

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	96.227
Preferenciais	0
Total	96.227
Em Tesouraria	
Ordinárias	20
Preferenciais	0
Total	20
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	773.963	796.331
1.01	Ativo Circulante	38.866	23.705
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.947	4.903
1.01.03	Contas a Receber	7.587	6.161
1.01.03.01	Clientes	0	177
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.587	5.984
1.01.06	Tributos a Recuperar	670	2.616
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.662	10.025
1.01.08.03	Outros	9.662	10.025
1.01.08.03.02	Outros ativos	1.217	761
1.01.08.03.03	Instrumentos financeiros derivativos	8.445	870
1.01.08.03.04	Partes relacionadas	0	8.394
1.02	Ativo Não Circulante	735.097	772.626
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	26.176	53.126
1.02.01.04	Contas a Receber	11.980	39.161
1.02.01.07	Tributos Diferidos	13.175	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.021	13.965
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	333	13.962
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	3	3
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	685	0
1.02.02	Investimentos	705.653	718.659
1.02.03	Imobilizado	3.268	841
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.222	841
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.046	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	773.963	796.331
2.01	Passivo Circulante	58.975	77.028
2.01.03	Obrigações Fiscais	474	485
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.993	56.887
2.01.05	Outras Obrigações	14.508	19.656
2.01.05.02	Outros	14.508	19.656
2.01.05.02.04	Dividendos a Pagar	40	1.779
2.01.05.02.05	Títulos a Pagar	3.185	2.304
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	2.603	2.802
2.01.05.02.08	Instrumentos financeiros derivativos	2.407	12.771
2.01.05.02.09	Passivo de arrendamento	357	0
2.01.05.02.10	Partes relacionadas	5.916	0
2.02	Passivo Não Circulante	62.628	68.882
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	21.866	42.409
2.02.02	Outras Obrigações	2.730	547
2.02.02.02	Outros	2.730	547
2.02.02.02.03	Passivo de arrendamento	1.697	0
2.02.02.02.04	Outros tributos a recolher	358	547
2.02.02.02.05	Títulos a pagar	223	0
2.02.02.02.06	Partes relacionadas	452	0
2.02.03	Tributos Diferidos	0	873
2.02.04	Provisões	38.032	25.053
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.032	25.053
2.03	Patrimônio Líquido	652.360	650.421
2.03.01	Capital Social Realizado	673.588	673.588
2.03.02	Reservas de Capital	-563	-563
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-563	-563
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-31.837	-22.992
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	11.172	388

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	9	348	1.306
3.01.01	Receita de contratos com clientes	0	9	348	1.306
3.03	Resultado Bruto	0	9	348	1.306
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.827	-13.296	7.459	17.584
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.930	-17.482	-7.644	-20.985
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-36.368	-50.720	1.180	2.115
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.471	54.906	13.923	36.454
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-28.827	-13.287	7.807	18.890
3.06	Resultado Financeiro	-2.394	-6.712	342	-5.645
3.06.01	Receitas Financeiras	2.231	5.534	1.592	6.026
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.625	-12.246	-1.250	-11.671
3.06.02.01	Despesas financeiras	-3.573	-7.374	-2.112	-6.821
3.06.02.02	Variações cambiais e derivativos, líquidos	-1.052	-4.872	862	-4.850
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-31.221	-19.999	8.149	13.245
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	12.888	16.378	-781	-149
3.08.01	Corrente	0	0	0	-22
3.08.02	Diferido	12.888	16.378	-781	-127
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.333	-3.621	7.368	13.096
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-18.333	-3.621	7.368	13.096

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-18.333	-3.621	7.368	13.096
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.956	10.784	0	0
4.02.01	Participação no resultado abrangentes de investimentos avaliados pela equivalencia patrimonial	1.956	10.784	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-16.377	7.163	7.368	13.096

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.761	-23.963
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.589	-19.080
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	-19.999	13.245
6.01.01.02	Resultado da equivalência patrimonial	-54.906	-36.454
6.01.01.03	Valor justo de ativos e passivos financeiros	-3.937	-3.418
6.01.01.04	Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	260	103
6.01.01.05	Juros e variações cambiais, líquidos	10.235	8.499
6.01.01.06	Provisão (reversão) de contingências	15.551	-835
6.01.01.07	Depreciações e Amortizações	96	99
6.01.01.08	Derivativos, líquidos	697	346
6.01.01.09	Depreciação de direito de uso	37	0
6.01.01.10	Resultado na venda e baixa de ativos	289	0
6.01.01.11	Aumento ao valor recuperável de recebíveis	-146	-6
6.01.01.13	Provisão (reversão) do valor recuperável de créditos tributários	35.234	-659
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.761	4.210
6.01.02.01	Títulos a receber	5.902	-270
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-96	-134
6.01.02.03	Outras obrigações	-199	603
6.01.02.05	Títulos a pagar	1.835	1.979
6.01.02.06	Contas a receber de clientes	323	133
6.01.02.07	Outros Ativos	-487	-157
6.01.02.08	Tributos a Recolher	631	2.508
6.01.02.09	Pagamentos de Demandas Judiciais	-4.148	-417
6.01.02.11	Passivos relacionados a contratos com clientes	0	-35
6.01.03	Outros	-14.933	-9.093
6.01.03.01	Juros Pagos	-12.984	-9.093
6.01.03.02	Recursos provenientes de crédito judicial	280	0
6.01.03.03	Instrumentos financeiros derivativos pagos - NDF	-2.229	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.404	32
6.02.01	Recursos aplicados em contratos de mútuo	0	-4.161
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-918	-34
6.02.03	Recursos recebidos em contratos de mútuo	0	4.227
6.02.04	Dividendos recebidos de controladas	4.006	0
6.02.05	Recursos provenientes de alienação de ativos	1.316	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	39.401	25.539
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos	20.978	31.500
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-49.257	-50.250
6.03.03	Dividendos recebidos antecipadamente	74.690	52.650
6.03.04	Dividendos pagos	-6.963	-8.361
6.03.05	Arrendamentos pagos	-47	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.044	1.608
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.903	1.830
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.947	3.438

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	673.588	-563	40.338	0	388	713.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-40.338	-22.992	0	-63.330
5.02.01	Ajuste decorrente de revisão imobiliária	0	0	0	-63.330	0	-63.330
5.02.02	Absorção de reservas de lucros	0	0	-40.338	40.338	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.588	-563	0	-22.992	388	650.421
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-8.845	0	-8.845
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.224	0	-5.224
5.04.08	Prejuízo do período	0	0	0	-3.621	0	-3.621
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	10.784	10.784
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	10.784	10.784
5.05.02.06	Resultado com derivativos - hedge accounting	0	0	0	0	10.784	10.784
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.588	-563	0	-31.837	11.172	652.360

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	673.588	-563	34.747	0	6.649	714.421
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-63.330	0	-63.330
5.02.01	Ajuste decorrente de revisão imobiliária	0	0	0	-63.330	0	-63.330
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.588	-563	34.747	-63.330	6.649	651.091
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.096	0	13.096
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.096	0	13.096
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-34.747	34.747	0	0
5.06.04	Absorção de reservas de lucros	0	0	-34.747	34.747	0	0
5.07	Saldos Finais	673.588	-563	0	-15.487	6.649	664.187

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	3.372	3.450
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	1.452
7.01.02	Outras Receitas	3.226	1.992
7.01.02.01	Receita de arrendamentos	10	90
7.01.02.02	Outras receitas	3.216	1.902
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	146	6
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-60.438	-9.673
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.705	-10.093
7.02.04	Outros	-52.733	420
7.03	Valor Adicionado Bruto	-57.066	-6.223
7.04	Retenções	-133	-99
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-96	-99
7.04.02	Outras	-37	0
7.04.02.01	Depreciação de direito de uso	-37	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-57.199	-6.322
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.440	42.480
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.906	36.454
7.06.02	Receitas Financeiras	5.534	6.026
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.241	36.158
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.241	36.158
7.08.01	Pessoal	7.473	8.998
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.356	7.557
7.08.01.02	Benefícios	968	1.235
7.08.01.03	F.G.T.S.	149	206
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-13.386	2.263
7.08.02.01	Federais	-13.727	2.074
7.08.02.02	Estaduais	268	129
7.08.02.03	Municipais	73	60
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.775	11.801
7.08.03.01	Juros	12.151	10.794
7.08.03.02	Aluguéis	620	497
7.08.03.03	Outras	4	510
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.621	13.096
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.621	13.096

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	853.156	879.438
1.01	Ativo Circulante	49.361	45.533
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.704	8.832
1.01.03	Contas a Receber	16.865	32.146
1.01.03.01	Clientes	7.229	24.420
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.636	7.726
1.01.06	Tributos a Recuperar	756	2.646
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.036	1.909
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	476
1.01.08.03	Outros	10.036	1.433
1.01.08.03.01	Instrumentos financeiros derivativos	8.445	870
1.01.08.03.02	Outros ativos	1.591	563
1.02	Ativo Não Circulante	803.795	833.905
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.132	57.003
1.02.01.04	Contas a Receber	13.936	43.038
1.02.01.04.01	Contas a receber de clientes	131	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	13.805	43.038
1.02.01.07	Tributos Diferidos	13.175	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.021	13.965
1.02.01.10.03	Tributos a Recuperar	333	13.962
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	3	3
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	685	0
1.02.02	Investimentos	719.222	731.746
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	719.222	731.746
1.02.03	Imobilizado	56.441	45.156
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	54.395	45.156
1.02.03.01.01	Imobilizado	54.395	45.156
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.046	0
1.02.03.02.01	Ativo de direito de uso	2.046	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	853.156	879.438
2.01	Passivo Circulante	60.168	81.666
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.620	1.449
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.993	56.887
2.01.05	Outras Obrigações	12.555	23.330
2.01.05.02	Outros	12.555	23.330
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	40	1.779
2.01.05.02.05	Passivos Relacionados a Contratos com Clientes	3.887	3.652
2.01.05.02.06	Titulos a Pagar	3.259	2.324
2.01.05.02.07	Outras Obrigações	2.605	2.804
2.01.05.02.08	Instrumentos financeiros derivativos	2.407	12.771
2.01.05.02.09	Passivo de arrendamento	357	0
2.02	Passivo Não Circulante	140.628	147.351
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	21.866	42.409
2.02.02	Outras Obrigações	79.696	76.029
2.02.02.02	Outros	79.696	76.029
2.02.02.02.04	Passivos Relacionados a Contratos com Clientes	77.418	75.482
2.02.02.02.05	Titulos a Pagar	223	0
2.02.02.02.06	Passivo de arrendamento	1.697	0
2.02.02.02.07	Outros tributos a recolher	358	547
2.02.03	Tributos Diferidos	1.034	3.860
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.034	3.860
2.02.04	Provisões	38.032	25.053
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.032	25.053
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	652.360	650.421
2.03.01	Capital Social Realizado	673.588	673.588
2.03.02	Reservas de Capital	-563	-563
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-563	-563
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-31.837	-22.992
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	11.172	388

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	22.057	73.918	17.949	52.060
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-996	-3.231	-1.178	-3.588
3.03	Resultado Bruto	21.061	70.687	16.771	48.472
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-45.908	-70.863	-5.400	-19.190
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.581	-19.702	-8.504	-23.008
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-38.327	-51.161	3.104	3.818
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-24.847	-176	11.371	29.282
3.06	Resultado Financeiro	-3.858	-11.087	-1.048	-10.148
3.06.01	Receitas Financeiras	2.802	6.608	1.889	6.369
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.660	-17.695	-2.937	-16.517
3.06.02.01	Despesas financeiras	-5.608	-12.823	-3.799	-11.667
3.06.02.02	Variações cambiais e derivativos, líquidos	-1.052	-4.872	862	-4.850
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-28.705	-11.263	10.323	19.134
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	10.372	7.642	-2.955	-6.038
3.08.01	Corrente	-1.736	-7.741	-1.326	-4.961
3.08.02	Diferido	12.108	15.383	-1.629	-1.077
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.333	-3.621	7.368	13.096
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-18.333	-3.621	7.368	13.096
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-18.333	-3.621	7.368	13.096
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1906	-0,0376	0,0766	0,1361

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-18.333	-3.621	7.368	13.096
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.956	10.784	0	0
4.02.01	Reconhecido no resultado operacional	-1.058	-4.192	0	0
4.02.02	Ganho em operações de hedge de fluxo de caixa	4.022	17.306	0	0
4.02.03	Efeitos tributários sobre o ganho em operações de hedge de fluxo de caixa	-1.008	-2.330	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-16.377	7.163	7.368	13.096
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-16.377	7.163	7.368	13.096

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	45.803	32.828
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	50.534	28.877
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-11.263	19.134
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.241	2.576
6.01.01.03	Resultado na venda e baixas de bens do imobilizado	324	-2.136
6.01.01.04	Derivativos, líquidos	-3.279	346
6.01.01.05	Provisão (reversão) de contingências	15.551	-835
6.01.01.06	Redução ao valor recuperável de recebíveis	379	394
6.01.01.08	Valor justo de ativos e passivos financeiros	-3.937	-3.418
6.01.01.09	Juros e variações cambiais, líquidos	15.058	13.408
6.01.01.10	Depreciação de direito de uso	37	0
6.01.01.13	Ajuste a valor presente de ativos e passivos financeiros	189	67
6.01.01.15	Reversão da provisão dos créditos tributários ao valor recuperável	35.234	-659
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.198	19.337
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	16.778	17.801
6.01.02.02	Títulos a receber	7.930	-220
6.01.02.04	Tributos a recuperar	-152	-142
6.01.02.06	Outros ativos	-1.029	-528
6.01.02.08	Salários e contribuições sociais	-199	605
6.01.02.10	Tributos a recolher	965	2.891
6.01.02.11	Adiantamentos de clientes	-2.836	-2.645
6.01.02.12	Pagamentos de demandas judiciais	-4.148	-417
6.01.02.13	Títulos a pagar	1.889	1.992
6.01.03	Outros	-23.929	-15.386
6.01.03.01	Juros pagos	-12.984	-9.093
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-8.996	-6.293
6.01.03.03	Recursos provenientes de crédito judicial	280	0
6.01.03.04	Instrumentos financeiros derivativos pagos - NDF	-2.229	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.358	2.387
6.02.01	Recursos provenientes de alienação de imobilizado	3.716	2.581
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-1.358	-194
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35.289	-27.111
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos	20.978	31.500
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-49.257	-50.250
6.03.06	Dividendos Pagos	-6.963	-8.361
6.03.07	Arrendamentos pagos	-47	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.872	8.104
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.832	2.084
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.704	10.188

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	673.588	-563	40.338	0	388	713.751	0	713.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-40.338	-22.992	0	-63.330	0	-63.330
5.02.01	Ajuste decorrente de revisão imobiliária	0	0	0	-63.330	0	-63.330	0	-63.330
5.02.02	Absorção de reservas de lucros	0	0	-40.338	40.338	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.588	-563	0	-22.992	388	650.421	0	650.421
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-8.845	0	-8.845	0	-8.845
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.224	0	-5.224	0	-5.224
5.04.08	Prejuízo do período	0	0	0	-3.621	0	-3.621	0	-3.621
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	10.784	10.784	0	10.784
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	10.784	10.784	0	10.784
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.588	-563	0	-31.837	11.172	652.360	0	652.360

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	673.588	-563	34.747	0	6.649	714.421	0	714.421
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-63.330	0	-63.330	0	-63.330
5.02.01	Ajuste decorrente de revisão imobiliária	0	0	0	-63.330	0	-63.330	0	-63.330
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.588	-563	34.747	-63.330	6.649	651.091	0	651.091
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.096	0	13.096	0	13.096
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.096	0	13.096	0	13.096
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-34.747	34.747	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de reservas de lucros	0	0	-34.747	34.747	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.588	-563	0	-15.487	6.649	664.187	0	664.187

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	81.418	57.842
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	1.452
7.01.02	Outras Receitas	81.797	56.784
7.01.02.01	Receita de arrendamentos	76.538	52.746
7.01.02.02	Outras Receitas	5.259	4.038
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-379	-394
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-63.536	-10.846
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.824	-11.252
7.02.04	Outros	-54.712	406
7.03	Valor Adicionado Bruto	17.882	46.996
7.04	Retenções	-2.278	-2.576
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.241	-2.576
7.04.02	Outras	-37	0
7.04.02.01	Depreciação de direito de uso	-37	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.604	44.420
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.608	6.369
7.06.02	Receitas Financeiras	6.608	6.369
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	22.212	50.789
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	22.212	50.789
7.08.01	Pessoal	8.275	9.697
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.940	8.039
7.08.01.02	Benefícios	1.140	1.410
7.08.01.03	F.G.T.S.	195	248
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-653	11.358
7.08.02.01	Federais	-1.140	11.132
7.08.02.02	Estaduais	298	141
7.08.02.03	Municipais	189	85
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.211	16.638
7.08.03.01	Juros	17.585	15.629
7.08.03.02	Aluguéis	623	499
7.08.03.03	Outras	3	510
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.621	13.096
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.621	13.096

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

As operações da Terra Santa concentram-se na administração de terras e benfeitorias exploradas por meio de contratos de arrendamento. As receitas são auferidas anualmente, no último dia útil de abril, e reconhecidas de forma linear entre setembro e agosto. As condições contratuais são revisadas a cada três anos, refletindo a política de gestão ativa do portfólio, orientada à eficiência operacional e à valorização sustentável dos ativos.

A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. encerrou o terceiro trimestre de 2025 apresentando crescimento de 22,9% na receita líquida em relação ao mesmo período do exercício anterior, totalizando R\$ 22,1 milhões. Esse desempenho decorre, principalmente, do incremento na quantidade de sacas de soja, em função da renegociação contratual com a SLC Agrícola S.A., concluída em maio de 2025.

De forma consistente, as despesas gerais e administrativas (G&A) apresentaram redução de R\$ 923 mil no trimestre e de R\$ 3,3 milhões no acumulado de nove meses, quando comparadas aos mesmos períodos de 2024. Esse resultado reflete os esforços contínuos para reduzir gastos, que vêm contribuindo para a melhoria gradual do desempenho operacional.

Apesar dos impactos positivos no resultado operacional decorrentes das medidas implementadas pela atual administração, a Companhia apurou prejuízo líquido de R\$ 3,6 milhões no acumulado de 2025, em razão, principalmente, do reconhecimento de provisão para *impairment* sobre créditos de PIS e COFINS, conforme detalhado no item “PIS e COFINS”.

A dívida líquida apresentou redução expressiva de 51,2%, passando de R\$ 90,5 milhões em 31 de dezembro de 2024 para R\$ 44,2 milhões em 30 de setembro de 2025. Como resultado, a relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado atingiu 0,74x, patamar significativamente inferior ao limite contratual de 3,0x estabelecido em cláusulas de *covenants* financeiros, reforçando o comprometimento da Companhia com a solidez financeira e a sustentabilidade do seu endividamento.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Em conformidade com a sua política de governança e regularização fundiária, a Companhia vem conduzindo processo contínuo de regularização imobiliária de suas propriedades rurais. Nesse contexto, nesse período foram identificadas divergências entre as áreas registradas e as efetivamente sob posse, resultantes de análises técnicas e jurídicas que apontaram a existência de áreas inexistentes em determinadas propriedades, bem como áreas sem posse permanente da Companhia. O ajuste contábil decorrente, no montante de aproximadamente 4.570 hectares, com valor contábil de R\$ 63,3 milhões, foi integralmente baixado a partir de 1º de janeiro de 2024, em conformidade com as normas contábeis aplicáveis. Maiores detalhes constam nas Notas Explicativas 2.2 e 19 das Demonstrações Financeiras Intermediárias de 30 de setembro de 2025.

PIS/COFINS

No trimestre, foi registrada uma despesa de aproximadamente R\$ 38 milhões em “Outras receitas (despesas) operacionais”, principalmente referente à provisão de créditos de PIS

Comentário do Desempenho

e COFINS vinculados a exportações realizadas entre 2011 e 2015. Do valor total originalmente apurado, de cerca de R\$ 74 milhões, R\$ 38,8 milhões já foram ressarcidos, permanecendo em discussão um saldo de R\$ 35,2 milhões. Após análise técnica e jurídica das decisões recentes, e considerando o atual cenário de maior rigor nos julgamentos administrativos, a Companhia adotou uma postura conservadora ao registrar provisão integral desses créditos

Ainda que alguns eventos no 3T25 tenham impactado negativamente o resultado do período, entendemos que as medidas adotadas pela Companhia reafirmam o compromisso da Terra Santa com a transparência, a integridade das informações financeiras e o fortalecimento das práticas de governança corporativa.

Boa leitura.



Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

1.1 Contexto operacional

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

Em 30 de setembro de 2025, as operações da Companhia e de suas controladas (em conjunto, o "Grupo") compreendem a gestão de terras correspondentes a 39.099 hectares de área útil, em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de arrendamento operacional firmado com a arrendatária SLC Agrícola Centro Oeste S.A. ("SLC CO"), atual denominação da antiga Terra Santa Agro S.A. ("TESA").

A emissão dessas informações contábeis intermediárias foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 14 de novembro de 2025.

1.2 Principais eventos ocorridos durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2025

(a) Captação de empréstimo

Em 10 de agosto de 2025, a Companhia efetuou a captação de R\$ 20.978 (US\$ 3.800 mil) para manutenção do capital de giro (Nota 14).

(b) Regularização imobiliária

Em 29 de agosto de 2025, a Companhia publicou Fato Relevante comunicando ao mercado da identificação de áreas inexistentes em seu portfólio de terras. Os efeitos dessa comunicação estão descritos na Nota 2.2, os quais não impactam o valor justo de nossas propriedades divulgados em notas explicativas, nem tampouco as receitas de arrendamento da Companhia e do Grupo.

(c) Provisão para perda de créditos tributários

No trimestre findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia reconheceu complemento na provisão para perda na realização de tributos a recuperar no montante de R\$ 35.234, registrados como tributos a recuperar (Nota 8) e como créditos a receber do Acordo (Nota 7), considerando o resultado desfavorável de julgamentos de acórdãos ocorridos no período, relacionados à créditos de PIS e COFINS. A Companhia entende que o direito aos referidos créditos é legítimo e continuará a defesa dos seu direito nas esferas administrativa e judicial, até a decisão definitiva do tema.

1.3 Acordo de Associação e Outras Avenças ("Acordo")

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

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

(a) Direitos e obrigações decorrentes do Acordo

O Acordo estabeleceu a obrigação, irrevogável e incondicional da Companhia e seus acionistas, de indenizar, defender e manter indene a SLC e a SLC CO, após a data da efetivação do Acordo, decorrente de perdas provenientes de operações ocorridas no período anterior à data do Acordo.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Nos termos do Acordo, entende-se como perda indenizável todo e qualquer ato, fato, omissão ou evento relacionado à SLC CO, suas controladas e afiliadas, independentemente de conhecimento ou não, bem como quaisquer contingências relacionadas aos ativos adquiridos pela SLC na combinação de negócios com a SLC CO. Consigna-se, ainda, que o dever de indenizar da Companhia se limitará ao valor agregado que foi negociado e julgado suficiente pelas partes do Acordo, no importe de até R\$ 250.000, incluindo contingências passivas não classificadas como perda provável e, portanto, não reconhecidas como um passivo quando do registro contábil do Acordo.

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

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

(b) Mensuração dos ativos e passivos

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

	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Direitos do Acordo		
Títulos a receber (i)	120	
Tributos a recuperar (ii)	9.635	33.109
Depósitos judiciais (iii)	1.004	2.714
Propriedades para investimentos (iv)		3.109
Direitos a receber do Acordo (Item (c) a seguir)	6.685	6.213
	17.444	45.145
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar (v)	(679)	
Provisão para contingências (vi)	(33.920)	(17.286)
	(34.599)	(17.286)
Direitos do Acordo, líquidos	(17.155)	27.859
Tributos diferidos sobre o valor líquido	6.384	(8.900)
	(10.771)	18.959

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Os direitos do Acordo, independente da natureza que originou o seu registro original na SLC CO, foram reconhecidos como Títulos a receber (Nota 7), classificados como instrumentos financeiros registrados ao custo amortizado e ao valor justo através do resultado, a depender das características de cada ativo, considerando que serão liquidados mediante o recebimento de instrumentos financeiros pela Companhia.

A mensuração desses ativos é como segue:

- (i) Títulos a receber – Referem-se a títulos originários em operações realizadas entre a SLC CO e terceiros para recebimento do instrumento financeiro em período superior a noventa dias.
- (ii) Tributos a recuperar – Referem-se a créditos tributários de diversas naturezas (PIS, COFINS, IRRF, IRPJ, CSLL e FUNRURAL) que estão reconhecidos contabilmente na SLC CO, 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 SLC CO serão pagos à Companhia mediante a entrega de instrumentos financeiros.

A Companhia, com base na estimativa de aproveitamento desses créditos formulada com base na média histórica de utilização, calculou o valor justo dos referidos instrumentos financeiros utilizando uma taxa de desconto de 12,64% ao ano (2024 – 10,41% ao ano), e um período médio de realização de 3 a 4 anos, a partir da data de efetivação da operação, especialmente quanto ao aproveitamento de créditos de PIS e COFINS, diante das alterações no conceito de essencialidade e relevância dos insumos, aliada à impetração de mandado de segurança objetivando a celeridade na análise dos pedidos administrativos, a monetização superou a estimativa realizada anteriormente. Desta forma, registrou-se realização parcial antecipada destes ativos. Os referidos títulos a receber foram segregados entre ativos circulante e não circulantes com base nessa estimativa de realização, conforme Nota 7, e são mantidos pelo montante líquido da provisão para perda na sua realização.

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

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

- (v) Contas a pagar – Em 2025, a Companhia reconheceu um passivo decorrente da liquidação de débitos tributários, originalmente de sua responsabilidade, conforme previsto no Acordo. A obrigação foi quitada integralmente pela SLC CO conforme acordo entre as partes. O valor está sendo reembolsado pela Companhia de forma parcelada, a partir de janeiro de 2025 com a liquidação da última parcela estimada para abril de 2027.
- (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

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

estimativa confiável do valor possa ser feita. Essa estimativa foi calculada pela Administração, com o apoio de seus assessores legais, considerando as particularidades de cada ação, o conjunto probatório existente e a fase processual em que se encontra cada uma das ações. Essa obrigação está registrada como provisão para contingências. A Administração decidiu por não constituir qualquer provisão para as ações classificadas como passivos contingentes, ressalvadas situações excepcionalíssimas, haja vista que essas ações têm a probabilidade de perda possível e precisam ser confirmadas por eventos futuros ainda incertos e que estão fora do controle da Companhia. A movimentação dessa provisão, após o seu reconhecimento inicial, está divulgada na Nota 18.

(c) Gestão dos direitos e obrigações do Acordo

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

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

No período findo em 30 de setembro de 2025, foi apurado direito líquido de R\$ 6.685 em favor da Companhia, conforme composição abaixo:

	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Direitos do Acordo		
Títulos a receber	6	
Tributos a recuperar	7.740	6.746
Depósitos judiciais	47	2.226
	7.793	8.972
Obrigações do Acordo		
Contas a pagar	(1.108)	(2.759)
Direitos (obrigações) do Acordo, líquidos	6.685	6.213

2 Base de preparação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas, e estão sendo apresentadas para o período findo em 30 de setembro de 2025, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e de acordo com o IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das informações contábeis intermediárias.

Conforme descrito no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 03/2011, a Companhia optou por apresentar as notas explicativas nessas informações contábeis intermediárias de forma resumida nos casos de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações anuais. Dessa forma, estas informações trimestrais foram elaboradas seguindo a base de preparação, métodos de cálculo e políticas contábeis consistentes com aquelas adotadas na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, aprovadas em 17 de março de 2025, e devem ser lidas em conjunto com tais demonstrações financeiras. Entretanto,



Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

informações selecionadas foram incluídas para explicar os principais eventos e transações ocorridas para possibilitar o entendimento das mudanças na posição financeira e desempenho das operações do grupo desde a publicação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRSs (*International Financial Reporting Standards*) não requerem a apresentação dessa demonstração, sendo considerada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias.

2.1 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

2.2.1 Alterações de normas novas que estão em vigor

As alterações mencionadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 não tiveram impactos materiais para a Companhia ou para o Grupo.

2.2.2 Alterações de normas novas que não estão em vigor

As alterações mencionadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 não tiveram impactos materiais para a Companhia ou para o Grupo.

2.2 Reapresentação de informações comparativas

No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia concluiu estudo técnico no âmbito do processo de revisão imobiliária que resultou na identificação de áreas inexistentes em determinadas propriedades rurais, bem como em áreas "sem posse" permanente da Companhia e, portanto, determinou-se que as referidas áreas não atendiam aos critérios contábeis para a manutenção do registro contábil como um ativo da Companhia. A identificação, avaliação e conclusão do tema demandou esforços da administração, que contou com o apoio de especialistas externos contratados para atividades que envolveram desde a busca física das coordenadas existentes nos memoriais de matrícula dessas propriedades, bem como a sua confrontação com informações obtidas nos órgãos públicos do Estado do Mato Grosso, com o objetivo de eliminar outras ocorrências consideradas possíveis, tais como o "deslocamento" dessas áreas.

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

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

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

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os efeitos desses ajustes foram reconhecidos retroativamente a 1º de janeiro de 2024, em conformidade com o CPC 23, por meio de lançamento em conta do patrimônio líquido, sem impacto no resultado do exercício.

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

Controladora						
Ativo	Nota	Publicado em 31 de dezembro de 2023	Impactos	Reapresentado em 1º de janeiro de 2024	Publicado em 31 de dezembro de 2024	Reapresentado em 31 de dezembro de 2024
Não Circulante						
Realizável a longo prazo						
Títulos a receber		41.459		41.459	39.161	39.161
Tributos a recuperar		15.785		15.785	13.962	13.962
Depósitos judiciais		3		3	3	3
		57.247		57.247	53.126	53.126
Investimentos	10	794.007	(63.330)	730.677	781.989	718.659
Propriedades para investimento	11					
Imobilizado	13	940		940	841	841
Total do ativo não circulante		852.194	(63.330)	788.864	835.956	772.626
Total do ativo		862.502	(63.330)	799.172	859.661	796.331
Passivo						
Total do passivo		148.081		148.081	145.910	145.910
Patrimônio líquido	19					
Capital social		673.588		673.588	673.588	673.588
Prejuízos acumulados			(63.330)	(63.330)		(22.992)
Ajustes de avaliação patrimonial		6.649		6.649	388	388
Reservas de lucros		34.747		34.747	40.338	(40.338)
Ações em tesouraria		(563)		(563)	(563)	(563)
Total do patrimônio líquido		714.421	(63.330)	651.091	713.751	650.421
Total do passivo e do patrimônio líquido		862.502	(63.330)	799.172	859.661	796.331

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Os efeitos decorrentes da reapresentação estão refletidos na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, evidenciando na rubrica Prejuízos Acumulados (Nota 19.2) decorrente das baixas acima descritas. Em decorrência do referido ajuste, foram reapresentados os saldos comparativos do balanço patrimonial e da demonstração das mutações do patrimônio líquido, de forma a refletir adequadamente seus efeitos. A administração da Companhia verificou que o referido ajuste não impactou as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado do período comparativo, tampouco do exercício anterior ou corrente.

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

No período findo em 30 de setembro de 2025, não houve alteração nas estimativas e premissas que apresentassem risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o trimestre corrente, em relação àquelas detalhadas na Nota 3 às demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2024.



Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Gestão de riscos

4.1 Fatores de risco financeiro

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

4.2 Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que procura maximizar o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio líquido.

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

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

4.3 Gerenciamento de risco financeiro

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

4.4 Estrutura do gerenciamento de risco

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

As estruturas de gerenciamento de risco são detalhadas para incluir processos específicos de identificação, análise, mensuração, controle e monitoramento de riscos, revisões regulares são documentadas e comunicadas a todos os níveis da organização para garantir aderência, entendimento claros e para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Companhia e do Grupo.

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

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

(i) Risco de crédito

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Relacionado ao risco de crédito associado ao crédito a clientes, incluindo contas a receber e títulos a receber, a Administração entende que o perfil de sua carteira de clientes não expõe o Grupo a riscos significativos de crédito e estão na categoria "A" do *rating*. Em 30 de setembro de 2025, o saldo de contas a receber de clientes e títulos a receber na categoria "A" do *rating*, na controladora é de R\$ 19.567 (R\$ 45.322 em 2024) e no consolidado o saldo é de R\$ 30.801 (R\$ 75.184 em 2024).

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

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

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

(ii) Gerenciamento do risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2025, o Grupo mantém capital circulante líquido negativo de R\$ 20.109 (R\$ 53.323 em 2024) e R\$ 10.807 (R\$ 36.133 em 2024) na controladora e consolidado, respectivamente. A Administração em conjunto com o Conselho de Administração monitora constantemente a posição de liquidez da Companhia e as projeções de caixa, bem como, quaisquer fatores que possam afetar a capacidade de geração de receitas e colocar em risco a capacidade da Companhia em honrar com os compromissos financeiros assumidos.

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

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

Quanto às captações de recursos para manutenção do capital de giro, as mesmas devem ser contabilizadas como passivos financeiros quando ocorrerem, e os juros associados devem ser reconhecidos ao longo do

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

período relevante, de acordo com o método da taxa efetiva de juros. Caso haja custos de transação associados às captações, esses custos devem ser amortizados ao longo do período de captação.

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

	Controladora				Consolidado			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 30 de setembro de 2025								
Empréstimos e financiamentos	52.937	24.414		77.351	52.937	24.414		77.351
Instrumentos financeiros derivativos	2.407			2.407	2.407			2.407
Passivo de arrendamento	564	564	1.504	2.632	564	564	1.504	2.632
Títulos a pagar	3.185	223		3.408	3.259	223		3.482
Dividendos	40			40	40			40
Outras obrigações	2.603			2.603	2.605			2.605
	61.736	25.201	1.504	88.441	61.812	25.201	1.504	88.517
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024								
Empréstimos e financiamentos	59.252	26.291	23.139	108.682	59.252	26.291	23.139	108.682
Instrumentos financeiros derivativos	12.771			12.771	12.771			12.771
Títulos a pagar	2.304			2.304	2.324			2.324
Dividendos	1.779			1.779	1.779			1.779
Outras obrigações	2.802			2.802	2.804			2.804
	78.908	26.291	23.139	128.338	78.930	26.291	23.139	128.360

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

(iii) Risco de taxa de câmbio e preços das *commodities*

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

Para mitigar esse risco, a Administração instituiu uma Comissão de Gestão de Riscos Financeiros, para monitoramento e acompanhamento contínuo das cotações da taxa de câmbio no mercado à vista e no mercado futuro, simultaneamente com as cotações do mercado futuro de soja, a fim de determinar o momento mais oportuno para a fixação dos preços da soja, que servem de referência para os contratos de arrendamento. Esta fixação pode ser realizada tanto pela definição do preço da soja em reais ou em dólares americanos diretamente com a contraparte, quanto por meio de operações nos mercados futuros de soja e de dólar. Dada a importância deste tema, a estratégia de fixação dos preços dos contratos de arrendamento é deliberada e acompanhada diretamente nas reuniões do Conselho de Administração. Adicionalmente, durante o ano de 2024, o Grupo avançou na contratação de NDF (*Non Deliverable Forward*) para proteção de suas receitas futuras em função das oscilações de taxa de câmbio e nos preços das *commodities* sem fins especulativos, com o intuito de manter um fluxo de caixa mais estável e protegido contra a volatilidade cambial conforme Nota 25.2.

Os valores de referência dos instrumentos de proteção, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, foram determinados com o objetivo de assegurar uma gestão financeira eficaz e uma proteção robusta contra as oscilações do mercado.

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iv) Valor de mercado dos instrumentos financeiros não derivativos

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

(v) Risco cambial

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

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

A análise de sensibilidade considera o risco cambial que impacta a precificação dos instrumentos financeiros derivativos em aberto designados para o exercício de 2025 e que afetam diretamente a receita da Companhia. Para o cálculo das operações com moedas estrangeiras, foram considerados a redução nas taxas de câmbio de 10% e 20%, respectivamente, para os cenários II e III, e as taxas estimadas em moedas estrangeiras estão refletidas no cenário I.

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

A seguir, apresentamos uma tabela com a estimativa de receita ainda não fixada, referente aos meses de setembro a dezembro, que será reconhecida no exercício de 2025, conforme diferentes cenários cambiais, assim como os valores já protegidos através de contratos NDF, alinhados com a política de *hedge* da Companhia:

Exercício 2025

	Cenário provável (I)	Cenário possível (II)	Cenário remoto (III)
Cotação USD	5,62	5,06	4,50
Estimativa de receita não fixada	17.385	15.647	13.908
<i>Hedge</i> - Ajuste Contratos a termo (NDF)	1.322	1.841	2.361
Estimativa de receita líquida	18.707	17.488	16.269

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

A projeção da marcação a mercado considera o cenário provável com base nas taxas futuras do dólar norte-americano, utilizando premissas internas da Companhia. A taxa prevista foi definida em R\$ 5,62/US\$ para o exercício de 2025, servindo como referência para a avaliação e cálculos da exposição e cobertura. Essas premissas são aplicadas na execução dos testes de efetividade, assegurando que os impactos contábeis e financeiros sejam adequadamente mensurados e documentados.

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Essas estruturas limitam o custo financeiro total da dívida em reais, assegurando maior previsibilidade dos desembolsos futuros e protegendo o fluxo de caixa contra a valorização da moeda estrangeira.

Em 30 de setembro de 2025, esses instrumentos protegem 100% da operação, possuindo *notional* e vencimento equivalentes às captações em moeda estrangeira e, portanto, não são considerados nos cálculos de sensibilidade acima demonstrados.

(vi) Risco de preço de *commodities*

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

O Grupo implementou uma política de gestão de riscos que permite o uso de instrumentos financeiros derivativos com o intuito de reduzir os impactos decorrentes das variações no preço da *commodity*. A contratação desses instrumentos visa mitigar a volatilidade dos preços da soja, contribuindo para a maior previsibilidade dos resultados financeiros do Grupo.

A análise de sensibilidade para o risco de preços de *commodities* que impacta a precificação dos instrumentos financeiros derivativos em aberto designados para o exercício de 2025. Para o cálculo das operações com *commodity*, foram considerados a redução nos preços de *commodities* de 10% e 20%, respectivamente, para os cenários II e III, e os preços estimados para *commodities* estão refletidos no cenário I.

Exercício 2025

	Cenário provável (I)	Cenário possível (II)	Cenário remoto (III)
Cotação USD/BSH	10,58	9,52	8,46
Estimativa de receita não fixada	17.492	15.743	13.994
<i>Hedge</i> - Ajuste Contratos a termo (NDF)	362	754	1.146
Estimativa de receita líquida	17.854	16.497	15.140

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



Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4.5 Riscos climáticos

As propriedades agrícolas do Grupo estão expostas a riscos de danos causados por incêndios florestais e outras forças da natureza, além de impactos gerados por mudanças climáticas. A Administração possui processos em funcionamento voltados ao monitoramento desses riscos, incluindo inspeções regulares, assim como a análise de relatórios gerados pelo processamento de imagens de satélite.

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

Em 30 de setembro de 2025, as informações contábeis da Companhia não consideram qualquer efeito decorrente de impactos climáticos futuros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Recursos em banco	79	565	119	586
Aplicações financeiras	20.868	4.338	21.585	8.246
	20.947	4.903	21.704	8.832

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários – CDB e operações compromissadas, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Em 30 de setembro de 2025, a remuneração é de 102,44% do Certificado de Depósito Interbancário (96,25% em 2024).

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Clientes em moeda nacional	204	527	8.879	25.345
(-) Ajuste a valor presente			(215)	
(-) Provisão para perdas em recebíveis	(204)	(350)	(1.304)	(925)
		177	7.360	24.420
Circulante		177	7.229	24.420
Não circulante			131	

A redução dos saldos das contas a receber em 30 de setembro de 2025 corresponde ao recebimento das contas a receber originadas na receita de arrendamento da safra 2024/2025, em abril de 2025.

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em abril de 2025, o Grupo firmou o acordo de renegociação dos valores devidos referente ao aluguel do imóvel em Nova Mutum no valor de R\$ 1.800. O montante recebível, conforme estipulado em contrato, possui atualização pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e de forma complementar, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente deste contas a receber no montante de R\$ 215.

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
A vencer:			8.415	23.943
Vencidos:				
Até 30 dias				50
De 31 a 90 dias			45	100
De 91 a 180 dias		189		339
Acima de 180 dias	204	338	204	913
	204	527	8.664	25.345
(-) Provisão para perdas em recebíveis (i)	(204)	(350)	(1.304)	(925)
		177	7.360	24.420

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

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

- (i) Em 30 de setembro de 2025, o montante constituído de provisão para perdas em recebíveis refere-se substancialmente a um contrato de aluguel de imóvel que foi renegociado e os prazos do novo acordo não foram cumpridos. A Administração decidiu pelo provisionamento de 100% dos saldos vencidos acima de 180 dias bem como parte dos saldos a vencer, uma vez que mesmo após tentativas de cobrança e judicialização da dívida, conforme mencionado acima, a Companhia não vem obtendo sucesso.

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2025	30 de setembro de 2024
Saldo inicial	(350)	(331)	(925)	(356)
Perdas por redução ao valor recuperável	(188)		(713)	(400)
Valores revertidos no período	334	6	334	6
Saldo final	(204)	(325)	(1.304)	(750)

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

7 Títulos a receber

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Créditos originados no Acordo (i)	39.346	45.442	39.346	45.442
Venda de ativos (ii)	2.590		6.639	6.080
(-) Ajuste a valor presente (ii)	(467)		(642)	(461)
(-) Provisão para <i>impairment</i> (i)	(21.902)	(297)	(21.902)	(297)
	19.567	45.145	23.441	50.764
Circulante	7.587	5.984	9.636	7.726
Não circulante	11.980	39.161	13.805	43.038

- (i) Os saldos referem-se aos títulos originados no registro do Acordo (Nota 1.3), mensurados ao valor justo, o qual considera que os créditos originais serão realizados pela SLC CO e repassados para a Companhia em um período estimado de três a quatro anos. Esses créditos são apresentados líquidos dos efeitos de provisão para *impairment* constituída, substancialmente, para títulos originários de créditos tributários, as quais foram complementadas nesse período considerando o resultado desfavorável para a Companhia em processo que discutem créditos de mesma natureza (Notas 1.2 (c) e 8).

No período findo em 30 de setembro de 2025, o valor justo desses ativos foi remensurado, impactando o resultado em uma receita financeira de R\$ 3.937 (R\$ 3.418 em 2024). As principais premissas da mensuração do valor justo referem-se as datas estimada de recebimento e a taxa de desconto conforme divulgado na Nota 1.3(b)(ii).

- (ii) Em janeiro de 2025, a Companhia firmou compromisso de venda da área localizada em Rosário do Sul, conforme as condições mencionadas na Nota 1.3 (b) (iv) e, por entender já ter ocorrido a transferência de controle do referido ativo, reconheceu os efeitos da sua venda (Nota 23). Em 30 de setembro de 2025, o valor a receber é no montante de R\$ 2.063, e conforme estipulado em contrato, possui atualização pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA e de forma complementar, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente deste contas a receber no montante de R\$ 467.

Em 14 agosto de 2024, O Grupo realizou a venda da Fazenda C-Vale pelo montante de R\$ 8.500 e, conforme contrato de venda, o cronograma de recebimento foi estabelecido da seguinte forma:

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Desta forma, com base no cronograma de recebimentos apresentado, a Companhia reconheceu o ajuste a valor presente destas contas a receber no montante de R\$ 175 (R\$ 461 em 2024).

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

	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	30 de setembro de 2024
Saldo inicial	(297)	(297)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecida (Notas 1.2 (c) e 8)	(21.605)	
Saldo final	(21.902)	(297)

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026		8.402		10.402
2027 (i)	9.110	24.937	10.935	26.814
2028	1.193	5.822	1.193	5.822
2029	11		11	
2030	1.603		1.603	
2031 a 2036	63		63	
	11.980	39.161	13.805	43.038

- (i) No período findo em 30 de setembro de 2025, os saldos com vencimento em 2027 correspondem substancialmente a títulos a receber decorrentes do Acordo, mencionado na Nota 1.3(b)(ii).

8 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
IRRF	258	161	283	186
Outros tributos (i)	709	2.752	715	2.757
PIS (ii)	3.109	3.109	3.119	3.109
COFINS (ii)	14.094	14.094	14.139	14.094
(-) Provisão para <i>impairment</i> (ii)	(17.167)	(3.538)	(17.167)	(3.538)
	1.003	16.578	1.089	16.608
Circulante	670	2.616	756	2.646
Não circulante	333	13.962	333	13.962

Notas Explicativas



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Refere-se, substancialmente, aos saldos de PIS e COFINS habilitados para compensação. Após a habilitação para compensação, esses tributos perdem sua natureza original e, portanto, são classificados como "outros tributos". Em 2025, esses créditos foram compensados com os débitos tributários de outras naturezas, no montante de R\$ 2.073. O saldo remanescente será compensado pela Companhia até o final do exercício de 2025.
- (ii) A Companhia possui saldos de créditos de PIS e COFINS originados na sucedida TS Brasil S.A., acumulados entre 2011 e 2015, decorrentes de pedidos de ressarcimento vinculados a saídas não tributadas ou de exportação. Os referidos processos foram julgados em setembro de 2025, com decisão desfavorável para parte substancial dos créditos reclamados pela Companhia. Nesse contexto, a administração, com o apoio de seus consultores jurídicos, avaliou o resultado dessas decisões e decidiu por complementar a provisão de *impairment* para a totalidade dos referidos créditos. A administração entende que o direito aos referidos créditos é legítimo e continuará a defesa dos seu direito nas esferas administrativa e judicial, até a decisão definitiva do tema.

9 Imposto de renda e contribuição social

9.1 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas	1.260	26
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	479	21
	1.739	47

9.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

No período findo em 30 de setembro de 2025 e 2024, a Companhia utilizou a sistemática do lucro real, calculando e registrando seus tributos com base nas alíquotas efetivas vigentes na data de elaboração das informações contábeis intermediárias. As suas controladas utilizaram a sistemática de lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados sobre os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, bem como sobre diferenças temporárias entre a base de cálculo do imposto e os valores das informações contábeis intermediárias. A reversão desses valores se dá apenas quando for provável que a Companhia e suas controladas apresentem lucro tributável em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

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

Em 30 de setembro de 2025, os créditos tributários diferidos sobre o saldo de prejuízo fiscal e da base negativa de contribuição social não registrados contabilmente são de R\$ 45.467 (R\$ 36.617 em 2024), na controladora e no consolidado, em razão de não atenderem aos requisitos do normativo contábil CPC 32/ IAS 12 – Tributos sobre o lucro para seu reconhecimento.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



No período findo em 30 de setembro de 2025, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

Controladora					Consolidado				
Natureza por entidade legal	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Reconhecido em outros resultados abrangentes	30 de setembro de 2025	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Transferencia para tributos correntes (i)	Reconhecido em outros resultados abrangentes	30 de setembro de 2025
Créditos tributários sobre:									
Prejuízos fiscais acumulados	2.448			2.448	2.448				2.448
Contribuição social sobre base negativa acumulada	881			881	881				881
Diferenças temporárias:									
Provisão para <i>impairment</i>	118	4.585		4.703	118	4.585			4.703
Provisão para contingências	7.524	4.361		11.885	7.524	4.361			11.885
Variação cambial	1.220	(895)		325	1.220	(895)			325
Operações com Derivativos	1.362	(1.125)		237	1.362	(1.125)			237
Obrigações do Acordo		231		231		231			231
Passivo de arrendamento e direito de uso		2		2		2			2
Outras provisões temporárias	381			381	381				381
	13.934	7.159		21.093	13.934	7.159			21.093
Débitos tributários sobre:									
Diferenças temporárias:									
Direitos do Acordo	(14.807)	9.411		(5.396)	(14.807)	9.411			(5.396)
Operações com Derivativos - NDF		(192)	(2.330)	(2.522)		(192)		(2.330)	(2.522)
Controladas tributadas pelo regime de caixa					(2.987)	(995)	2.948		(1.034)
	(14.807)	9.219	(2.330)	(7.918)	(17.794)	8.224	2.948	(2.330)	(8.952)
Créditos tributários, líquidos	(873)	16.378	(2.330)	13.175	(3.860)	15.383	2.948	(2.330)	12.141
Tributos diferidos ativos				13.175					13.175
Tributos diferidos passivos	(873)				(3.860)				(1.034)

(i) O valor refere-se ao montante de tributo diferido reconhecido no exercício de 2024 que se tornou corrente, após o recebimento.

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



No período findo em 30 de setembro de 2024, a movimentação dos saldos de tributos diferidos é como segue:

	Controladora			Consolidado					
	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Compensação adesão parcelamento (Nota 16)	30 de setembro de 2024	Saldos líquidos em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Transferencia para tributos correntes (i)	Compensação adesão parcelamento (Nota 16)	30 de setembro de 2024
Natureza por entidade legal									
Créditos tributários sobre:									
Prejuízos fiscais acumulados	2.448			2.448	2.448				2.448
Constituição prejuízo fiscal programa autorregularização incentivada		1.014	(1.014)			1.014		(1.014)	
Contribuição social sobre base negativa acumulada	881			881	881				881
Diferenças temporárias:									
Provisão para impairment	112	(2)		110	112	(2)			110
Provisão para contingências	4.828	(1.598)		3.230	4.828	(1.598)			3.230
Variação cambial	630	74		704	630	74			704
Hedge Cambial – NDF (CPC 48)		117		117		117			117
Outras provisões temporárias	381			381	381				381
	9.280	(395)	(1.014)	7.871	9.280	(395)		(1.014)	7.871
Débitos tributários sobre:									
Diferenças temporárias:									
Direitos do Acordo	(14.675)	268		(14.407)	(14.675)	268			(14.407)
Controladas tributadas pelo regime de caixa (i)					(2.645)	(950)	2.645		(950)
	(14.675)	268		(14.407)	(17.320)	(682)	2.645		(15.357)
Débitos tributários, líquidos	(5.395)	(127)	(1.014)	(6.536)	(8.040)	(1.077)	2.645	(1.014)	(7.486)
Tributos diferidos passivos	(5.395)			(6.536)	(8.040)				(7.486)

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



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

	Controladora	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026	943	3.329
2027	750	
2028	1.010	
2029	626	
	3.329	3.329

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

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

9.3 Reconciliação da alíquota efetiva

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

	Controladora			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(31.221)	(19.999)	8.149	13.245
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	10.616	6.801	(2.770)	(4.503)
Tributos sobre exclusões (adições) permanentes:				
De equivalência patrimonial	4.921	18.668	4.733	12.394
Despesas não dedutíveis	(134)	(217)	(164)	(531)
Crédito tributário não constituído sobre prejuízos fiscais	(2.495)	(8.851)	(2.573)	(8.465)
Constituição prejuízo fiscal programa autorregularização incentivada (Nota 16)				1.014
Outras adições	(20)	(23)	(7)	(58)
No resultado do período	12.888	16.378	(781)	(149)
Alíquota efetiva	-41%	-82%	-10%	-1%

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.705)	(11.263)	10.323	19.134
Taxa nominal	34%	34%	34%	34%
	9.761	3.830	(3.510)	(6.506)
Tributos sobre adições permanentes:				
Despesas não dedutíveis	(134)	(217)	(164)	(531)
Crédito tributário não constituído sobre prejuízos fiscais	(2.496)	(8.851)	(2.573)	(8.465)
Ajuste do cálculo de controladas tributadas pelo lucro presumido	3.261	12.903	3.298	8.507
Constituição prejuízo fiscal programa autorregularização incentivada (Nota 16)				1.014
Outras adições	(20)	(23)	(6)	(57)
No resultado do período	10.372	7.642	(2.955)	(6.038)
Alíquota efetiva	-36%	-68%	-29%	-32%

10 Investimentos (Controladora)

10.1 Composição dos investimentos

Os investimentos mantidos pela Companhia têm a seguinte composição:

	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024 (reapresentado (Nota 2.2))
Fazenda São José S.A. (i)	428.119	432.688
Fazenda Iporanga S.A.	214.164	217.085
Fazenda Boa Vista S.A. (i)	63.370	68.886
	705.653	718.659

- (i) Os saldos comparativos foram reapresentados em decorrência da baixa de áreas inexistentes e sem posse nas controladas, conforme Nota 2.2.

10.2 Movimentação dos investimentos

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Em 31 de dezembro de 2023	794.007
Ajuste de reapresentação de saldos (i)	(63.330)
Saldo reapresentado em 1º de janeiro de 2024 (Nota 2.2)	730.677
Resultado de equivalência patrimonial do período	36.454
Dividendos antecipados aprovados em AGO (ii)	(52.650)
Saldo reapresentado em 30 de setembro de 2024	714.481
Resultado de equivalência patrimonial do período	10.439
Resultado com derivativos nas controladas - <i>hedge accounting</i> (iv)	(6.261)
Saldo reapresentado em 31 de dezembro de 2024 (Nota 2.2)	718.659
Em 1º de janeiro de 2025	718.659
Resultado de equivalência patrimonial do período	54.906
Resultado com derivativos nas controladas - <i>hedge accounting</i> (iv)	10.784
Dividendos antecipados a serem aprovados em AGO (iii)	(74.690)
Dividendos aprovados pela controlada - Iporanga, Boa Vista e São José (v)	(4.006)
Em 30 de setembro de 2025	705.653

- (i) Ajuste de reapresentação de saldos decorrente de revisão imobiliária, conforme descrito na Nota 2.2.
- (ii) Refere-se a dividendos antecipados pelas controladas (Fazendas São José, Iporanga e Boa Vista), para os quais os recursos foram utilizados no pagamento de empréstimos, dividendos e remuneração dos administradores na Controladora, os dividendos a serem declarados pelas controladas no encerramento do exercício, para garantir o direito dos valores já pagos. Do montante antecipado, em 31 de dezembro de 2024, foram liquidados os dividendos mínimos obrigatórios apurados no exercício, no montante de R\$ 11.138 e foram liquidados dividendos do exercício de 2023 no montante de R\$ 10.245. Em 24 de abril de 2025, foi aprovado em AGO o montante de R\$ 29.404, referente a dividendos antecipados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Do montante antecipado no exercício de 2024, R\$ 1.863 referem-se a antecipações de dividendos do exercício de 2025.
- (iii) O valor de R\$ 31.072, referente a antecipação de dividendos da Iporanga e Boa Vista, está previsto para aprovação na AGO que será realizada em abril de 2026. O valor de R\$ 43.618, referente a antecipação de dividendos da São José, será deliberado até o final do exercício.
- (iv) Refere-se ao resultado apurado em operações com instrumentos financeiros derivativos, designados pelas controladas como instrumento de *hedge accounting* de fluxo de caixa e, portanto, registrado em outros resultados abrangentes, até o momento de realização do item protegido. As controladas reconhecem tributos diferidos passivos somente sobre os ganhos por representarem uma diferença entre as bases fiscal e contábil na sistemática do lucro presumido (Nota 9.2).
- (v) Dividendos referentes ao exercício de 2024 deliberados e pagos em maio de 2025.

10.3 Informações sobre as investidas

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

Em 30 de setembro de 2025, as informações financeiras das investidas são como segue:

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do período
Fazenda São José S.A. (i)	100%	523.215	95.096	428.119	42.867	32.761
Fazenda Iporanga S.A. (i)	100%	272.534	58.370	214.164	25.006	20.858
Fazenda Boa Vista S.A. (i)	100%	72.017	8.647	63.370	3.036	1.287
		867.766	162.113	705.653	70.909	54.906

- (i) O saldo do patrimônio líquido das fazendas São José, Iporanga e Boa Vista estão líquidos dos dividendos antecipados e serão devidamente aprovados em AGO para as controladas Iporanga e Boa Vista, conforme Nota 10.2 (i) e aprovado em Assembleia Extraordinária, até o final do exercício para a controlada São José.

Em 30 de setembro de 2024, as informações financeiras da investida é como segue:

(reapresentado (Nota 2.2))

	Percentual de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do período
Fazenda São José S.A. (i)	100%	510.248	47.711	462.537	29.382	20.390
Fazenda Iporanga S.A. (i)	100%	265.647	31.131	234.516	19.072	13.273
Fazenda Boa Vista S.A.	100%	73.319	3.241	70.078	2.300	2.791
		849.214	82.083	767.131	50.754	36.454

Em 31 de dezembro de 2024, as informações financeiras da investida é como segue:

(reapresentado (Nota 2.2))

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

- (i) Os saldos comparativos do período de 30 de setembro de 2024 e do exercício de 31 de dezembro de 2024 foram reapresentados em decorrência da revisão imobiliária que resultou na baixa de áreas inexistentes e sem posse nas controladas São José e Iporanga, conforme Nota 2.2. Esses ajustes, que reduziram o patrimônio líquido dessas controladas, estão mantidos em conta denominada "Prejuízos acumulados", a qual serão obrigatoriamente absorvidas pelos lucros acumulados, pelas reservas de lucros, e pela reserva legal, e o saldo remanescente do prejuízo acumulado será utilizado para a redução do capital social dessas entidades.

11 Propriedades para investimento (Consolidado)

As propriedades para investimento têm a seguinte composição:

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024 (reapresentado (Nota 2.2))
Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)	8.896	9.007
Propriedades agrícolas (ii)	718.763	722.739
	727.659	731.746

- (i) Os imóveis referem-se ao prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT que é mantido pela Fazenda Boa Vista, controlada direta, com o objetivo de auferir renda mediante aluguel a terceiros. Estes imóveis estão registrados pelo valor de custo, sendo que o valor justo em 30 de setembro de 2025 foi estimado em R\$ 47.399, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada com data base de 30 de novembro de 2024. A administração estima não haver variação no valor justo dessas propriedades no período de 2025.
- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras exploradas sob contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo, bem como a áreas de reserva legal e áreas de preservação ambiental. As propriedades destinadas a investimento estão registradas pelo custo de aquisição. Em 30 de setembro de 2025, o valor justo dessas propriedades foi estimado em R\$ 2.626.628, conforme laudo de avaliação emitido por empresa especializada com data base de 30 de novembro de 2024. A administração estima não haver variação no valor justo dessas propriedades no período de 2025.

Conforme Nota 2.2., os saldos comparativos foram reapresentados em decorrência da baixa de áreas inexistentes nas controladas.

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

	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	30 de setembro de 2024
Saldo reapresentado em 1º de janeiro (Nota 2.2) (i)	731.746	741.583
Aquisições		148
(-) Baixas (ii)	(1.954)	(5.881)
(-) Transferência para terras para exploração (iii)	(8.436)	
(-) Depreciação	(2.134)	(2.469)
Saldo final	719.222	733.381

- (i) No âmbito da revisão imobiliária, a Companhia efetuou a baixa de áreas inexistentes registradas na controlada pela São José, no montante de R\$ 60.928, conforme descrito na Nota 2.2.

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

As áreas em processo de reintegração de posse equivalem a 2.019 hectares, e foram utilizadas pela Companhia até 2019, quando por força de uma decisão judicial indevidamente empossada por terceiros. A Companhia foi envolvida nas discussões apenas após a emissão da sentença, e passou a ser assessorada por advogado especialista em causas imobiliárias que tem o entendimento de que os documentos mantidos pela Companhia suportam a manutenção de sua propriedade e, em respeito ao Código do Processo Civil, serão apreciados no julgamento do recurso especial interposto pela Companhia, bem como nas etapas seguintes da disputa judicial, bem como que a sentença atual

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

deverá ser anulada face ao inequívoco erro da prova pericial acolhida e da qual se valeu, exclusivamente, a referida sentença proferida.

- (ii) Em 30 de agosto de 2025, a Companhia, contando com o apoio de consultoria especializada em Ativo Imobilizado, concluiu o inventário físico dos demais ativos classificados como propriedades para investimento, procedendo a sua verificação física, a identificação e a conciliação dos mesmos com os registros contábeis, e efetuou baixa contábil no montante de R\$ 1.954, registrada em "Outras receitas (despesas) líquidas", Nota 23.
- (iii) A administração revisou seus planos de uso de determinadas propriedades e reclassificou o montante de R\$ 8.436 de "Propriedades para investimento" para a rubrica "Terras para exploração", integrante do ativo imobilizado, de forma a refletir seus planos para os referidos ativos.

11.1 Propriedades para investimentos dadas em garantia

Em 30 de setembro de 2025, os empréstimos e financiamentos da Companhia no montante de R\$ 65.859 (R\$ 99.296 em 2024) estão garantidos por alienação fiduciária de quatro matrículas de propriedades para investimentos, no valor contábil de R\$ 60.518 (R\$ 60.518 em 2024).

12 Direito de uso dos ativos e passivos de arrendamento

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

O ativo de direito de uso e o passivo de arrendamento foram reconhecidos pelo valor presente dos pagamentos futuros, descontados pela taxa de captação estimada pela Companhia.

A seguir apresentamos as movimentações relacionadas ao direito de uso e passivo de arrendamento:

(a) Direito de uso

Controladora e Consolidado	
	Imóveis
Saldo em 1º de janeiro de 2025	
Adição por novo contrato	2.083
Despesa de depreciação	(37)
Saldo em 30 de setembro de 2025	2.046

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações
contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



(b) Passivos de arrendamento

	Controladora e Consolidado
	Imóveis
Saldo em 1º de janeiro de 2025	
Adição por novo contrato	2.083
Pagamentos	(47)
Apropriação de encargos financeiros	18
Saldo em 30 de setembro de 2025	2.054
Circulante	357
Não circulante	1.697

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

	Controladora e Consolidado
2026	141
2027	564
2028	564
2029	564
2030	235
(-) Ajuste a valor presente	(371)
	1.697

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



13 Imobilizado

13.1 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2025 (Controladora)

	31 de dezembro de 2024	Adições	Baixas	30 de setembro de 2025
(+) Custo				
Máquinas e equipamentos	500		(500)	
Móveis e utensílios	78		(9)	69
Equipamentos de informática	590	47		637
Obras e benfeitorias em andamento (i)		616		616
Adiantamentos para obras e benfeitorias (i)		255		255
	1.168	918	(509)	1.577
(-) Depreciação				
Máquinas e equipamentos	(51)	(16)	67	
Móveis e utensílios	(11)	(4)	1	(14)
Equipamentos de informática	(265)	(76)		(341)
	(327)	(96)	68	(355)
(=) Saldo residual, líquidos				
Máquinas e equipamentos	449	(16)	(433)	
Móveis e utensílios	67	(4)	(8)	55
Equipamentos de informática	325	(29)		296
Obras e benfeitorias em andamento (i)		616		616
Adiantamentos para obras e benfeitorias (i)		255		255
Total	841	822	(441)	1.222

- (i) Os valores registrados referem-se aos custos incorridos na execução de obras e benfeitorias realizadas no novo endereço da Companhia, com o objetivo de adequar o espaço às necessidades operacionais e administrativas. Os investimentos foram integralmente realizados com recursos próprios da companhia. Esses valores estão classificados como "Obras e benfeitorias em andamento" no Ativo Imobilizado, uma vez que os ativos ainda não estão disponíveis para uso no período findo em 30 de setembro de 2025.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



13.2 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2024 (Controladora)

	31 de dezembro de 2023	Adições	30 de setembro de 2024
(+) Custo			
Máquinas e equipamentos	500		500
Móveis e utensílios	50	28	78
Equipamentos de informática	585	6	591
	1.135	34	1.169
(-) Depreciação			
Máquinas e equipamentos	(23)	(21)	(44)
Móveis e utensílios	(6)	(4)	(10)
Equipamentos de informática	(166)	(74)	(240)
	(195)	(99)	(294)
(=) Saldo residual, líquidos			
Máquinas e equipamentos	477	(21)	456
Móveis e utensílios	44	24	68
Equipamentos de informática	419	(68)	351
Total	940	(65)	875

13.3 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2025 (Consolidado)

	31 de dezembro de 2024	Adições	Baixas	Transfe-rências (i)	30 de setembro de 2025
(+) Custo					
Terras para exploração (ii)	44.126			8.436	52.562
Edificações e instalações	221		(6)		215
Máquinas e equipamentos	525	433	(506)		452
Veículos	10		(10)		
Móveis e utensílios	98	6	(10)		94
Equipamentos de informática	585	48	(5)		628
Correção de solo	41.590		(41.590)		
Obras e benfeitorias em andamento (iii)		616			616
Adiantamentos para obras e benfeitorias (iii)		255			255
	87.155	1.358	(42.127)	8.436	54.822
(-) Depreciação					
Edificações e instalações	(50)	(4)	3		(51)
Máquinas e equipamentos	(65)	(23)	70		(18)
Veículos	(10)		10		
Móveis e utensílios	(24)	(5)	2		(27)
Equipamentos de informática	(260)	(75)	4		(331)
Correção de solo	(41.590)		41.590		
	(41.999)	(107)	41.679		(427)
(=) Saldo residual, líquidos					
Terras para exploração (ii)	44.126			8.436	52.562
Edificações e instalações	171	(4)	(3)		164
Máquinas e equipamentos	460	410	(436)		434
Móveis e utensílios	74	1	(8)		67
Equipamentos de informática	325	(27)	(1)		297
Obras e benfeitorias em andamento (iii)		616			616
Adiantamentos para obras e benfeitorias (iii)		255			255
Total	45.156	1.251	(448)	8.436	54.395

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



- (i) Conforme Nota 11 (iii), a administração revisou seus planos de uso de determinadas propriedades e reclassificou o montante de R\$ 8.436 de "Propriedades para investimento" para o ativo imobilizado, de forma a refletir seus planos para os referidos ativos, os quais passam a ser utilizadas na exploração sustentável da vegetação nativa.
- (ii) A conta "Terras para exploração", em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2024, estão diminuídas pelo montante de R\$ 1.715, em razão dos efeitos dos trabalhos de revisão imobiliária realizada pela administração, conforme informações sobre a reapresentação de informações comparativas divulgadas na Nota 2.2.
- (iii) Os valores registrados referem-se aos custos incorridos na execução de obras e benfeitorias realizadas no novo endereço da Companhia, com o objetivo de adequar o espaço às necessidades operacionais e administrativas. Os investimentos foram integralmente realizados com recursos próprios da companhia. Esses valores estão classificados como "Obras e benfeitorias em andamento" no Ativo Imobilizado, uma vez que os ativos ainda não estão disponíveis para uso no período findo em 30 de setembro de 2025.

13.4 Movimentação de 1º de janeiro a 30 de setembro de 2024 (Consolidado)

	<i>(reapresentado (Nota 2.2))</i>		
	31 de dezembro de 2023	Adições	30 de setembro de 2024
(+) Custo			
Terras para exploração (ii)	44.126		44.126
Edificações e instalações	209	12	221
Máquinas e equipamentos	557		557
Veículos	10		10
Móveis e utensílios	70	28	98
Equipamentos de informática	584	6	590
Correção de solo	41.590		41.590
	87.146	46	87.192
(-) Depreciação			
Edificações e instalações	(44)	(4)	(48)
Máquinas e equipamentos	(44)	(23)	(67)
Veículos	(10)		(10)
Móveis e utensílios	(17)	(5)	(22)
Equipamentos de informática	(166)	(75)	(241)
Correção de solo	(41.590)		(41.590)
	(41.871)	(107)	(41.978)
(=) Saldo residual, líquidos			
Terras para exploração (ii)	44.126		44.126
Edificações e instalações	165	8	173
Máquinas e equipamentos	513	(23)	490
Móveis e utensílios	53	23	76
Equipamentos de informática	418	(69)	349
Total	45.275	(61)	45.214

- (i) As terras mantidas como ativo imobilizado referem-se às unidades que exploravam de forma sustentável vegetação nativa, não incluídas nas operações de arrendamento do Grupo.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



- (ii) A conta "Terras para exploração", em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2024, estão diminuídas pelo montante de R\$ 1.715, em razão dos efeitos dos trabalhos de revisão imobiliária realizada pela administração, conforme informações sobre a reapresentação de informações comparativas divulgadas na Nota 2.2.

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

14 Empréstimos e financiamentos

Controladora e Consolidado				
Modalidade	Moeda	Média de juros a.a.	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Moeda Nacional				
Capital de giro	R\$	15,10% (2024 - 15,62%)	45.440	99.296
Moeda Estrangeira				
Capital de giro	US\$	6,58%	20.419	
Total		12,46% (2024 - 15,62%)	65.859	99.296
Circulante			43.993	56.887
Não Circulante			21.866	42.409

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

A movimentação patrimonial dos empréstimos e financiamentos para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 está apresentada na Nota 25 (b).

14.1 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, e a medição destas cláusulas é realizada no encerramento de cada exercício social.

Para o período findo em 30 de setembro de 2025, há um único contrato mantido pela Companhia que possui *covenants* financeiros calculados anualmente sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme segue:

- Limite para relação de 3 vezes Dívida líquida x EBITDA ajustado

A Companhia realiza o acompanhamento desse compromisso e tem a expectativa de atender o referido índice no final do exercício de 2025.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



15 Títulos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Honorários advocatícios	2.356	1.317	2.357	1.317
Tecnologia da informação	122	379	122	379
Títulos a pagar decorrentes do Acordo (Nota 1.3 (b))	679		679	
Laudos e pareceres	50	237	50	237
Outros	201	371	274	391
	3.408	2.304	3.482	2.324
Circulante	3.185	2.304	3.259	2.324
Não circulante	223		223	

16 Outros tributos a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
PIS	2	1	57	164
COFINS	13	3	264	753
ITR			1.097	
Programa Autorregulador (i)	611	800	611	800
Retenções (PIS/COFINS/CSLL/ISS)	206	228	210	232
	832	1.032	2.239	1.949
Circulante	474	485	1.881	1.402
Não circulante	358	547	358	547

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

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

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



17 Passivos relacionados a contratos com clientes

	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Contratos de Arrendamento (i)	81.305	79.134
	81.305	79.134
Circulante	3.887	3.652
Não circulante	77.418	75.482

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

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

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2024	35	76.223
Adiantamento recebido		22.605
Apropriação de juros		4.824
Compensação com recebíveis	(35)	(25.315)
Saldo em 30 de setembro de 2024		78.337
Apropriação de juros		1.639
Compensação com recebíveis		(842)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		79.134
Em 1º de janeiro de 2025		79.134
Adiantamento recebido		27.056
Apropriação de juros		5.007
Compensação com recebíveis		(29.892)
Saldo em 30 de setembro de 2025		81.305

O montante dos adiantamentos a serem compensados com os recebíveis dos contratos de arrendamento nos próximos doze meses é de R\$ 3.887 (nas controladas), e a parcela classificada no passivo não circulante tem a seguinte distribuição por ano de compensação:

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
2026	972	3.652
2027	3.887	3.652
2028	3.887	3.652
2029	3.887	3.652
2030 a 2046	64.785	60.874
	77.418	75.482

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

18 Provisão para contingências

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

	Controladora e Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Causas		
Trabalhistas	74	77
Tributárias e ambientais	18.533	4.339
Cíveis	19.425	20.637
Total (i)	38.032	25.053

- (i) Do montante total apresentado, R\$ 33.920 (Nota 1.3 (b)) referem-se a contingências compreendidas no Acordo de Associação (R\$ 17.286 em 2024).

Trabalhistas

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

Tributárias e ambientais

Representada por auto de infração no montante de R\$ 3.124, lavrado pelo IBAMA por entender que a TSPA exerceu atividade operacional em inobservância à legislação ambiental aplicável.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia realizou a provisão do valor de R\$ 1.370 referente a supostos débitos de ICMS junto à Sefaz/MT, decorrentes da interrupção do diferimento do tributo. A mudança de prognóstico se justifica pelo esgotamento da via administrativa, com consequente possibilidade de discussão na Justiça comum.

Destaque também para demanda vinculada a débitos de ICMS junto à Sefaz/TO, objeto de execução fiscal embargada pela Companhia, no montante de R\$ 11.432. A mesma matéria é discutida em Ação Anulatória de autoria da Companhia julgada improcedente em primeira e segunda instância, atualmente, pendente de admissibilidade de recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça. Nessa

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

ação, provisiona-se prováveis honorários de sucumbência no valor de R\$ 1.372, em razão da improcedência da ação principal em 1ª e 2ª instâncias.

Cíveis

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

As discussões mais relevantes destacam-se para três valores, sendo:

- (i) Montante de R\$ 2.827 refere-se aos honorários de sucumbência fixados contra a Companhia em ação de execução de título extrajudicial, cuja discussão versa sobre o alegado descumprimento de cláusula contratual do Instrumento celebrado entre o Autor e Cia para excluí-lo da condição de avalista. Apesar da condenação em honorários de sucumbência, vale informar que no mérito a decisão foi favorável a Companhia, uma vez que não reconheceu o direito pleiteado pelo Requerido.
- (ii) Montante de R\$ 12.968 refere-se a processo judicial em que o Autor pleiteia a rescisão do contrato de Compra e Venda de Bens Imóveis e suas Benfeitorias e do Termo Aditivo ao Arrendamento de uma área de 3.812,94 ha, com a consequente condenação da Companhia ao pagamento de multa contratual, e restituição dos valores pagos pelo Autor além dos honorários sucumbenciais, cuja decisão foi desfavorável à Companhia.
- (iii) Montante de R\$ 1.228 refere-se aos honorários de sucumbência fixados contra a Companhia em ação de cobrança, cujo objeto refere-se a cobrança de multa contratual e indenização em razão de descumprimento de condições contratuais pela parte Requerida.

18.1 Depósitos judiciais

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui depósitos judiciais, para os quais não mantém provisão para contingências, nos montantes totais de R\$ 3 (R\$ 3 em 2024) e que estão classificados no ativo não circulante.

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

Em 30 de setembro de 2025, o Grupo manteve R\$ 47 (R\$ 88 em 2024) de depósitos judiciais para os quais havia provisões correspondentes (Nota 18.2).

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações
contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



18.2 Movimentação das provisões cuja perda é provável

1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro a 30 de setembro de 2025

	Controladora e Consolidado			
(+) Provisão para contingência	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024	2.142	8.994	5.938	17.074
Novos processos e complementos	430		17.786	18.216
Reversão de provisão	(369)	(3.066)	(624)	(4.059)
Liquidações no exercício	(2.159)		(528)	(2.687)
Atualização monetária do exercício e impacto do Decreto/Lei	121	(1.589)	(1.935)	(3.403)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	165	4.339	20.637	25.141
Saldos em 1º de janeiro de 2025	165	4.339	20.637	25.141
Novos processos e complementos (i)	120	15.446	1.327	16.893
Reversão de provisão (ii)	(63)	(1.207)	(72)	(1.342)
Liquidações no período (iii)	(110)	(424)	(3.614)	(4.148)
Atualização monetária do período	10	379	1.146	1.535
Saldos em 30 de setembro de 2025	122	18.533	19.424	38.079
(-) Depósitos judiciais	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024	(113)			(113)
Reversão de provisão	25			25
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(88)			(88)
Saldos em 1º de janeiro de 2025	(88)			(88)
Liberação de depósitos judiciais	25			25
Reversão de provisão	16			16
Saldos em 30 de setembro de 2025	(47)			(47)
Saldos líquidos em 31 de dezembro de 2024	77	4.339	20.637	25.053
Saldos líquidos em 30 de setembro de 2025	75	18.533	19.424	38.032

- (i) Os novos processos e complementos ocorridos no período findo em 30 de setembro de 2025 referem-se à:

Trabalhistas: Provisão para três novos processos no montante de R\$ 120.

Cível: Nova provisão no montante de R\$ 1.172 relacionada a fixação de honorários de sucumbência e adequação de saldo para três processos já provisionados anteriormente no montante de R\$ 155.

Tributário: Alteração de prognóstico para de possível para provável para quatro processos no montante de R\$ 14.583, nova provisão para um processo no montante de R\$ 481 e provisão com custas e honorários de sucumbência para treze processos no montante de R\$ 382

- (ii) As reversões de provisão ocorridas no período findo em 30 de setembro de 2025 referem-se à:

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

Cível: baixa por alteração de prognóstico de possível para provável para um processo no montante de R\$ 29 e adequação de provisão de um processo no montante de R\$ 43.

Tributário: Baixa no montante de R\$ 1.207, referente descontos obtidos na adesão de débitos junto à Sefaz/MT incluídos em programa de regularização do Decreto nº 1.369/2025.

- (iii) As liquidações ocorridas no período findo em 30 de setembro de 2025 referem-se à:

Trabalhista: Pagamento de R\$ 110 para dois processos, representado pelo acordo judicial entre as partes.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Cível: Pagamento no montante de R\$ 1.207, referente à ação indenizatória com pleito de ressarcimento por supostos danos materiais causados à propriedade do Autor, em razão de deriva na aplicação de defensivos pela Companhia. Pagamento de R\$ 2.407 em cumprimento de sentença proferida em ação monitória. Paralelamente, a Companhia ajuizou ação de execução que discute a responsabilidade de ex-acionista, o qual assumiu, por meio de contrato particular, o compromisso de arcar com toda e qualquer demanda relacionada ao objeto da ação monitória.

Tributária: Pagamento no montante de R\$ 424, referente adesão de débitos junto à Sefaz/MT incluídos em programa de regularização do Decreto nº 1.369/2025

18.3 Ações com perda classificada como possível

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

Causas	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Tributárias (i)	89.877	85.377
Trabalhistas		265
Cíveis (ii)	16.063	15.272
	105.940	100.914

(i) Tributárias

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

(ii) Cíveis

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

18.4 Ativos contingentes da Companhia

A Administração monitora os processos que tratam de teses tributárias que beneficiam os contribuintes e são aderentes à Companhia e empresas do grupo, especialmente aqueles que já foram julgados e são temas com repercussão geral. No entanto, até o momento, a Companhia não os registrou contabilmente como ativos, pois não se enquadram no critério de "praticamente certo" para reconhecimento, conforme o CPC 25/IAS 37 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Neste sentido, desde 2023, a Administração tem aprimorado o processo de identificação e coleta de informações dessas ações especialmente por haver uma expectativa de benefício econômico futuro para o Grupo.

Considerando que alguns fatores não dependem da Companhia, a Administração com o suporte de assessores jurídicos externos, acredita que questões como documentação suporte poderão ser resolvidas, permitindo o reconhecimento do seu direito.

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

Em 30 de setembro de 2025, as ações que estão em análise pela Administração e que se encontram nas condições acima descritas, são as seguintes:

- (i) O STF, no julgamento do RE nº 574.706, estabeleceu que o ICMS não deve ser incluído na base de cálculo do PIS e da COFINS. A Secretaria Receita Federal do Brasil (RFB), por meio da IN 2121/22, definiu a metodologia para excluir o ICMS do cálculo dessas contribuições. A Maeda S.A. Agroindustrial, agora parte da Companhia, possui créditos relacionados a este tema, avaliados pela Administração e seus assessores legais, no total de R\$ 10.160, divididos em R\$ 4.432 com prognóstico de possível e R\$ 5.728 com prognóstico de provável, sendo este último valor considerado um benefício econômico realizável para a Companhia. Em maio de 2024, referido crédito foi habilitado junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, cuja utilização está sendo efetivada mensalmente pela Companhia nos limites previstos na Portaria 14/2024 do Ministério da Fazenda.
- (ii) Expurgos inflacionários oriundos de Cédulas Pignoratícias Rurais firmadas junto ao Banco do Brasil no período do Plano Collor, cujo aproveitamento se dará através do processo de cumprimento de sentença já iniciado pela Companhia, mas que se encontra sobrestado até a apreciação definitiva, pelo Supremo Tribunal Federal, do Recurso Extraordinário, apresentado pelo Banco do Brasil, o qual suspendeu os efeitos da Ação Civil Pública ("ACP"). Enquanto houver risco de reversão das decisões proferidas na ACP, favoráveis à Companhia, não há o que se falar em estabilização do direito. Essa ação é de titularidade da Agropem Agropecuária Maeda, atualmente sob o controle da Companhia.
- (iii) Títulos PER – Créditos de PIS e COFINS não utilizados na apuração mensal de janeiro de 2006 a janeiro de 2009. De acordo a IN 2055/2021, é cabível o ressarcimento de créditos vinculados a saídas não tributadas. Em maio de 2025, a RFB abriu o termo de intimação fiscal nº 1.593/2025 para análise do pedido de ressarcimento vinculado ao processo 13706.001741/2009-59.
- (iv) Não incidência do Funrural em exportações indiretas em face da declaração do Supremo Tribunal Federal ("STF"), no Recurso Extraordinário nº 759.244, que julgou inconstitucional o artigo 170 da instrução normativa 971/2009 (revogada), o qual afastava da regra de não incidência das contribuições sociais previdenciárias a aludida contribuição sobre a receita bruta para as operações realizadas com fins de exportação ("*trading companies*"). Essa ação diz respeito, substancialmente, à Maeda S.A. Agroindustrial e TS Brasil, sucedidas pela Companhia. Em outubro de 2024, o Mandado de Segurança 0011039-24.2008.4.01.3500 impetrado para discussão do assunto, transitou em julgado, momento em que a Companhia passou a fazer o levantamento da documentação suporte e quantificação do crédito a ser habilitado junto à SRFB. Considerando que o período reconhecido para apuração do crédito é de maio de 2003 em diante, a Companhia está apurando o valor do crédito com a correspondente sustentação documental suporte, o que pressupõe acesso aos documentos físicos mantidos em arquivo externo, o que demanda uma análise criteriosa e de volume de informações bastante expressivos, cuja conclusão deve ocorrer até o final do exercício de 2025, sendo que os créditos tributários são estimados em, aproximadamente, R\$ 30.000, a serem validados com a contraparte nos termos do Acordo.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia é de R\$ 673.588, dividido em 96.226.962 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

19.2 Prejuízos Acumulados

Em decorrência dos ajustes provenientes da revisão imobiliária, conforme descrito na Nota 2.2, a Companhia reconheceu, em 1º de janeiro de 2024, o montante de R\$ 63.330 diretamente em Prejuízos Acumulados, sem efeito no resultado do exercício, de forma reflexa aos ajustes realizados em suas controladas São José e Iporanga.

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

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

Considerando que os prejuízos acumulados em 2024, são resultado dos efeitos da retificação dos saldos de áreas inexistentes e sem posse localizadas nas referidas controladas, a administração, conforme orientação dos seus assessores jurídicos, irá propor a redução do capital social da Companhia, “*ad referendum*” de aprovação de seus acionistas em assembleia.

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

19.3 Ações em tesouraria

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

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

19.4 Reservas de lucros

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

Em cada exercício, uma parcela ou a totalidade do lucro líquido, após a constituição da reserva legal e o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser destinada à reserva estatutária. Esta reserva, cujo limite é o valor do Capital Social, será constituída conforme proposta da administração submetida à Assembleia Geral. A reserva estatutária tem como finalidades a preservação da

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

integridade do patrimônio social da Companhia e de suas controladas, a realização de futuras distribuições aos acionistas, a absorção de prejuízos e a incorporação ao capital social.

Conforme descrito na Nota 19.2, essas reservas foram absorvidas como resultado dos ajustes que resultaram na rerepresentação das cifras comparativas (Nota 2.2).

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

19.5 Dividendos

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

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

Em 24 de abril de 2025, a Assembleia Geral Ordinária aprovou a destinação de R\$ 1.741 referentes aos dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício de 2024 (R\$ 8.363 em 2023). Na mesma data, foi aprovada a distribuição integral do resultado disponível, com a destinação adicional de R\$5.224. O pagamento dos dividendos, no montante total de R\$ 6.963, foi realizado em 29 de maio de 2025, de boa-fé, e antes da identificação dos ajustes de rerepresentação (Nota 2.2).

Em 30 de setembro de 2025, por ausência de atualização cadastral dos dados bancários de acionistas minoritários, ainda há o montante de R\$ 40 disponível para pagamento referente a lucro de exercícios anteriores, classificado no passivo circulante.

19.6 Ajuste de avaliação patrimonial

(a) Transação de capital

Em 1º de agosto de 2021 foi efetivado o Acordo (Nota 1.3), o qual resultou em direitos e obrigações de reembolso para a Companhia, a receber e a pagar da SLC CO (controladora à época do Acordo). Nesse contexto, por referir-se à contribuição de ativos e passivos líquidos de acionistas ao patrimônio da Companhia, essa transação foi tratada como uma transação de capital com acionistas, considerando se tratar de operação realizada no contexto da reorganização societária conduzida pelos acionistas da SLC CO e da Companhia, na condição de controladores dessas empresas. O valor da transação foi de R\$ 6.649.

(b) *Hedge accounting*

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

19.7 Plano de pagamento baseado em ações

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



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

20 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 19.1).

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

	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Lucro líquido (prejuízo) utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	(18.333)	(3.621)	7.368	13.096
Quantidade de ações no período (milhares) - média ponderada do período	96.227	96.227	96.227	96.227
(-) Ações em tesouraria (lotes de mil)	(20)	(20)	(20)	(20)
Quantidade de ações no período (milhares) - média ponderada do período para o lucro diluído	96.207	96.207	96.207	96.207
Lucro (prejuízo) por ação - básico e diluído (em reais)	(0,1906)	(0,0376)	0,0766	0,1361

21 Partes relacionadas

21.1 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui constituídos, como integrante da estrutura dos órgãos de Governança Corporativa, Conselho de Administração, Comitê de Auditoria Estatutário, Comitê de Assuntos Jurídico, Comitê Estratégico Financeiro e Conselho Fiscal, além da Diretoria Executiva, composta pela Diretora Presidente e de Relações com Investidores, e uma Diretora Administrativo e Jurídico.

No período findo em 30 de setembro de 2025, a remuneração dos conselheiros e membros dos comitês foi de R\$ 2.910 (R\$ 2.538 em 2024), composta por remuneração básica de R\$ 2.426 (R\$ 2.115 em 2024) e encargos sociais de R\$ 484 (R\$ 423 em 2024) e a remuneração da diretoria foi de R\$ 1.894 (R\$ 3.002 em 2024), composta por remuneração básica no montante de R\$ 1.685 (R\$ 2.789 em 2024), e encargos sociais de R\$ 209 (R\$ 213 em 2024).

21.2 Tesouraria do Grupo (Controladora)

A Controladora desempenha a função de tesouraria do Grupo na estruturação e contratação de instrumentos financeiros designados como operações de *hedge* (Nota 2.20 às demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2024). De acordo com o contrato estabelecido entre as partes, os resultados dessas operações são apropriados individualmente, conforme a proporção da receita de arrendamento de cada controlada (Nota 25.2) para que seja atendido o seu objetivo de proteção da receita de arrendamento, designada em sacas de soja. Esses montantes constituem direitos ou obrigações da Companhia a serem posteriormente liquidados com suas controladas, nos termos pactuados entre as partes.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Em 30 de setembro de 2025, o saldo referente ao valor que a Companhia tem como resultado a pagar para suas controladas referente ao repasse das operações de *hedge*, tem a seguinte composição:

	Controladora
	30 de setembro de 2025
Fazenda São José S.A.	3.714
Fazenda Iporanga S.A.	2.420
Fazenda Boa Vista S.A.	234
	6.368
Circulante	5.916
Não circulante	452

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

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

21.3 Contratos e operações com partes relacionadas

(a) Contrato de Locação

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

O contrato, com prazo de cinco anos, prevê aluguel mensal de R\$ 47, reajustado anualmente pelo IGP-M, e foi celebrado em condições de mercado, em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas e parecer da área de *Compliance*.

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

(b) Contrato de prestação de serviços de arquitetura

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

O contrato, aprovado em reunião da Diretoria, envolveu pagamentos efetuados em 2025 no montante de R\$ 52.

A contratação foi conduzida em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas e a Política de Contratação de Terceiros da Companhia, tendo sido adotadas medidas de mitigação de

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



conflito de interesses, com a abstenção formal de participação da Diretoria envolvida no processo de aprovação.

22 Receita líquida

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

A composição da receita líquida no período é como segue:

Controladora			
	2025	2024	
	9 meses	Trimestre	9 meses
Receita bruta de:			
Vendas de madeira		375	1.452
Arrendamento operacional	10	30	90
	10	405	1.542
Deduções da receita:			
Impostos sobre vendas de madeira		(55)	(228)
Impostos sobre arrendamento	(1)	(2)	(8)
	(1)	(57)	(236)
Receita líquida	9	348	1.306

Consolidado				
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Receita bruta de:				
Vendas de madeira			375	1.452
Arrendamento operacional	22.548	72.562	18.290	52.746
Resultado com operação de <i>hedge</i>	321	3.976		
	22.869	76.538	18.665	54.198
Deduções da receita:				
Impostos sobre vendas de madeira			(55)	(228)
Impostos sobre arrendamento	(812)	(2.620)	(661)	(1.910)
	(812)	(2.620)	(716)	(2.138)
Receita líquida	22.057	73.918	17.949	52.060

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



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

	Controladora		
	2025		2024
	9 meses	Trimestre	9 meses
Madeira		320	1.224
Arrendamento	9	28	82
Receita líquida de vendas	9	348	1.306

	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Madeira			320	1.224
Arrendamento	21.736	69.942	17.629	50.836
Operação de <i>hedge</i>	321	3.976		
Receita líquida de vendas	22.057	73.918	17.949	52.060

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

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

	Consolidado	
	30 de setembro de 2025	30 de setembro de 2024
2024		18.988
2025	22.613	76.146
2026	90.662	76.477
2027	91.021	76.837
2028	91.412	77.227
2029	91.837	77.652
2030 a 2046	1.641.326	1.404.906
	2.028.871	1.808.233

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

Para determinar a receita de arrendamento referente à safra 2025/2026, o Grupo possui 33,33% das sacas de soja com preço já fixado, a um valor médio bruto de R\$ 112,46 por saca. O saldo remanescente de 66,67% poderá ser fixado até os meses de fevereiro e março de 2026, conforme previsto contratualmente. Para fins de cálculo da receita de arrendamento, o valor para as sacas de soja ainda não definida (fixada) é determinada conforme o preço de mercado praticado.

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



23 Custos e despesas por natureza

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

	Controladora			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Provisão por redução ao valor recuperável de recebíveis do Acordo de associação (Nota 1.3)	(21.605)	(21.605)		
Reversões (provisões) com contingências (i)	(2.838)	(15.551)	390	835
(Provisão) Reversão de provisão dos créditos tributários ao valor recuperável (Notas 7 e 8)	(13.629)	(13.629)		659
Manutenções, reparos e serviços de terceiros	(2.789)	(7.185)	(3.993)	(9.667)
Remuneração dos administradores	(1.806)	(4.804)	(1.722)	(5.540)
Despesas com pessoal	(1.544)	(3.935)	(1.524)	(4.646)
Outras despesas operacionais	(704)	(2.130)	(317)	(1.290)
Resultado na venda e baixas de ativos (ii)	(2)	(289)		
Depreciações e amortizações	(29)	(96)	(34)	(99)
Depreciação de direito de uso	(37)	(37)		
Acordo de associação (Nota 1.3)	1.703	913	736	872
Reversões (provisões) por redução ao valor recuperável de recebíveis	(18)	146		6
	(43.298)	(68.202)	(6.464)	(18.870)

- (i) A movimentação das contingências está detalhada na Nota 18.2.
- (ii) O valor refere-se substancialmente a venda da propriedade de Rosário do Sul (Nota 7).

	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Valor justo de títulos a receber	1.376	3.937	1.184	3.418
Rendimentos de aplicações financeiras	723	1.066	388	676
Ajuste a valor presente	338	879	261	445
Atualização monetária e juros ativos	117	726	56	1.830
	2.554	6.608	1.889	6.369
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(963)	(3.651)	(1.529)	(5.124)
Atualização monetária e juros passivos	(1.886)	(2.951)	(366)	(786)
Ajuste a valor presente	(771)	(1.068)	(272)	(512)
Juros sobre adiantamentos de clientes	(1.684)	(5.007)	(1.624)	(4.824)
Outras despesas	(56)	(146)	(8)	(421)
	(5.360)	(12.823)	(3.799)	(11.667)
Variações cambiais e derivativos, líquidos				
Variações cambiais e SWAP, líquidos	(355)	(4.175)	(1.316)	(4.504)
Demais derivativos, líquidos	(697)	(697)	2.178	(346)
	(1.052)	(4.872)	862	(4.850)
Resultado financeiro	(3.858)	(11.087)	(1.048)	(10.148)

- (i) A movimentação das contingências está detalhada na Nota 18.2.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



- (ii) No período findo em 30 de setembro de 2025, os valores referem-se aos resultados com as vendas da algodoeira Guapirama, da propriedade de Rosário do Sul (Nota 7) e baixas realizadas no inventário (Nota 11). No período findo em 30 de setembro de 2024, o montante refere-se, substancialmente, aos ganhos com a venda da Fazenda C-Vale (Nota 6).

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

	Controladora			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Despesas gerais e administrativas	(6.930)	(17.482)	(7.644)	(20.985)
Outras receitas (despesas), líquidas	(36.368)	(50.720)	1.180	2.115
	(43.298)	(68.202)	(6.464)	(18.870)

	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Custo dos contratos com clientes	(996)	(3.231)	(1.178)	(3.588)
Despesas gerais e administrativas	(7.581)	(19.702)	(8.504)	(23.008)
Outras receitas (despesas), líquidas	(38.327)	(51.161)	3.104	3.818
	(46.904)	(74.094)	(6.578)	(22.778)

Os grupos de despesas acima incluem despesas e receitas que não estão relacionadas à gestão dos ativos principais do Grupo (terras) e de seus contratos de arrendamento de terras, nos montantes de R\$ 309 e R\$ 649 (2024 – R\$ 1.110 e R\$ 3.335) para o trimestre e o período de nove meses, classificados como Despesas Administrativas, representados por honorários advocatícios, despesas com laudos e despesas tributárias; e de R\$ 36.371 e R\$ 49.199 (2024 – R\$ (3.104) e R\$ (3.818)) para o trimestre e o período de nove meses, classificados como outras receitas (despesas), líquidas, representados pelas movimentações de ativos e passivos contingentes, provisões para contingências constituídas e revertidas, alienação de ativos e pelas movimentações do Acordo de Associação (Nota 1.3).

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações
contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



24 Resultado financeiro

	Controladora			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Valor justo de títulos a receber	1.376	3.937	1.184	3.418
Rendimentos de aplicações financeiras	574	651	155	295
Ajuste a valor presente	241	559	225	409
Atualização monetária e juros ativos	40	387	28	1.904
	2.231	5.534	1.592	6.026
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(963)	(3.651)	(1.529)	(5.124)
Atualização monetária e juros passivos	(1.787)	(2.796)	(305)	(775)
Ajuste a valor presente	(770)	(819)	(272)	(512)
Outras despesas	(53)	(108)	(6)	(410)
	(3.573)	(7.374)	(2.112)	(6.821)
Variações cambiais e derivativos, líquidos				
Variações cambiais e SWAP, líquidos	(355)	(4.175)	(1.316)	(4.504)
Demais derivativos, líquidos	(697)	(697)	2.178	(346)
	(1.052)	(4.872)	862	(4.850)
Resultado financeiro	(2.394)	(6.712)	342	(5.645)

	Consolidado			
	2025		2024	
	Trimestre	9 meses	Trimestre	9 meses
Receitas financeiras				
Valor justo de títulos a receber	1.376	3.937	1.184	3.418
Rendimentos de aplicações financeiras	723	1.066	388	676
Ajuste a valor presente	338	879	261	445
Atualização monetária e juros ativos	117	726	56	1.830
	2.554	6.608	1.889	6.369
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(963)	(3.651)	(1.529)	(5.124)
Atualização monetária e juros passivos	(1.886)	(2.951)	(366)	(786)
Ajuste a valor presente	(771)	(1.068)	(272)	(512)
Juros sobre adiantamentos de clientes	(1.684)	(5.007)	(1.624)	(4.824)
Outras despesas	(56)	(146)	(8)	(421)
	(5.360)	(12.823)	(3.799)	(11.667)
Variações cambiais e derivativos, líquidos				
Variações cambiais e SWAP, líquidos	(355)	(4.175)	(1.316)	(4.504)
Demais derivativos, líquidos	(697)	(697)	2.178	(346)
	(1.052)	(4.872)	862	(4.850)
Resultado financeiro	(3.858)	(11.087)	(1.048)	(10.148)

25 Instrumentos financeiros

25.1 Categoria instrumentos financeiros

A Companhia e o Grupo classificam seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, mensurados valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

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

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

		Controladora		Consolidado	
	Classificação	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	20.947	4.903	21.704	8.832
Contas a receber de clientes	Custo amortizado		177	7.229	24.420
Títulos a receber	Valor justo por meio do resultado	18.443	39.323	22.317	44.942
Títulos a receber	Custo amortizado	1.124	5.822	1.124	5.822
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	2.271	864	2.271	864
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do ORA	6.859	6	6.859	6
Partes relacionadas	Valor justo por meio do resultado		2.133		
Partes relacionadas	Valor justo por meio do ORA		6.261		
Depósitos judiciais	Custo amortizado	3	3	3	3
		49.647	59.492	61.507	84.889
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	65.859	99.296	65.859	99.296
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do resultado	2.407	4.869	2.407	4.869
Instrumentos financeiros derivativos	Valor justo por meio do ORA		7.902		7.902
Passivo de arrendamento	Custo amortizado	2.054		2.054	
Passivos relacionados a contratos com clientes	Valor justo por meio do resultado			81.305	79.134
Partes relacionadas	Valor justo por meio do resultado	1.844			
Partes relacionadas	Valor justo por meio do ORA	4.524			
Títulos a pagar	Custo amortizado	3.408	2.304	3.482	2.324
Dividendos a pagar	Custo amortizado	40	1.779	40	1.779
		80.136	116.150	155.147	195.304

Os saldos classificados como instrumentos financeiros referem-se a:

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

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

Títulos a receber - Corresponde substancialmente a saldos decorrentes do Acordo.

Instrumentos financeiros derivativos - Operações com NDFs para proteção de suas receitas e empréstimos vinculadas à moeda estrangeira e exposição ao CBOT.

Partes relacionadas - Saldos a receber pelo repasse de operações de *hedge* contratadas pela Companhia por conta e ordem de suas controladas.

Depósitos judiciais - Trata-se de depósitos judiciais, para os quais não há provisão para contingências.

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

Passivo de arrendamento - Correspondem aos valores presentes dos pagamentos futuros de contratos de arrendamento reconhecidos de acordo com o CPC 06.

Dividendos a pagar - Refere-se dividendos mínimos obrigatórios.

Títulos a pagar - Decorrem de substancialmente de honorários advocatícios e saldo decorrentes do Acordo.

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Passivos decorrentes a contratos com clientes - Substancialmente refere-se ao adiantamento recebido da SLC CO pelo arrendamento das propriedades para investimento da Companhia.

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

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

25.2 Instrumentos Financeiros - Contrato de Hedge (Financeiro)

Em 30 de setembro de 2025, o Grupo mantém posições em aberto em derivativos nas modalidades de NDF moeda e NDF de *commodities*. No âmbito dessas operações, o Grupo assegurou a fixação do preço futuro do Dólar Americano (USD) equivalente a aproximadamente 29% da safra 25/26 e 10% da safra 26/27, bem como do preço futuro da soja negociada na CBOT equivalente a 48% da safra 25/26.

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

As informações referentes aos saldos de instrumentos financeiros derivativos não liquidados em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão apresentadas a seguir e evidenciam as exposições da Companhia em cada período, considerando as condições de mercado vigentes nas respectivas datas:

Consolidado					
30 de setembro de 2025					
	Notional	Unidade	Vencimento	Ativo	Passivo
NDFs de <i>Commodities</i>	845.000	BSH	30/04/2026	2.012	563
NDFs de USD	5.400	US\$/Mil	30/04/2026	5.572	286
NDF com mecanismo CAP	3.800	US\$/Mil	29/07/2026	861	1.558
NDFs de USD	1.800	US\$/Mil	30/04/2027	685	
				9130	2407
Circulante				8.445	2.407
Não circulante				685	

Consolidado					
31 de dezembro de 2024					
	Notional	Unidade	Vencimento	Ativo	Passivo
NDFs de <i>Commodities</i>	16.500	BSH	30/04/2025	6	
NDFs de USD	17.585	US\$/Mil	30/04/2025	864	12.771
				870	12.771

Os valores indicam as posições em aberto, considerando o MTM fornecida pelas contrapartes financeiras. O saldo negativo reflete obrigação potencial da Companhia em caso de liquidação

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



antecipada. O derivativo do tipo NDF com CAP está vinculado à proteção de passivos financeiros em moeda estrangeira, classificado como instrumento de *hedge* econômico, conforme Nota 4.4 (vii).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025		30 de setembro de 2025	
	Ganhos	Perdas	Ganhos	Perdas
Receita de arrendamento				
NDFs de <i>Commodities</i>			121	
NDFs de USD			446	
			567	
Resultado financeiro (i)				
NDFs de <i>Commodities</i>	563	(563)	563	(563)
NDFs de USD	286	(286)	286	(286)
NDF com mecanismo CAP	861	(1.559)	861	(1.559)
	1.710	(2.408)	1.710	(2.408)
Receita de arrendamento			567	
Resultado financeiro		(698)		(698)

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

	Controladora e Consolidado	
	30 de setembro de 2024	
	Ganhos	Perdas
Resultado financeiro		
NDFs de <i>Commodities</i>	3	(315)
NDFs de USD	874	(908)
	877	(1.223)
Resultado financeiro		(346)

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

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Consolidado

**30 de
setembro
de 2025**

Receitas

Ganhos com MTM Futuros – <i>Commodities</i>	877
Ganhos com MTM Futuros – USD	3.646
	4.523

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

Consolidado

Saldo em 31 de dezembro de 2024, reconhecido no patrimônio líquido	(6.261)
Efeito de MTM de derivativos contabilizados no patrimônio líquido	17.306
Realização do MTM de derivativo para o resultado em função do objeto atrelado	(4.192)
	6.853
Tributos diferidos	(2.330)
Saldo em 30 de setembro de 2025, reconhecido no patrimônio líquido	4.523

26 Outras divulgações sobre os fluxos de caixa

a) Reconciliação da dívida líquida

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	65.859	99.296	65.859	99.296
Partes relacionadas (Nota 21.2)	6.368	(8.394)		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(20.947)	(4.903)	(21.704)	(8.832)
Dívida líquida	51.280	85.999	44.155	90.464

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



b) Movimentação da dívida líquida

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

	Empréstimos e financiamentos	Partes relacionadas	Total dívida	Caixa e equivalentes	Total da dívida líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2024	110.435		110.435	(1.830)	108.605
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(27.843)		29.034	(7.400)	21.634
Captações de empréstimos	31.500		31.500		31.500
Pagamento de empréstimos	(50.250)		(50.250)		(50.250)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.093)		(9.093)		(9.093)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		56.877	56.877		56.877
Caixa e equivalentes de caixa aplicado				(7.400)	(7.400)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	9.628		(47.249)		(47.249)
Juros sobre empréstimos provisionados	5.124		5.124		5.124
Dividendos a ser aprovados em AGO		(52.650)	(52.650)		(52.650)
Variação cambial	11.212		11.212		11.212
Instrumentos derivativos	(6.708)		(6.708)		(6.708)
Operações de mútuo		(4.227)	(4.227)		(4.227)
Saldos em 30 de setembro de 2024	92.220		92.220	(9.230)	82.990
Saldos em 1º de janeiro de 2025	99.296	(8.394)	90.902	(4.903)	85.999
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(41.263)	74.690	33.427	(16.044)	17.383
Captações de empréstimos	20.978		20.978		20.978
Pagamento de empréstimos	(49.257)		(49.257)		(49.257)
Pagamento de juros dos empréstimos	(12.984)		(12.984)		(12.984)
Recursos recebidos de partes relacionadas, líquidos		74.690	74.690		74.690
Caixa e equivalentes de caixa gerado				(16.044)	(16.044)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	7.826	(59.928)	(52.102)		(52.102)
Juros sobre empréstimos provisionados	3.651		3.651		3.651
Dividendos a ser aprovados em AGO		(74.690)	(74.690)		(74.690)
Variação cambial	(3.271)		(3.271)		(3.271)
Instrumentos derivativos	7.446		7.446		7.446
Tesouraria de derivativos		14.762	14.762		14.762
Saldos em 30 de setembro de 2025	65.859	6.368	72.227	(20.947)	51.280

Notas Explicativas

Notas explicativas da diretoria às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



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

	Empréstimos e financiamentos	Caixa e equivalentes	Total da dívida líquida
Saldos em 1º de janeiro de 2024	110.435	(2.084)	108.351
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(27.843)	(8.104)	(35.947)
Captações de empréstimos	31.500		31.500
Pagamento de empréstimos	(50.250)		(50.250)
Pagamento de juros dos empréstimos	(9.093)		(9.093)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado		(8.104)	(8.104)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	9.628		9.628
Juros sobre empréstimos provisionados	5.124		5.124
Variação cambial	11.212		11.212
Instrumentos derivativos	(6.708)		(6.708)
Saldos em 30 de setembro de 2024	92.220	(10.188)	82.032
Saldos em 1º de janeiro de 2025	99.296	(8.832)	90.464
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(41.263)	(12.872)	(54.135)
Captações de empréstimos	20.978		20.978
Pagamento de empréstimos	(49.257)		(49.257)
Pagamento de juros dos empréstimos	(12.984)		(12.984)
Caixa e equivalentes de caixa gerado		(12.872)	(12.872)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	7.826		7.826
Juros sobre empréstimos provisionados	3.651		3.651
Variação cambial	(3.271)		(3.271)
Instrumentos derivativos	7.446		7.446
Saldos em 30 de setembro de 2025	65.859	(21.704)	44.155

c) Transações que não afetaram o caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de setembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	2.073	3.489	2.073	3.526
Compensação de títulos a receber com títulos a pagar do acordo	6.685	6.213	6.685	6.213
Compensação de adiantamento de clientes			29.892	26.122
Compensação de depósitos judiciais	47	88	47	88

Notas Explicativas

Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A.



**Notas explicativas da diretoria às informações
contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2025**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27 Compromissos

27.1 Contrato de arrendamento de terras

Conforme divulgado na Nota 16 o Grupo mantém contratos de arrendamento de suas propriedades agrícolas com a SLC CO, vigentes a partir de 1º de setembro de 2021 até a safra de 2046. O fluxo estimado de receita desses contratos de arrendamento operacional está divulgado na Nota 22.

28 Informação por segmento

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

A Companhia implementou, durante o exercício de 2022, a racionalização e otimização dos seus ativos, propriedades e operações, através de uma gestão segregada das suas principais atividades, destacando-se a gestão e exploração de propriedades rurais mediante arrendamento, execução e aperfeiçoamento do manejo florestal sustentável através de suas subsidiárias. Além do foco contínuo na valorização de seus ativos, realizando a alocação dos ativos operacionais, observando a melhor racionalização de uso e sinergia entre as atividades, foi implementado o sistema de rateio de despesas de colaboradores.

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

* * *

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de Relação com Investidores

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa
Diretora Jurídica e Administrativa

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

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 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

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.

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 2025, 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, 14 de novembro de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO EM CUMPRIMENTO AOS INCISOS V e VI do ART. 27 DA RESOLUÇÃO CVM. N. 80/22.

Os Diretores da Terra Santa Propriedades Agrícolas., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, 108, cj 32 – Cidade Monções, CEP. 04571-150 e inscrita no CNPJ/MF sob o n. 40.337.136/0001-06, declaram que (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório emitido pela PwC Auditores Independentes e (ii) reviram, discutiram e concordam com o formulário de informações trimestrais – ITR de 30 de setembro de 2025, em cumprimento ao art. 27, incisos V e VI da Resolução CVM n. 80/22.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de RI

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa
Diretora Administrativo e Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO EM CUMPRIMENTO AOS INCISOS V e VI do ART. 27 DA RESOLUÇÃO CVM. N. 80/22.

Os Diretores da Terra Santa Propriedades Agrícolas., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça General Gentil Falcão, 108, cj 32 – Cidade Monções, CEP. 04571-150 e inscrita no CNPJ/MF sob o n. 40.337.136/0001-06, declaram que (i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório emitido pela PwC Auditores Independentes e (ii) reviram, discutiram e concordam com o formulário de informações trimestrais – ITR de 30 de setembro de 2025, em cumprimento ao art. 27, incisos V e VI da Resolução CVM n. 80/22.

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Mariana Dantas Mesquita
Diretora Presidente e de RI

Leila Rodrigues de Oliveira Barbosa
Diretora Administrativo e Jurídico