(11.054)</u>
Variações cambiais, líquidas				
Variações cambiais ativas			4.769	12.608
Variações cambiais passivas			(8.754)	(11.047)
			<u>(3.985)</u>	<u>1.561</u>
Resultado financeiro	<u>(3.174)</u>	<u>(13.619)</u>	<u>(8.244)</u>	<u>(7.309)</u>

24

Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2021	30 de setembro de 2022	30 de setembro de 2021
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar			12.573	549
Integralização de capital (Nota 1.2)		673.588		673.588
Dividendos liquidado com operação de mútuo		(7.046)		(7.046)
Empréstimos e financiamentos liquidados com operação de mútuo				(18.441)
Aquisição de imobilizado liquidado com operação de mútuo				(41.346)
Aquisição de propriedade para investimento liquidada com operação de mútuo				(9.786)
Outros pagamentos liquidados com operação de mútuo				(148)
Direito do Acordo (Nota 1.3)	(12.412)	60.786	(12.412)	60.786
Obrigações do Acordo (Nota 1.3)	5.724	(49.911)	5.724	(49.911)

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Resultado por ação

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período (Nota 19). Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não possui instrumentos com efeitos diluidores.

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

	Controladora			
	2022		2021	
	Trimestre	9 Meses	Trimestre	9 Meses
Lucro utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	14.796	18.121	(354)	17.918
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício	96.224	96.226	2.927	2.927
Efeito da diluição - ações (milhares)	182	182		
Quantidade de ações no exercício (milhares) - média ponderada do exercício para o lucro diluído	96.406	96.408	2.927	2.927
Lucro básico por ação (R\$)	<u>0,1538</u>	<u>0,1883</u>	<u>(0,1209)</u>	<u>6,1216</u>
Lucro diluído por ação (R\$)	<u>0,1535</u>	<u>0,1880</u>	<u>(0,1209)</u>	<u>6,1216</u>

26 Compromissos

26.1 Contrato de parceria agrícola

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

26.2 Contrato de arrendamento de terras

Conforme divulgado nas Notas 1.2 e 17, o Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a TESA, vigente a partir de 1º de setembro de 2021 até a safra de 2041. O fluxo estimado de receita desses contratos de arrendamento operacional está divulgado na Nota 21.

27 Informação por segmento

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

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

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

28 Eventos subsequentes

a) Programa de Recompra de Ações da Companhia

Em outubro de 2022, subsequente a data base dessas informações contábeis intermediárias, a Companhia recomprou 124.200 (setenta mil e duzentas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, nos termos aprovados em reunião do Conselho de Administração de setembro de 2022 (Nota 19.4). Dessa forma, na data de emissão dessas informações contábeis intermediárias a Companhia mantém 163.800 ações (cento e nove mil e oitocentas) em tesouraria.

* * *

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

Cesar Henrique Gallo do Prado
Diretor Administrativo e Jurídico

Nayra Ariane Bruce
Contadora

Certificate Of Completion

Envelope Id: DFBEA0A6E0FC427B801B714886A57AD1

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Demonstrações financeiras TSPA 3°ITR 2022

Source Envelope:

Document Pages: 63

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Felipe Guedes Resende

AutoNav: Enabled

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

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

felipe.resende@pwc.com

IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original

08 November 2022 | 06:57

Holder: Felipe Guedes Resende

felipe.resende@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

08 November 2022 | 08:16

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Luis Fernando de Souza Maranhã

luis.maranhã@pwc.com

Partner

PwC BR

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

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 C65C67A7075042A...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 134.238.160.130

Timestamp

Sent: 08 November 2022 | 06:59

Viewed: 08 November 2022 | 08:12

Signed: 08 November 2022 | 08:15

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

Felipe Guedes Resende

felipe.resende@pwc.com

Senior Manager

PwC Brasil

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 08 November 2022 | 08:16

Viewed: 08 November 2022 | 08:16

Signed: 08 November 2022 | 08:16

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

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	08 November 2022 06:59
Certified Delivered	Security Checked	08 November 2022 08:12
Signing Complete	Security Checked	08 November 2022 08:15
Completed	Security Checked	08 November 2022 08:15

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