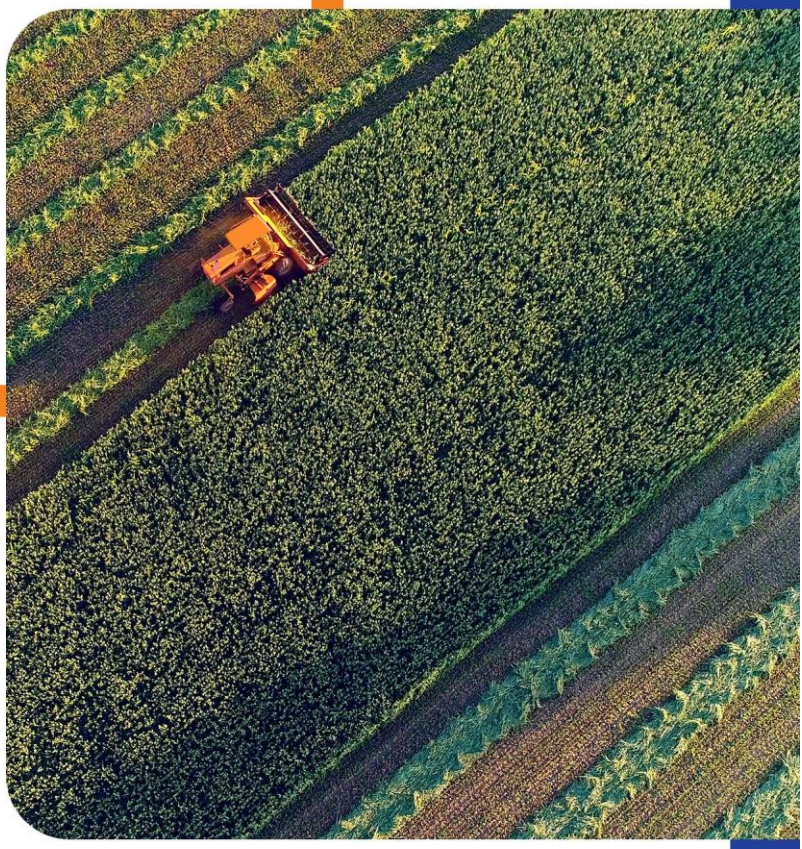
TERRA SANTA

Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T22



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

São Paulo, 9 de maio de 2022 - A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Terra Santa” ou “Companhia”) (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), uma empresa focada exclusivamente no mercado imobiliário rural, anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2022, informando aos seus acionistas sobre a evolução da Companhia. As informações contábeis intermediárias contidas nas presentes informações financeiras foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board* (IASB), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Teleconferência 1T22

Terça-feira, 10 de maio de 2022

11h00 (horário de Brasília)

Webinar: clique aqui

CONTATOS RI

TEL.: +55 (11) 91041 0733
RI@TERRASANTAPA.COM.BR
WWW.TERRASANTAPA.COM.BR

JOSÉ HUMBERTO PRATA TEODORO JUNIOR
CEO E RI

MARIA LUISA SOARES DE ALMEIDA
GERENTE DE RI

Sumário

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 4
2. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO 5
2.1. RECEITA LÍQUIDA 5
2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS 6
2.3. LUCRO BRUTO 7
2.4. DESPESAS OPERACIONAIS 7
2.5. RESULTADO FINANCEIRO 8
2.6. RESULTADO LÍQUIDO 9
2.7. EBITDA 9
3. ENDIVIDAMENTO 10
4. COMERCIALIZAÇÃO SOJA 10
5. PORTFÓLIO DE TERRAS 10
6. AVALIAÇÃO DAS TERRAS 11
7. MERCADO DE CAPITAIS 11
7.1. DESEMPENHO DAS AÇÕES 11
7.2. CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA 12
8. BALANÇO PATRIMONIAL 14
9. DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS 15

1. Mensagem da Administração

No primeiro trimestre de 2022 a receita líquida foi de R$ 23,7 milhões, proveniente, principalmente, da apropriação de 3/12 da receita de arrendamento da safra 2021/22 (R$ 22,8 milhões) e do manejo florestal sustentável da fazenda Terra Santa (R$ 0,7 milhão).

O custo dos produtos vendidos, no valor de R$ 1,5 milhão, reflete, principalmente a depreciação dos investimentos. Os gastos do período foram compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas, no valor de R$ 6,2 milhões, dos quais R$ 1,7 milhão é não recorrente. As outras despesa operacionais totalizaram R$ 5,9 milhões são não recorrentes e referem-se à de contingência tributária com alteração de prognóstico possível para provável, totalizando R$ 2,6 milhões, uma contingência cível no valor de R$ 1,2 milhão e baixa de tributos no valor de R$ 1,0 milhão.

O resultado financeiro, por sua vez, totalizou R$ 7,2 milhões e é composto, principalmente, por juros sobre financiamentos, no valor de R$ 2,5 milhões, atualização monetária sobre contingências, no valor de R$ 2,9 milhões, e juros sobre adiantamentos de clientes no valor de R$ 1,5 milhões.

Em abril de 2022, houve o recebimento de R$ 95,9 milhões referente ao contrato de arrendamento com a SLC para a safra 2021/22. Estes recursos serão utilizados para amortização de dívidas, pagamento dos dividendos anunciados e compromissos operacionais da Companhia.

O endividamento líquido, no fim de março de 2022, totalizou R$ 55,9 milhões, o que representa cerca de 2% do valor dos nossos ativos (ver avaliação da Deloitte na página 11 do release). Assim, seguimos com nosso objetivo de sermos uma empresa com ativos sólidos e com alta capacidade de geração de dividendos aos seus acionistas.

2. Desempenho Econômico-Financeiro

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

Nesse contexto, as demonstrações intermediárias consolidadas do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da Companhia, em 31 de março de 2021, consideram as informações financeiras históricas da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021, aplicando a prática contábil do custo precedente, e que refletem a substância econômica das operações consolidadas da Companhia como se ela já existisse desde o início dos exercícios apresentados. A Companhia operava no segmento de parceria agrícola até agosto de 2021, como parceira outorgante e comercialização de produtos agrícolas. A partir de setembro de 2021 entrou em vigor o contrato de arrendamento de terras, com consequente rescisão do contrato de parceria agrícola, sendo que a Companhia passou a explorar o arrendamento de suas propriedades agrícolas, a administração considera essa operação como principal negócio da Companhia.

2.1. RECEITA LÍQUIDA

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	*1T22*	*1T21*	*Var. %*
Receita Líquida	**23.717**	**38.192**	
Receita Líquida dos Produtos	727	4.500	-83,8%
Receita Líquida Arrendamento	22.990		-
Avaliação do Ativo Biológico Apropriado à Receita		33.692	-

Até 31 de agosto de 2021, a TS Brasil possuía um contrato com a TESA (a qual era a controladora do Grupo). Este referido contrato referia-se à produção agrícola de soja, milho e algodão, em caráter de parceria, sobre o qual detinha a propriedade de 25% da produção bruta dos grãos e 13% da produção de pluma de algodão apurado com base nos frutos colhidos em cada safra, sem qualquer remuneração fixa ou variável atrelada a índices ou taxas. Diante disto, o ano de 2021 ainda apresentará dados oriundos do contrato de parceria agrícola, enquanto que 2022, contemplará as receitas ordinárias da Companhia daqui para frente, ou seja, receita de arrendamento, receita de aluguel e receita da venda de madeira (manejo florestal).

No 1T22, a receita líquida foi de R$ 23,7 milhões, contra R$ 38,2 mil verificado no 1T20, conforme detalhamento abaixo.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R$ 727 mil comparativamente a R$ 4,5 milhões no mesmo período de 2020. Enquanto que a receita dos produtos vendidos do 1T22 refere-se a venda de madeira fruto do manejo florestal, a receita do 1T21 refere-se a venda da soja fruto da parceria agrícola, encerrada em agosto de 2021.

Em setembro de 2021, começou a vigorar o contrato de arrendamento para a safra 2021/22 das propriedades da Companhia com a Terra Santa Agro. A receita de arrendamento é reconhecida linearmente pelo prazo do arrendamento, que vai de setembro à agosto do ano seguinte. No 1T22, à título de receita de arrendamento foi reconhecido o valor de R$ 22,8 milhões, referente ao arrendamento de terras para SLC, além de R$ 115,5 mil referente ao aluguel do escritório de Nova Mutum.

No 1T21, a receita líquida foi impactada pela avaliação ativo biológico apropriada a receita, no valor de 32,7 milhões.

2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	*1T22*	*1T21*	*Var. %*
Custos de Produtos Vendidos	**(1.470)**	**(65)**	
CPV Produtos	(1.470)	(65)	-

No 1T22, o custo de produtos vendidos foi de R$ 1,5 milhões comparativamente a R$ 65 mil. Como a Companhia não possui mais atividades operacional, esse custo refere-se a depreciação dos investimentos.

2.3. LUCRO BRUTO

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	1T22	1T21	Var. %
Receita Líquida	**23.717**	**38.192**	
Receita Líquida dos Produtos	727	4.500	-83,8%
Receita Líquida Arrendamento	22.990		-
Avaliação do Ativo Biológico Apropriado à Receita		33.692	-
Custos de Produtos Vendidos	**(1.470)**	**(65)**	
CPV Produtos	(1.470)	(65)	-
Realização Ativo Biológico Apropriado ao Custo			
Lucro Bruto	**22.247**	**38.127**	
Margem Bruta	***93,8%***	***99,8%***	***-6,0 p.p.***

No 1T22, o lucro bruto foi de R$ 22,2 milhões comparativamente a um lucro bruto de R$ 38,1 milhões no mesmo período de 2021. A comparabilidade entre os períodos não é factível visto que o resultado do 1T21 foi composto na integralidade pela operação de parceria agrícola entre a TS Brasil e a Terra Santa Agro. Já no 1T22, o resultado passa a ser composto pelas receitas de arrendamento entre a Companhia e a Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola), pela receita de aluguel do escritório de Nova Mutum e pela venda de madeira, atividades que contemplam o objeto social da Terra Santa Propriedades Agrícolas.

2.4. DESPESAS OPERACIONAIS

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	1T22	1T21	Var. %
Receitas e Despesas Operacionais	**(12.130)**	**1.650**	
Gerais, Administrativas	(6.205)	(651)	-
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(5.925)	2.301	-

No 1T22, a Companhia registrou despesas operacionais de R$ 12,1 milhões ante R$ 1,6 milhão no 1T21.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 6,2 milhões no 1T21, resultado principalmente da (i) remuneração da administração e despesas com pessoal; (ii) provisão para pagamento do plano de incentivo em ações da Diretoria (não recorrente) e (iii) despesas com assessorias tributárias, jurídicas e outras assessorias.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram um resultado negativo de R$ 5,9 milhões no 1T22 e referem-se, principalmente, à adição de contingência tributária com a alteração de prognóstico possível para provável, totalizando R$ 2,6 milhões, uma contingência cível no valor de R$ 1,2 milhão e baixa de tributos no valor de R$ 1,0 milhão.

2.5. RESULTADO FINANCEIRO

No 1T22, a Companhia apresentou um resultado financeiro líquido negativo de R$ 7,2 milhões, contra um resultado financeiro líquido negativo de R$ 2,8 milhões no 1T21, conforme composição abaixo demonstrada.

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	*1T22*	*1T21*	*Var. %*
Resultado Financeiro	**(7.219)**	**(2.763)**	
Receita Financeira	612	221	176,9%
Despesa Financeira	(7.831)	(1.104)	-
Variação Cambial		(1.880)	-

No 1T22, as receitas financeiras atingiram um valor de R$ 612 mil, ante um valor de R$ 221 no 1T21, impactado pelos rendimentos sobre aplicações e juros ativos.

As despesas financeiras, por vez, totalizaram R$ 7,8 milhões, contra R$ 1,1 milhão registrado no mesmo período do ano anterior. Vale enfatizar que no 1T21, nos referimos aos dados da TS Brasil, controlada da Terra Santa Agro, Merecem destaque, no 1T22, juros sobre financiamentos no valor de R$ 2,5 milhões; atualização monetária sobre contingências, no valor de R$ 2,9 milhões e juros sobre adiantamentos de clientes, no valor de R$ 1,5 milhões.

Atualmente, a Companhia não possui dívidas em outras moedas, motivo pelo qual, não houve qualquer impacto na linha de variação cambial.

2.6. RESULTADO LÍQUIDO

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	1T22	1T21	Var. %
Lucro Antes do IR e CS	**2.898**	**37.014**	
Margem do Lucro Antes do IR e CS	***12,2%***	***96,9%***	***-84,7 p.p.***
IR e CSLL	(2.583)	(13.615)	-81,0%
Impostos Correntes	(5.109)		-
Impostos Diferidos	2.526	(13.615)	-
Lucro líquido do período	**315**	**23.399**	

No 1T22, a Companhia registou um lucro líquido de R$ 315 mil, contra R$ 23,4 milhões no 1T21. A comparabilidade com dados dos períodos anteriores não se mostra adequada, visto que os dados históricos referem-se aos dados da até então subsidiária integral da Terra Santa Agro, enquanto que os dados correntes passam a incorporar despesas operacionais e financeiras que migraram da controladora (Terra Santa Agro) para a Terra Santa Propriedades Agrícolas.

O resultado de R$ 315 mil no 1T22 é proveniente de uma receita de R$ 23,7 milhões da oriundas da contabilização dos contratos de arrendamento, da receita de aluguel e da receita oriunda da venda de madeira (manejo florestal), bem como de despesas operacionais no valor de R$ 6,2 milhões, outras despesas não operacionais no valor de R$ 5,9 milhões e despesas financeiras no valor de R$ 7,8 milhões, que impactaram o resultado.

2.7. EBITDA

Demonstração de Resultados (R$ Mil)	1T22	1T21	Var. %
Lucro líquido do período	**315**	**23.399**	
(+) IR e CSLL	2.583	13.615	-81,0%
(+) Resultado Financeiro	7.219	2.763	161,3%
(+) Depreciação e Amortização	9	417	
EBITDA	**10.126**	**40.194**	
(+) Provisões não recorrentes e Impairment de ativos	5.925	(2.301)	-
EBITDA Ajustado	**16.051**	**37.893**	
Margem EBITDA Ajustada	***69,8%***	***99,2%***	***-29,4 p.p.***

No 1T22, o EBITDA apresentado pela Companhia foi positivo em R$ 10,1 milhões e o EBITDA Ajustado foi de R$ 16,0 milhões.

3. Endividamento

Comparativamente ao 4T21, o endividamento financeiro da Companhia apresentou uma redução de 12% em real, passando de R$ 72,4 milhões em 31 de dezembro de 2021 para R$ 63,8 milhões em 31 de março de 2022, reflexo da amortização de principal e juros ocorrida no trimestre.

Composição endividamento	*R$ Milhões*
Saldo em 31/12	***72,4***
Atualização de juros	2,5
Amortização de principal	-8,8
Amortização de juros	-2,3
saldo em 31/03	***63,8***

O endividamento líquido, por sua vez, encerrou o exercício de 2021 em R$ 55,9 milhões.

4. Comercialização Soja

Pelo contrato de arrendamento das terras da Companhia com a Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola), a Companhia tem a receber em abril de cada ano o valor correspondente a 17 sacas de soja por hectare arrendada, renegociáveis a cada 3 anos.

Com o objetivo de antecipar a fixação do preço da soja e evitar exposição as flutuações e preço da *commodity* no momento do recebimento do valor corresponde ao arrendamento, a Companhia, observando melhores momentos de preço de soja e do dólar, fixa antecipadamente o preço da soja buscando maximizar suas receitas futuras.

Para o contrato da safra 2022/23, a Companhia está continuamente analisando as condições correntes de mercado e perspectivas futuras para iniciar as fixações.

5. Portfólio de Terras

A Terra Santa Propriedades Agrícolas possui 80,5 mil hectares em área total, divididas em 7 fazendas localizadas no estado do Mato Grosso. Nossas fazendas estão entre as mais produtivas e lucrativas do Brasil tendo como principais vantagens: (i) próximas as rodovias de escoamento para produção agrícola; (ii) capacidade de plantio de duas safras por ano em 80% da área agricultúrável; e (iii) produtividades superiores às médias da região.

5 de nossas fazendas estão arrendadas para a SLC Agrícola em um contrato de longo prazo.

Fazenda	Área Arrendada (Ha)	Arrendatário/Atividade
1 - Fazenda São Francisco	1.438,7	SLC Agrícola
2 - Fazenda Mãe Margarida	4.176,8	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8.937,7	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14.858,5	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9.687,4	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	103,5	Fabio Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	**39.202,6**	

6. Avaliação das Terras

As terras nuas de propriedade da Companhia, sem considerar construções e benfeitorias, têm valor de mercado equivalente a R$ 2,5 bilhões, conforme indicado por avaliação efetuada emitida em outubro de 2021, por avaliador independente. O valor das edificações e benfeitorias destas propriedades, bem como a avaliação do escritório de Nova Mutum e da unidade Deciolândia resultou em um valor de mercado de R$ 168,0 milhões, perfazendo um valor de mercado total das propriedades de R$ 2,7 bilhões.

A metodologia do laudo está baseada no valor de mercado (cf. Leis ºs 5.194/66 e 8.708/90 e Resoluções nºs 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA; Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas) das terras de propriedade da Companhia, já que esse é o escopo do laudo (avaliação de terras). Fundamentalmente houve a comparação com terras semelhantes ofertadas em localidades próximas a cada imóvel de propriedade da Companhia.

7. Mercado de Capitais

7.1. DESEMPENHO DAS AÇÕES

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) encerraram o trimestre, encerrado em 31 de março de 2022, cotadas a R$ 25,80/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R$ 2,5 bilhões.

No trimestre, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 15,6% quando comparadas ao encerramento do ano de 2021, passando de R$ 22,31/ação em 30 de dezembro de 2021 para R$ 25,80/ação no final de março de 2022. O Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma valorização de 14,5%.

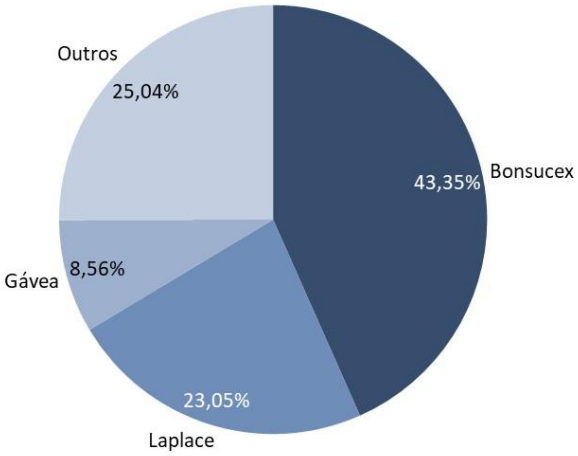
7.2. CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA

O capital social da Companhia é representado por 96.226.962 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Desse total, 30,8% são detidas por pessoas físicas, 62,9% por investidores institucionais e 6,3% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 6.000 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 96,8% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 43,3%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:



Obs: A participação da Laplace considera posição dos fundos geridos pela Laplace e participação da Gávea considera posição dos fundos geridos pela Gávea.

7.3. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

A estrutura de governança da Companhia viabiliza a geração de valor no longo prazo para os nossos negócios e para nossos públicos de relacionamento. Na Assembleia Geral Ordinária de abril de 2022, houve a instalação do Conselho Fiscal para contribuir essa estrutura.

Abaixo, apresentamos a estrutura da Companhia.

8. Balanço Patrimonial

	Consolidado			Consolidado	
Ativo	**31 de março de 2022**	**31 de dezembro de 2021**	**Passivo e patrimônio líquido**	**31 de março de 2022**	**31 de dezembro de 2021**
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	7.852	23.215	Empréstimos e financiamentos	59.406	59.087
Contas a receber de clientes	56.723	32.326	Tributos parcelados	228	228
Títulos a receber	28.655	29.348	Dividendos a pagar	4.930	4.930
Estoques		2	Adiantamentos de clientes	3.699	3.623
Tributos a recuperar	2.670	4.589	Titulos a pagar	9.365	7.653
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	177	4.258	Tributos sobre o lucro a recolher	5.109	4.654
Outros ativos	843	348	Outros tributos a recolher	5.590	4.173
			Outras obrigações	613	511
	96.920	94.086			
				88.940	84.859
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	4.419	13.280
Titulos a receber	33.777	34.027	Tributos parcelados	228	264
Tributos a recuperar	16.754	17.622	Adiantamentos de clientes	68.128	67.634
Tributos diferidos	7.511	2.555	Títulos a pagar	1.526	1.218
Depósitos judiciais	153	127	Tributos diferidos	116.931	114.501
			Provisão para contingências	39.483	32.816
	58.195	54.331			
				230.715	229.713
Propriedades para investimento	814.571	811.605	Total do passivo	319.655	314.572
Investimentos					
Imobilizado	46.348	50.614			
	919.114	916.550	Patrimônio líquido		
			Capital social	673.588	673.588
			Reserva de lucro	15.827	15.827
			Lucros acumulados	315	
			Ajustes de avaliação patrimonial	6.649	6.649
			Total do patrimônio líquido	696.379	696.064
Total do ativo	1.016.034	1.010.636	Total do passivo e do patrimônio líquido	1.016.034	1.010.636

9. Demonstrativo de Resultados

	Consolidado	
	2022	**2021**
Receita líquida de venda de madeira e produtos agrícolas	727	4.500
Receita líquida de arrendamento	22.990	
Variação do valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas		33.692
Custo das vendas	(1.470)	(65)
Lucro bruto	22.247	38.127
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(6.205)	(651)
Resultado de equivalência patrimonial		
Outras receitas (despesas), líquidas	(5.925)	2.301
	(12.130)	1.650
Lucro operacional	10.117	39.777
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	612	221
Despesas financeiras	(7.831)	(1.104)
Variações cambiais, líquidas		(1.880)
	(7.219)	(2.763)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	2.898	37.014
Imposto de renda e contribuição social		
Corrente	(5.109)	
Diferidos	2.526	(13.615)
Lucro líquido do período	315	23.399
Lucro do período atribuível aos acionistas da Companhia	315	23.399

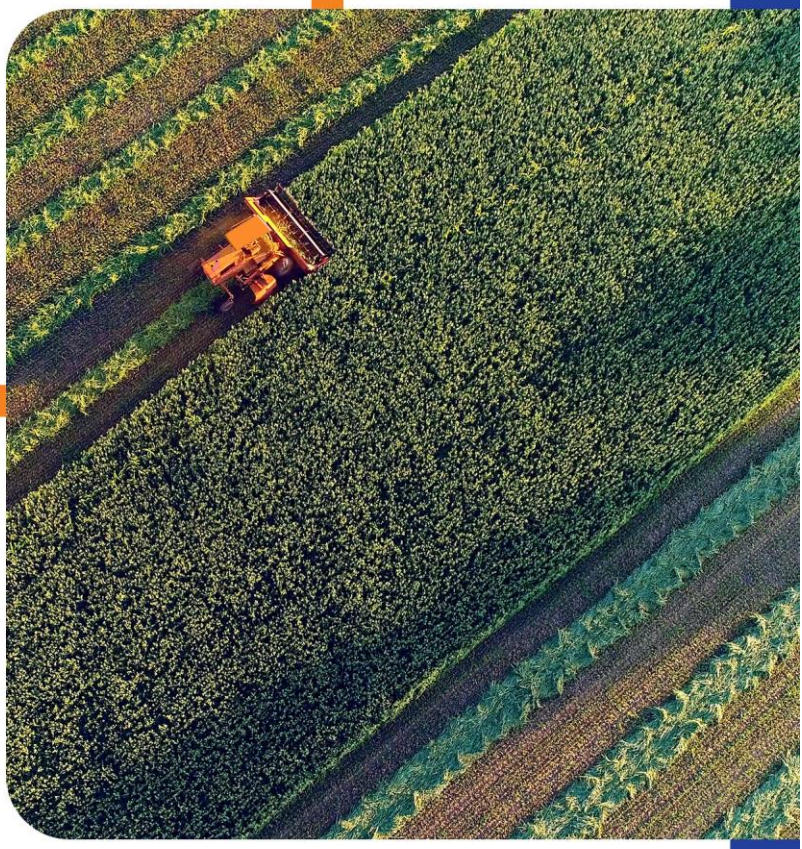
TERRA SANTA

Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

EARNINGS RELEASE

1Q22



EARNINGS RELEASE

São Paulo, May 09, 2022 – Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" or "Company") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), company operating exclusively in the rural real estate market, announces its results for 1Q22 and informs its shareholders about the Company's business performance. Interim financial information included in the present financial statements have been drafted based on the Technical Pronouncement CPC 21 - Interim Financial Statements and the international accounting standard IAS 34 - Interim Financial Reporting, issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and presented in line with the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM) rules applicable to the quarterly information - ITR.

1Q22 Conference Call

Tuesday, May 10, 2022

11h00 (Brasília time)

Webinar: click here

IR CONTACTS

TEL.: +55 (11) 91041 0733
RI@TERRASANTAPA.COM.BR
WWW.TERRASANTAPA.COM.BR

JOSÉ HUMBERTO PRATA TEODORO JUNIOR
CEO AND IRO

MARIA LUISA SOARES DE ALMEIDA
IR MANAGER

Table of Contents

1. MESSAGE FROM THE MANAGEMENT 4
2. ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE 5
2.1. NET REVENUE 5
2.2. COST OF GOODS SOLD 6
2.3. GROSS PROFIT 7
2.4. OPERATING EXPENSES 7
2.5. FINANCIAL RESULT 8
2.6. NET INCOME (LOSS) 8
2.7. EBITDA 9
3. INDEBTEDNESS 9
4. SOYBEAN SALES 10
5. LAND PORTFOLIO 10
6. LAND APPRAISAL 11
7. CAPITAL MARKETS 11
7.1. SHARE PERFORMANCE 11
7.2. CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT 11
7.3. GOVERNANCE STRUCTURE 12
8. BALANCE SHEET 13
9. INCOME STATEMENT 14

1. Message from the Management

In the first quarter of 2022, net revenue stood at R$23.7 million, mainly arising from the appropriation of 3/12 of the lease revenue for the 21/22 harvest (R$22.8 million) and the sustainable forest management at Terra Santa farm (R$727 thousand).

The cost of products sold came to R$1.5 million due to the depreciation of investments. Our expenses mainly comprised general and administrative expenses in the amount of R$6.2 million, of which R$1.7 million is non-recurring. Other operating expenses totaled R$5.9 million and are non-recurring and refer to the tax contingency with change from possible to probable prognosis, totaling R$2.6 million, a civil contingency in the amount of R$ 1.2 million and tax write-off in the amount of R$1.0 million.

In turn, financial result came to R$7.2 million, mostly impacted by interests on financings of R$2.5 million, monetary restatement on contingencies in the amount of R$2.9 million and interest on advance payments from customers of R$1.5 million.

By the end of March 2022, net debt came to R$55.9 million.

In April 2022, the Company had a cash inflow of R$95.9 million related to the lease agreement with SLC for the 21/22 harvest. These funds will be used for debt amortization, payment of announced dividends and the Company's operational commitments.

Net debt at the end of March 2022 totaled R$55.9 million, which represents approximately 2% of the value of our assets (see Deloitte's assessment on page 11 of the release). Thus, we continue with our objective of being a company with solid assets and with a high capacity to generate dividends for its shareholders.

2. Economic and Financial Performance

Terra Santa Propriedades Agrícolas was incorporated within the scope of the corporate reorganization of Terra Santa Agro and did not characterize a business pursuant to CPC 15/ IFRS - Business combination and, therefore, the merger of TS Brasil shares into the Company was not recorded as a business combination, but as a capital reorganization. Considering that transactions between companies under common control, which include capital reorganization, are not specifically addressed by the CPCs and IFRS, according to CPC 23/ IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, the Management can also consider the most recent pronouncements of other standard-setting bodies that use a conceptual framework similar to the CPC to develop accounting standards as well as other accounting literature and generally accepted industry practices, to the extent that these do not conflict with the sources in paragraph 11, CPC 23/ IAS 8.

In this scenario, the Company's consolidated interim financial statements for income statement, comprehensive income, cash flow and statement of value added as of March 31, 2021, consider the historical accounting information of TS Brasil, which was merged by the Company on March 31, 2021, by using the preceding cost accounting practice, and reflect the economic substance of the Company's consolidated operations as if it existed since the beginning of the presented periods. The Company operated in the agricultural partnership segment up to August 2021, as granting partner, and in the sale of agricultural products. As of September 2021, the lease agreement came into effect and, consequently, the agricultural partnership agreement was terminated, and therefore, the Company began to lease its rural properties. The management considers this operation as the Company's main business line.

2.1. NET REVENUE

Income Statement (R$ thousand)	*1Q22*	*1Q21*	*Var. %*
Net Revenue	**23.717**	**38.192**	
Net income from products	727	4.500	-83,8%
Net lease income	22.990		-
Evaluation of the Biological Asset Appropriate to Revenue		33.692	-

Up to August 31, 2021, TS Brasil had a partnership agreement with TESA (the Group's former parent company), related to soybean, corn and cotton production. According to the aforementioned agreement, the Company owned 25% of gross grain production and 13% of cotton lint production assessed based on each harvest, without fixed or variable compensation pegged to indexes or rates. Therefore, 2021 figures still present data from the agricultural partnership agreement, while 2022 results will include the Company's ordinary revenue, which means lease revenue, rent revenue and revenue from the sale of timber (forest management).

In 1Q22, net revenue totaled R$23.7 million vs. R$38.2 thousand in 1Q20, as presented below.

Net revenue from agricultural products was R$727 thousand, compared to R$4.5 million in 1Q20. Product revenue in 1Q22 refers to the sale of timber from forest management, which 1Q21 revenue refers to the sale of soybean from the agricultural partnership, which ended in August 2021.

In September 2021, the lease agreement of the Company's properties with Terra Santa Agro for the 2021/22 crop came into effect. Lease revenue is recognized using the straight-line method for the duration of the lease, which is from September to August of the following year. In 1Q22, the Company recorded R$22.8 million of lease revenue, related to the lease agreement with SLC and R$115.5 thousand related to Nova Mutum office's rent revenue.

In 1Q21, net revenue was impacted by the appraisal of the biological asset recognized in revenue in the amount of R$32.7 million.

2.2. COST OF GOODS SOLD

Income Statement (R$ thousand)	*1Q22*	*1Q21*	*Var. %*
Costs of Goods Sold	**(1.470)**	**(65)**	
CGS Products	(1.470)	(65)	-

In 1Q22, cost of goods sold was R$1.5 million compared to R$65 thousand. Since the Company no longer has operational activities, this cost is related to investment depreciation

2.3. GROSS PROFIT

Income Statement (R$ thousand)	1Q22	1Q21	Var. %
Net Revenue	**23.717**	**38.192**	
Net income from products	727	4.500	-83,8%
Net lease income	22.990		-
Evaluation of the Biological Asset Appropriate to Revenue		33.692	-
Costs of Goods Sold	**(1.470)**	**(65)**	
CGS Products	(1.470)	(65)	-
Gross Income	**22.247**	**38.127**	
Gross Margin	***93,8%***	***99,8%***	***-6,0 p.p.***

In 1Q22, gross profit came to R$22.2 million versus a gross profit of R$38.1 million in the same period of 2021. It is not adequate to compare the periods, since 1Q21 results were fully related to the partnership agreement between TS Brasil and Terra Santa Agro. As of 1Q22, this result includes lease revenue between the Company and Terra Santa Agro (subsidiary of SLC Agrícola) and the sale of timber, activities that are part of Terra Santa Propriedades Agrícolas' corporate purpose.

2.4. OPERATING EXPENSES

Income Statement (R$ thousand)	1Q22	1Q21	Var. %
Operational expenses	**(12.130)**	**1.650**	
General, Administrative	(6.205)	(651)	-
Other income (expenses)	(5.925)	2.301	-

The Company recorded operating expenses of million in R$12.1 million in 1Q22 vs. R$ 1.6 million in 1Q21.

General and administrative expenses amounted to R$6.2 million in 1Q21, mainly stemming from (i) senior management compensation and personnel expenses; (ii) provision for payment of share-based incentive plan to the Executive Board and (iii) expenses with tax and legal consulting services as other consulting services.

Other operating income (expenses) presented a negative result of R$ 5.9 million in 1Q22 and refer mainly to the addition of tax contingencies with the change from possible to probable prognosis, totaling R$ 2.6 million, a civil contingency in the amount of R$1.2 million and write-off of taxes in the amount of R$1.0 million.

2.5. FINANCIAL RESULT

In 1Q22, the Company recorded net financial expenses of R$7.2 million versus net financial expenses of R$2.8 million in 1Q21, as shown below.

Income Statement (R$ thousand)	*1Q22*	*1Q21*	*Var. %*
Financial Result	**(7.219)**	**(2.763)**	
Financial Income	612	221	176,9%
Financial Expenses	(7.831)	(1.104)	-
Foreign Exchange Variation		(1.880)	-

In 1Q22, financial revenue amounted to R$612 thousand versus R$221 in 1Q21, impacted by earnings from investments and interest revenue.

In turn, financial expenses amounted to R$7.8 million versus R$1.1 million in the same period of the previous year. It is important to note that 1Q21 information refers to TS Brasil, a Terra Santa Agro's subsidiary. The highlights in the quarter were interest on financings, in the amount of R$2.5 million, monetary restatement on contingencies of R$2.9 million and interest interest on customer advances of R$1.5 million.

Currently, the Company does not have debt denominated in foreign currency, which is why the exchange rate variation line was not impacted.

2.6. NET INCOME (LOSS)

Income Statement (R$ thousand)	*1Q22*	*1Q21*	*Var. %*
Income (loss) before Tax and Social Contribution	**2.898**	**37.014**	
IR and CSLL	(2.583)	(13.615)	-81,0%
Current taxes	(5.109)		-
Deferred taxes	2.526	(13.615)	-
Profit (loss) for the Period	**315**	**23.399**	

In 1Q22, the Company recorded net income of R$315 thousand versus R$23.4 million in 1Q21. It is not adequate to compare these figures to previous periods, given that historical data refer to the, then, wholly-owned subsidiary of Terra Santa Agro, while current data

include operating and financial expenses used to be recorded in the parent company (Terra Santa Agro) and now migrated to Terra Santa Propriedades Agrícolas.

The R$315 thousand income in 1Q22 is due to the R$23.7 million revenue from the accounting of lease agreements and the sale of timber (forest management), as well as operating expenses in the amount of R$6.2 million, other non-operating expenses in the amount of R$5.9 million (non-cash) and financial expenses in the amount of R$7.8 million, which negatively impacted the result.

2.7. EBITDA

Income Statement (R$ thousand)	*1Q22*	*1Q21*	*Var. %*
Profit (loss) for the Period	**315**	**23.399**	
(+) IR and CSLL	2.583	13.615	-81,0%
(+) Financial Result	7.219	2.763	161,3%
(+) Depreciation and amortization	9	417	
EBITDA	**10.126**	**40.194**	
(+) Non-recurring provisions and asset impairment	5.925	(2.301)	-
Adjusted EBITDA	**16.051**	**37.893**	
Adjusted EBITDA Margin	***69,8%***	***99,2%***	***-29,4 p.p.***

In 1Q22, the Company's EBITDA was R$10.1 million positive and Adjusted EBITDA was R$16.0 million.

3. Indebtedness

Vis-à-vis 4Q21, the Company's indebtedness fell by 12% in Brazilian Reais, from R$72.4 million on December 31, 2021 to R$63.8 million on March 31, 2022, due to the amortization of principal amount and interest rates in the quarter.

Debt Composition	*R$ Milhões*
Balance on december 31, 2021	***72,4***
Interest accrual	2,5
Principal amortization	-8,8
Interest amortization	-2,3
Balance on march 31, 2022	***63,8***

Net debt closed the fiscal year 2021 at R$55.9 million.

4. Soybean Sales

Pursuant to the lease agreement between the Company and Terra Santa Agro (subsidiary of SLC Agrícola), the Company is entitled to receive, in April of each year, the amount corresponding to 17 soybean bags per leased hectare, which can be renegotiated every 3 years.

In order to fix soybean prices and avoid exposure to the fluctuation in this commodity's price when the amount related to the lease is received, the Company after assessing the best moments for soybean prices and US Dollar rates, have fixed soybean price in advance, seeking to maximize its future revenue.

For the agreement related to the 2022/23 crop, the Company is continually assessing current market conditions and outlooks to set the prices.

5. Land Portfolio

Terra Santa Propriedades Agrícolas has total area of 80.5 thousand hectares, divided into 7 farms located in the state of Mato Grosso. Our farms are among Brazil's most productive and profitable farms and their main advantages are: (i) they are near roads for the outflow of agricultural production; (ii) planting capacity of 2 crops per year at 80% of the arable area; and (iii) productivity is higher than the average in the region.

5 of our farms are leased to SLC Agrícola in a long-term agreement.

Fazenda	Área Arrendada (Ha)	Arrendatário/Atividade
1 - Fazenda São Francisco	1.438,7	SLC Agrícola
2 - Fazenda Mãe Margarida	4.176,8	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8.937,7	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14.858,5	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9.687,4	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	103,5	Fabio Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	**39.202,6**	

6. Land Appraisal

The bare land owned by the Company, excluding construction and improvements, has a market value equivalent to R$2.5 billion, as indicated by an appraisal report issued in October 2021, by an independent appraiser. The value of constructions and improvements, as well as the valuation of the Nova Mutum office and the Deciolândia unit resulted in a market value of R$168.0 million, therefore, the properties' total market value is R$2.7 billion.

The appraisal methodology is based on the market value (according to Laws 5,194/66 and 8,708/90 and Resolutions 218 (06/29/1973) and 345 (Jul 1990) of the Federal Engineering, Architecture and Agriculture Board – CONFEA; Rules NBR 14653-1 and NBR 14653-3 from the Brazilian Association of Technical Rules - ABNT) of the Company's properties, given it is the scope of the appraisal report (land appraisal). Basically, land was compared to similar land available in the region close to each property owned by the Company.

7. Capital Markets

7.1. SHARE PERFORMANCE

Terra Santa Propriedades Agrícolas' shares (LAND3) closed the quarter ended on March 31, 2022 priced at R$25.80/share, resulting in a market cap of R$2.5 billion.

In quarter, LAND3 shares appreciated by 15.6% when compared the close of 2021. On December 30, 3021, share price was R$22.31/share and increased to R$25.80/share by the end of March 2022. In the same period, Ibovespa appreciated by 14.5%.

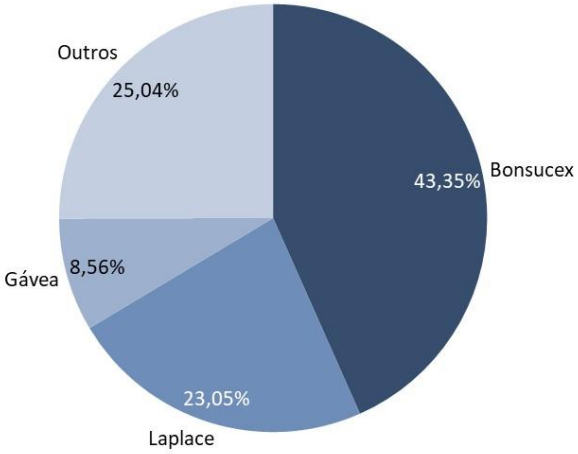
7.2. CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT

The Company's capital stock consists of 96,226,962 registered common shares with no par value,

of which 30.8% are held by individual shareholders, 62.9% by institutional investors and 6.3% by foreign investors, totaling more than 6,100 investors.

The Company's shareholding structure is widely dispersed. More than 96.8% of investors are Brazilians, and the largest shareholder owns 43.3% of the Company.

The current shareholding structure is presented below:

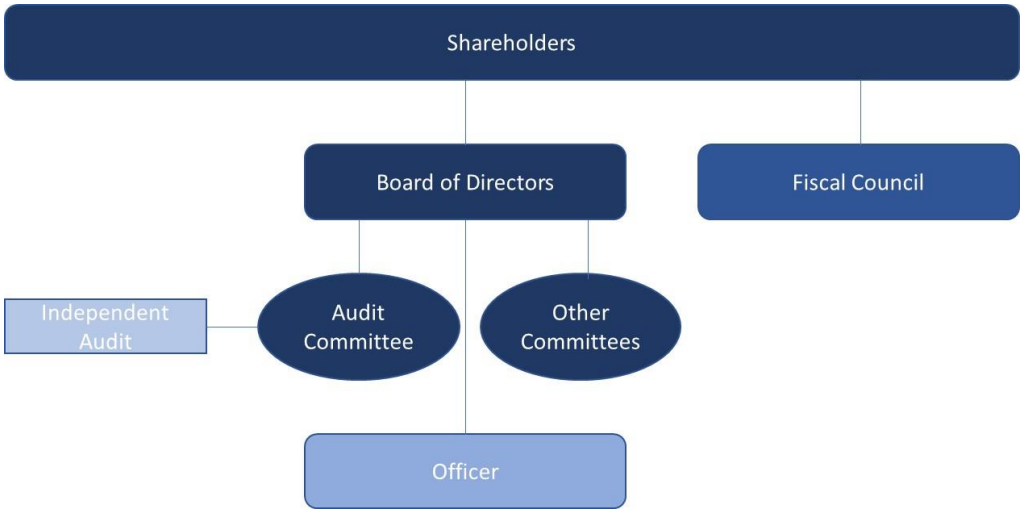


Note: Laplace's participation considers the position of funds managed by Laplace and Gávea's participation considers the position of funds managed by Gávea.

7.3. GOVERNANCE STRUCTURE

The Corporate Governance structure allows the Company to create long-term value for its business and stakeholders. In order to enhance this structure, the Fiscal Council was instated at the Annual Shareholders' Meeting held in April 2022.

Below we present the Company's structure.



8. Balance Sheet

	Consolidated			Consolidated	
Assets	**March 31, 2022**	**December 31, 2021**	**Liabilities and Shareholders's Equity**	**March 31, 2022**	**December 31, 2021**
Current			Current		
Cash and cash equivalents	7.852	23.215	Loans and financing	59.406	59.087
Accounts receivable from customers	56.723	32.326	Taxes in installments	228	228
Titles to receive	28.655	29.348	Dividends to to pay	4.930	4.930
Stocks		2	Advances for customers	3.699	3.623
Taxes to recover	2.670	4.589	Titles to pay	9.365	7.653
IRPJ / CSLL to recover	177	4.258	Income taxes payable	5.109	4.654
Other assets	843	348	Other taxes to be collected	5.590	4.173
			Other obligations	613	511
	96.920	94.086			
				88.940	84.859
Non Current			Non Current		
Achievable in the long term			Loans and financing	4.419	13.280
Titles to receive	33.777	34.027	Taxes in installments	228	264
Taxes do recover	16.754	17.622	Advances for customers	68.128	67.634
Deferred taxes	7.511	2.555	Titles to pay	1.526	1.218
Judicial deposits	153	127	Deferred taxed	116.931	114.501
			Provision for lawsuits	39.483	32.816
	58.195	54.331			
				230.715	229.713
Investment Property	814.571	811.605	Total of Liabilities	319.655	314.572
Investiments					
Immobilized	46.348	50.614			
	919.114	916.550	Shareholders Equity		
			Capital	673.588	673.588
			Capital reserve	15.827	15.827
			Retained earnings	315	
			Adjustment of equity valuation	6.649	6.649
			Total of Shareholder's Equity	696.379	696.064
Total assets	1.016.034	1.010.636	Total of Liabilities and Shareholder's Equity	1.016.034	1.010.636

9. Income Statement

	Consolidado	
	2022	**2021**
Net revenue from the sale of wood and agricultural products	727	4.500
Net lease income	22.990	
Variation in the fair value of biological assets and agricultural products		33.692
Cos of goods sold	(1.470)	(65)
Gross Income	22.247	38.127
Operational Expenses		
General and administrative	(6.205)	(651)
Equity Income		
Other income (expenses)	(5.925)	2.301
	(12.130)	1.650
Operational Income	10.117	39.777
Financial Result		
Financial income	612	221
Financial expenses	(7.831)	(1.104)
Foreign exchange variation		(1.880)
	(7.219)	(2.763)
Income (loss) befor tax and social contribution	2.898	37.014
IR and CSLL		
Current	(5.109)	
Deferred	2.526	(13.615)
Profit (loss) for the period	315	23.399