

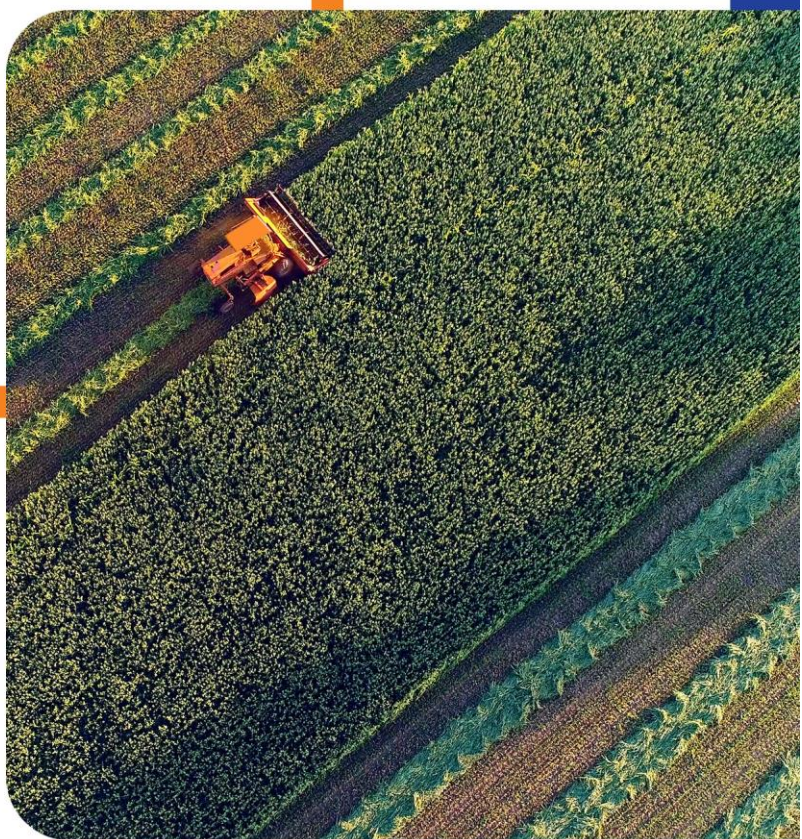
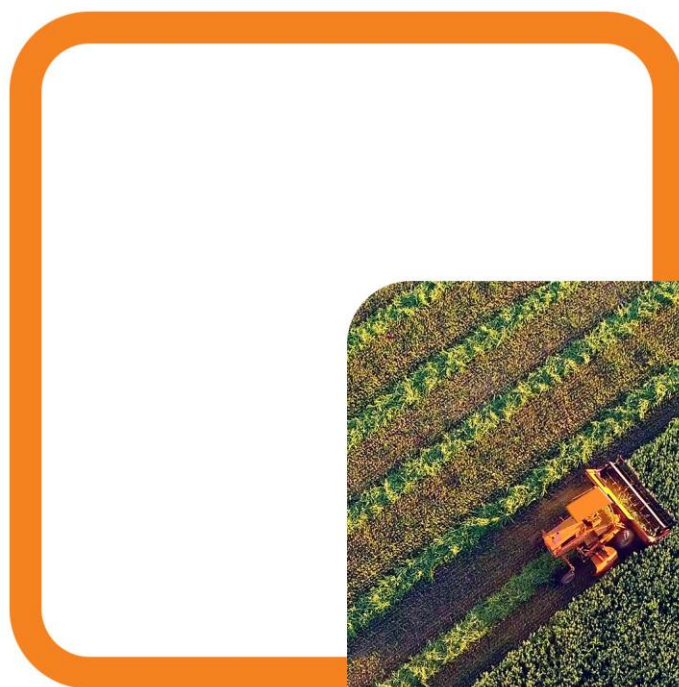


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T22



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

São Paulo, 14 de março de 2023 - A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" ou "Companhia") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), uma empresa focada majoritariamente no mercado imobiliário rural, anuncia seus resultados do 4T22 e ano de 2022, informando aos seus acionistas sobre a evolução da Companhia. As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)).

Teleconferência 4T22 e 2022

Quarta-feira, 15 de março de 2023

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.....	6
2.2.	CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	7
2.3.	LUCRO BRUTO	7
2.4.	DESPESAS OPERACIONAIS.....	7
2.5.	RESULTADO FINANCEIRO	9
2.6.	RESULTADO LÍQUIDO	9
2.7.	EBITDA.....	10
3.	ENDIVIDAMENTO	10
4.	COMERCIALIZAÇÃO SOJA (CONTRATOS DE ARRENDAMENTO)	11
5.	PORTFÓLIO DE TERRAS	11
6.	AVALIAÇÃO DAS TERRAS	12
7.	MERCADO DE CAPITAIS.....	12
7.1.	DESEMPENHO DAS AÇÕES	12
7.2.	RECOMPRA DE AÇÕES	12
7.3.	CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA.....	13
8.	BALANÇO PATRIMONIAL	14
9.	DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS.....	15

1. Mensagem da Administração

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

Em 2022, a receita líquida total da Companhia totalizou R\$ 95,0 milhões, composta por (i) 88,6 milhões provenientes da apropriação de 8/12 da receita de arrendamento da safra 2021/22, fixada ao preço da soja em R\$ 144,30/ha e 4/12 da receita de arrendamento da safra 2022/23, fixada ao preço da soja de R\$ 149,20 scs/ha; R\$ 3,5 milhões da apropriação do adiantamento do arrendamento; R\$ 2,7 milhões referente a venda de madeira fruto do manejo sustentável; e R\$ 215 mil, referente aos aluguéis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul.

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

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

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

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

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

2. Desempenho Econômico-Financeiro

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

2.1. RECEITA LÍQUIDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
Receita Líquida Aluguel	68	171	-60,2%	215	171	25,7%
Receita Líquida Arrendamento	23.233	21.865	6,3%	88.627	29.159	203,9%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	896	818	9,5%	3.484	1.087	220,5%
Receita Líquida dos Produtos	279	24.761	-98,9%	2.685	73.850	-96,4%

Até 31 de agosto de 2021, a TS Brasil possuía um contrato com a Terra Santa Agro (a qual era a controladora do Grupo). Este 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 disso, o ano de 2021 apresentará dados oriundos do contrato de parceria agrícola, bem como receita de arrendamento da safra 2021/22, que passou a ser contabilizada em setembro de 2021, enquanto 2022, contemplará as receitas ordinárias da Companhia a partir de então, ou seja, receita de arrendamento, receita de aluguel e receita da venda de madeira (manejo florestal).

No 4T22, a receita líquida foi de R\$ 24,5 milhões, contra R\$ 47,6 milhões verificado no 4T21, conforme detalhamento abaixo.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R\$ 279 mil comparativamente a R\$ 24,8 milhões no mesmo período de 2021. Enquanto a receita dos produtos vendidos do 4T22 refere-se a venda de madeira fruto do manejo florestal, a receita do 4T21 refere-se a venda de algodão em pluma da parceria agrícola, encerrada em agosto de 2021.

No 4T22, à título de receita de arrendamento, foi reconhecido o valor de R\$ 23,2 milhões, referentes ao arrendamento de terras para SLC, além de R\$ 896 mil relativos à receita de adiantamento de arrendamento, e, por fim, R\$ 68 mil fruto dos aluguéis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul.

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

2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Custos de Produtos Vendidos	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%

No 4T22 e 2022, o custo de produtos vendidos foi de R\$ 1,6 milhões e R\$ 6,8 milhões, respectivamente, comparativamente a R\$ 1,4 milhões e R\$ 7,1 milhões verificados em iguais períodos do ano anterior. Como a Companhia não possui mais atividade agrícola, esse custo refere-se, majoritariamente, à depreciação dos investimentos.

2.3. LUCRO BRUTO

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
Receita Líquida Aluguel	68	171	-60,2%	215	171	25,7%
Receita Líquida Arrendamento	23.233	21.865	6,3%	88.627	29.159	203,9%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	896	818	9,5%	3.484	1.087	220,5%
Receita Líquida dos Produtos	279	24.761	-98,9%	2.685	73.850	-96,4%
Custos de Produtos Vendidos	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%
Lucro Bruto	22.875	46.231	-50,5%	88.220	97.127	-9,2%

No 4T22 e 2022, o lucro bruto foi de R\$ 22,9 milhões e R\$ 88,2 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 46,2 milhões e R\$ 97,1 milhões verificados nos mesmos períodos de 2021. A comparabilidade entre os períodos não é factível visto que os resultados do 4T21 e 2021 foram compostos, em grande parte, pela operação de parceria agrícola entre a TS Brasil e a Terra Santa Agro e, em menor representatividade, pelo contrato de arrendamento das terras pela SCL. Já em 2022, 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

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Receitas e Despesas Operacionais	(9.917)	(7.104)	39,6%	(32.108)	(21.852)	46,9%
Gerais, Administrativas	(7.681)	(5.192)	47,9%	(28.599)	(14.309)	99,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.236)	(1.912)	16,9%	(3.509)	(7.543)	-53,5%

No 4T22, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 9,9 milhões ante despesas operacionais de R\$ 7,1 milhões no 4T21.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 7,7 milhões no 4T22, resultado essencialmente: (i) de despesas com assessorias tributárias, jurídicas e outras assessorias; (ii) gastos com pessoal e (iii) honorários da administração.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram um resultado negativo de R\$ 2,2 milhões no 4T22 e referem-se, substancialmente, pela baixa contábil no valor de R\$ 3,3 milhões, compensada parcialmente pelas receitas relacionadas ao basket, no valor de R\$ 1,1 milhão.

Em 2022, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 32,1 milhões ante R\$ 21,8 milhões em 2021.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 28,6 milhões (R\$ 13,4 milhões não recorrentes) resultado, majoritariamente de: (i) dos honorários da administração, no valor de R\$ 6,5 milhões; (ii) despesas com assessorias tributárias, jurídicas e outras assessorias, no valor de R\$ 5,2 milhões; (iii) do reconhecimento de honorários de êxito em processos encerrados, no valor de R\$ 5,1 milhões; (iv) dos gastos com pessoal, no valor de R\$ 3,8 milhões e (v) provisão para pagamento do plano de incentivo em ações da Diretoria, no valor de R\$ 2,8 milhões.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 3,5 milhões em 2022. Do lado das outras receitas operacionais merece destaque a execução de título extrajudicial movida pela Terra Santa Agro contra a Agropecuária Mãe Margarida, que se encontra na fase de liquidação no qual o juiz homologou o cálculo apresentado pelo perito quanto ao valor devido pela contraparte, ora Agropecuária Mãe Margarida, no montante incontroverso de R\$ 8,3 milhões. Do lado das outras despesas operacionais, ressaltamos (i) à adição de contingência tributária com a alteração de prognóstico possível para provável, totalizando R\$ 3,5 milhões; (ii) baixa de ativo, no valor de R\$ 3,3 milhões; (iii) dois novos processos cíveis resultantes da condenação da Companhia ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no montante de R\$ 2,1; (iv) despesas relacionadas ao basket, no valor de R\$ 1,4 milhão e (v) baixas de despesas do acordo de associação no valor de R\$ 1,5 milhões.

2.5. RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22 e 2022, a Companhia apresentou um resultado financeiro líquido positivo de R\$ 2,9 milhões e um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 10,7 milhões, contra um resultado líquido negativo de R\$ 7,4 milhões e de R\$ 14,7 milhões no 4T21 e 2021, conforme composição abaixo demonstrada.

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Resultado Financeiro	2.919	(7.382)	-	(10.700)	(14.691)	-27,2%
Receita Financeira	2.888	422	-	5.484	2.606	110,4%
Despesa Financeira	31	(6.498)	-	(16.184)	(17.552)	-7,8%

No 4T22 e 2022, as receitas financeiras totalizaram R\$ 2,9 milhões e R\$ 5,5 milhões, respectivamente, impactados pelos rendimentos sobre aplicações, ajuste à valor presente e juros ativos.

As despesas financeiras, por vez, totalizaram um valor positivo de R\$ 31 mil e R\$ 16,2 milhões no 4T22 e 2022, respectivamente. Merecem destaque, em 2022, juros sobre financiamentos no valor de R\$ 6,1 milhões; juros sobre adiantamentos de clientes, no valor de R\$ 6,0 milhões; atualização monetária sobre contingências, no valor de R\$ 2,7 milhões; e custos financeiros na liquidação antecipada de empréstimos, no valor de R\$ 1,1 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

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Lucro Antes do IR e CS	15.877	31.745	-50,0%	45.412	60.584	-25,0%
IR e CSLL	103.147	(11.639)	-	91.756	(22.560)	-
Impostos Correntes	(4.850)	(4.753)	2,0%	(16.690)	(6.135)	172,0%
Impostos Diferidos	107.997	(6.886)	-	108.446	(16.425)	-
Lucro (prejuízo) líquido do período	119.024	20.106	492,0%	137.168	38.024	260,7%

No 4T22 e 2022, a Companhia registou um lucro líquido de R\$ 119,0 milhões e R\$ 137,2 milhões, contra um lucro líquido de R\$ 20,1 mil no 4T21 e R\$ 38,0 milhões em 2021.

O resultado de R\$ 137,2 milhões em 2022 é proveniente de uma receita de R\$ 95,0 milhões oriundas da contabilização dos contratos de arrendamento, da receita de aluguel e da receita proveniente da venda de madeira (manejo florestal), bem como de despesas operacionais

no valor de R\$ 32,1 milhões, resultado financeiro líquido negativo no valor de R\$ 10,7 milhões e da receita de imposto de renda e da contribuição social diferido no montante líquido de R\$ 91,7 milhões, dos quais R\$ 119,3 milhões refere-se a baixa do passivo diferido sobre o custo atribuído resultante da incorporação de subsidiária integral, TS Brasil S.A.

2.7. EBITDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Lucro (prejuízo) líquido do período	119.024	20.106	492,0%	137.168	38.024	260,7%
(+) IR e CSLL	(103.147)	11.639	-	(91.756)	22.560	-
(+) Resultado Financeiro	(2.919)	7.382	-	10.700	14.691	-27,2%
(+) Depreciação e Amortização	1.361	890		5.796	5.442	
EBITDA	14.319	40.017	-64,2%	61.908	80.717	-23,3%
(+) Provisões e despesas não recorrentes	6.102	1.912	219,1%	16.934	7.543	124,5%
EBITDA Ajustado	20.421	41.929	-51,3%	78.842	88.260	-10,7%

No 4T22 e 2022, o EBITDA apresentado pela Companhia foi positivo em R\$ 14,3 milhões e R\$ 61,9 milhões, respectivamente. Já o EBITDA Ajustado às provisões e despesas não recorrentes foi de R\$ 20,4 milhões e R\$ 78,8 milhões.

3. Endividamento

Comparativamente ao final de dezembro de 2021, o endividamento bruto da Companhia passou de 72,4, milhões para R\$ 29,8 milhões em 31 de dezembro de 2022, reflexo da amortização de principal e juros ocorrida no período.

<i>Composição endividamento</i>	<i>R\$ Milhões</i>
Saldo em 31/12/21	72,4
Captações	26,0
Atualização de juros	6,1
Amortização de principal	-66,9
Amortização de juros	-7,8
saldo em 31/12/22	29,8

A Companhia encerrou o exercício social com uma dívida líquida de R\$ 27,7 milhões.

4. Comercialização Soja (Contratos de Arrendamento)

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 arrendado, 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 fixou, até o final de dezembro de 2022, 99,8% a um preço médio bruto de R\$ 149,20/sc (FOB Fazenda).

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 agricultável; e (iii) produtividades superiores às médias da região.

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

Fazenda	Área Arrendada (Ha mil)	Arrendatário/Atividade
1- Fazenda São Francisco	1,4	SLC Agrícola
2- Fazenda Mãe Margarida	4,2	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8,9	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14,9	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9,7	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	0,1	Fabiano Leo Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	39,2	

6. Avaliação das Terras

Em novembro de 2022, a Companhia divulgou os laudos de avaliação de suas propriedades realizados pela Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda e IHS Markit (pertencente ao grupo S&P Global).

O laudo emitido pela Deloitte avaliou as propriedades da Companhia (terra nua + benfeitorias) em R\$ 3.335,6 milhões contra um valor de R\$ 2.697,7 milhões em 2021. O laudo emitido pela IHS Markit, por sua vez, avaliou as propriedades da Companhia (terra nua + benfeitorias) em R\$ 3.635,4 milhões.

7. Mercado de Capitais

7.1. DESEMPENHO DAS AÇÕES

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

No trimestre, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 4,5%, passando de R\$ 27,5/ação em 30 de setembro de 2022 para R\$ 28,75/ação em 31 de dezembro de 2022. O Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma desvalorização de 0,3%.

7.2. RECOMPRA DE AÇÕES

Em 20 de setembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou Programa de Recompra de Ações de emissão própria para tesouraria, até o limite de 251.240 ações ordinárias que representam até 0,82% das ações em circulação. O plano de Recompra de Ações da Companhia tem por objetivo atender o exercício das outorgas do Plano de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo da Companhia, conforme recepcionadas em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 21 de dezembro de 2021, podendo, ainda, serem mantidas em tesouraria, alienadas ou canceladas, sem redução do capital social da Companhia, respeitado o disposto no § 1º do artigo 30 da Lei das S.A., e na Resolução CVM 77.

Em 2021, foram realizadas operações de recompra totalizando 182.921 ações, das quais 163.034 foram utilizadas para fazer frente ao Plano de Incentivo ao Alinhamento Estratégico de Longo Prazo, permanecendo em tesouraria 19.887 ações.

7.3. CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA

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

Desse total, 29,9% são detidas por pessoas físicas, 64,2% por investidores institucionais e 5,9% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 4.600 investidores.

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

A seguir, segue composição acionária atualizada:

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

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

(2) Considera posição dos fundos geridos pela Laplace

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

Data de atualização: 31 de janeiro de 2023

8. Balanço Patrimonial

Ativo	Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Consolidado	
	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021		31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	2.051	23.215	Empréstimos e financiamentos	29.737	59.087
Contas a receber de clientes	33.543	32.326	Títulos a pagar	1.822	7.653
Títulos a receber	14.985	29.348	Outros tributos a recolher	1.699	4.173
Tributos a recuperar	937	4.589	Provisão para contingências	24.373	
Imposto de renda e contribuição social a recuperar		4.258	Dividendos a pagar	32.583	4.930
Outros ativos	427	350	Imposto de renda e contribuição social a pagar	5.977	4.654
Dividendos a receber			Passivos relacionados a contratos com clientes	3.989	3.623
Total do ativo circulante	51.943	94.086	Outras obrigações	1.064	739
			Total do passivo circulante	101.244	84.859
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos		13.280
Contas a receber de clientes	88		Títulos a pagar		1.218
Títulos a receber	52.467	34.027	Passivos relacionados a contratos com clientes	69.554	67.634
Tributos a recuperar	16.682	17.622	Provisão para contingências	14.528	32.816
Imposto de renda e contribuição social diferidos		2.555	Imposto de renda e contribuição social diferido	3.500	114.501
Depósitos judiciais	30	127	Outras obrigações		264
	69.267	54.331	Total do passivo não circulante	87.582	229.713
Investimentos			Total do passivo	188.826	314.572
Propriedades para investimento	806.985	811.605			
Imobilizado	46.565	50.614	Patrimônio líquido		
Total do ativo não circulante	922.817	916.550	Capital social	673.588	673.588
			Reserva de capital	632	
			Ajustes de avaliação patrimonial	6.649	6.649
			Reserva de lucro	105.628	15.827
			Ações em tesouraria	(563)	
			Total do patrimônio líquido	785.934	696.064
Total do ativo	974.760	1.010.636	Total do passivo e do patrimônio líquido	974.760	1.010.636

9. Demonstrativo de Resultados

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>4T22</i>	<i>4T21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
Receita Líquida Arrendamento	24.197	22.854	5,9%	92.326	30.417	203,5%
Receita Líquida Aluguel	68	171	-60,2%	215	171	25,7%
Receita Líquida Arrendamento	23.233	21.865	6,3%	88.627	29.159	203,9%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	896	818	9,5%	3.484	1.087	220,5%
Receita Líquida dos Produtos	279	24.761	-98,9%	2.685	73.850	-96,4%
Custos de Produtos Vendidos	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%
Lucro Bruto	22.875	46.231	-50,5%	88.220	97.127	-9,2%
Receitas e Despesas Operacionais	(9.917)	(7.104)	39,6%	(32.108)	(21.852)	46,9%
Gerais, Administrativas	(7.681)	(5.192)	47,9%	(28.599)	(14.309)	99,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.236)	(1.912)	16,9%	(3.509)	(7.543)	-53,5%
Lucro Operacional - EBIT	12.958	39.127	-66,9%	56.112	75.275	-25,5%
Resultado Financeiro	2.919	(7.382)	-	(10.700)	(14.691)	-27,2%
Receita Financeira	2.888	422	-	5.484	2.606	110,4%
Despesa Financeira	31	(6.498)	-	(16.184)	(17.552)	-7,8%
Variação Cambial	-	(1.306)	-	-	255	-
Lucro Antes do IR e CS	15.877	31.745	-50,0%	45.412	60.584	-25,0%
IR e CSLL	103.147	(11.639)	-	91.756	(22.560)	-
Impostos Correntes	(4.850)	(4.753)	2,0%	(16.690)	(6.135)	172,0%
Impostos Diferidos	107.997	(6.886)	-	108.446	(16.425)	-
Lucro (prejuízo) líquido do período	119.024	20.106	492,0%	137.168	38.024	260,7%
(+) IR e CSLL	(103.147)	11.639	-	(91.756)	22.560	-
(+) Resultado Financeiro	(2.919)	7.382	-	10.700	14.691	-27,2%
(+) Depreciação e Amortização	1.361	890	-	5.796	5.442	-
EBITDA	14.319	40.017	-64,2%	61.908	80.717	-23,3%
(+) Provisões e despesas não recorrentes	6.102	1.912	219,1%	16.934	7.543	124,5%
EBITDA Ajustado	20.421	41.929	-51,3%	78.842	88.260	-10,7%

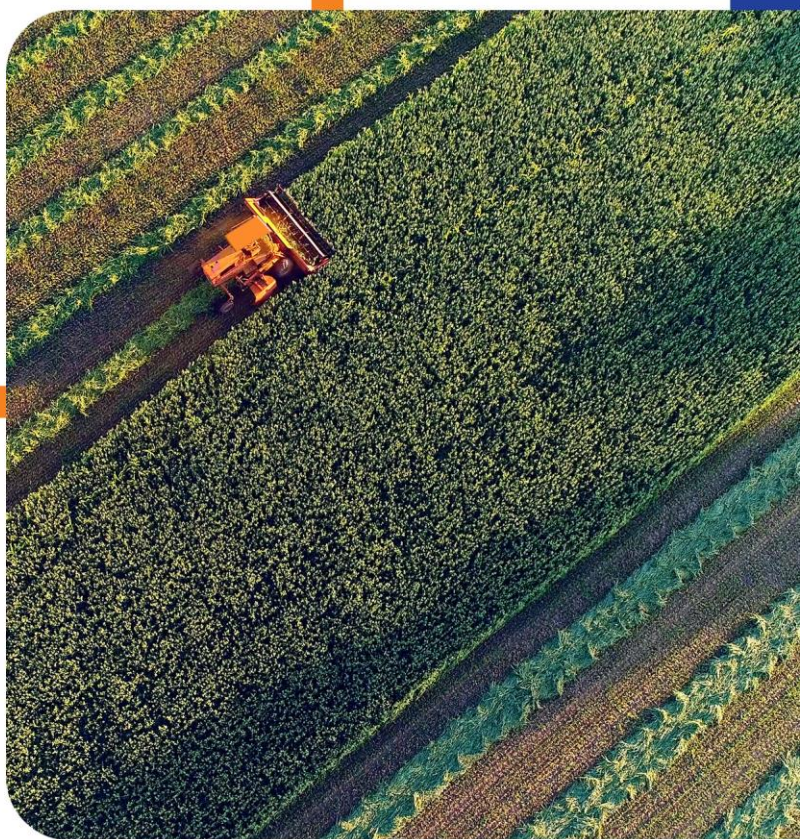
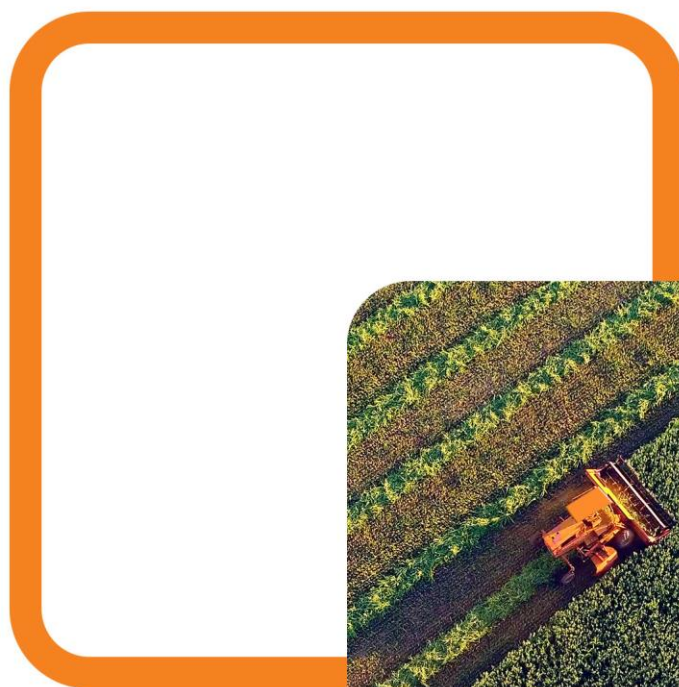


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

EARNINGS DISCLOSURE

4Q22



DISCLOSURE OF EARNINGS

São Paulo, March 14, 2023 - Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" or "Company") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (formerly Reuters): LAND3.SA), a company exclusively focused on the rural real estate market, announces its results for the 4th quarter of 2022 and year 2022, informing its shareholders about the evolution of the Company. The financial statements have been prepared in accordance with accounting practices adopted in Brazil (BR GAAP), including the pronouncements issued by the Accounting Pronouncements Committee (CPC), and pursuant to the International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

Teleconference 4Q22 and 2022

Wednesday, March 15, 2023

11:00 AM (Brasilia time)

Webinar: [clique aqui](#)

IR CONTACT PERSONS

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

**JOSÉ HUMBERTO PRATA
TEODORO JUNIOR**
CEO AND IR

**MARIA LUISA SOARES DE
ALMEIDA**
IR MANAGER

Sumário

1.	MESSAGE FROM DE ADMINISTRATION	4
2.	ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE.....	5
2.1.	NET INCOME	6
2.2.	COST OF PRODUCTS SOLD	7
2.3.	GROSS PROFIT	7
2.4.	OPERATIONAL EXPENSES	7
2.5.	FINANCIAL RESULT	9
2.6.	NET INCOME	9
2.7.	EBITDA.....	10
3.	INDEBTEDNESS	10
4.	SOYBEAN COMMERCIALIZATION (LEASE AGREEMENTS)	10
5.	LAND PORTFOLIO	11
6.	LAND VALUATION	12
7.	CAPITAL MARKETS.....	12
7.1.	STOCK PERFORMANCE	12
7.2.	SHARES BUYBACK.....	12
7.3.	SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDER DISPERSION	13
8.	BALANCE SHEET.....	14
9.	INCOME OF STATEMENT.....	15

1. Message from de Administration

Terra Santa Propriedades Agrícolas is a company that manages a portfolio of land that is mostly leased to third parties. Our revenue stems mostly from leasing income, indexed to the price of soy, from our agricultural areas.

In 2022, the Company's total net revenue totaled BRL95.0 million, consisting of (i) BRL88.6 million from the appropriation of 8/12 of the lease revenue for the 2021/22 crop, set at the soybean price in BRL144.30/ha and 4/12 of the lease revenue for the 2022/23 crop, fixed at the soybean price of BRL149.20 bags/ha); BRL3.5 million from the appropriation of the lease advance; BRL2.7 million related to the sale of wood resulting from sustainable management; and BRL215,000, referring to rents for the office in Nova Mutum and the warehouse in Rosário do Sul.

The cost of goods sold was BRL6.8 million and mainly reflects the depreciation of investments, which have no counterpart in CAPEX since SLC (lessee of the Company's farms) has to deliver the assets to us at the end of the contract, in the same state, or better, to the one she received.

Expenses for the period were mainly composed of general and administrative expenses, in the amount of BRL28.6 million, of which (i) BRL13.4 million non-recurring expenses, most of which originated from the association agreement and (ii) BRL15.2 million in recurring expenses for maintaining the business and related to sustainable forest management activities. Other operating expenses totaled BRL3.5 million and are non-recurring and refer to contingencies and write-offs that occurred during the year, as detailed in the item "Operating Expenses."

The financial result, in turn, was negative by BRL10.7 million, of which (i) BRL5.5 million in earnings on investments, adjustment to present value and active interest; (ii) BRL6.1 million in interest expenses on financing; (iii) 6.0 million interest expenses on advances from customers; (iii) 2.5 million monetary restatement expenses on contingencies; and (iv) BRL1.1 million of financial costs in the early settlement of loans,

Thus, we ended 2022 with a profit before income tax and social contribution in the amount of BRL45.4 million.

Finally, as a result of the incorporation of the wholly-owned subsidiary TS Brasil S.A. by Terra Santa Propriedades Agrícolas SA in 2022 there was a write-off of BRL119.4 million referring to the deferred liability on the deemed cost. This operation had an extraordinary impact on net income, which ended the year with net profit of BRL137.2 million.

2. Economic and Financial Performance

Terra Santa was incorporated in the context of the corporate reorganization of Terra Santa Agro, and did not constitute a business under the terms of CPC 15/IFRS - Business Combination and, therefore, the payment of TS Brasil's shares in the Company was not accounted for as a business combination, but rather as a capital reorganization. Considering that transactions between companies under common control, which include capital reorganization, have not yet been specifically addressed by CPCs and IFRS, according to CPC 23/IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors, Management may also consider the most recent technical positions taken by other accounting standards bodies that use a conceptual framework similar to that of the CPC to create accounting pronouncements or other accounting literature and generally accepted industry practices, to the extent that these do not come into conflict with the sources listed in paragraph 11 of CPC 23/IAS 8.

In this context, the Company's financial statements of December 31, 2021, consider the historical financial information of TS Brasil, which was paid in by the Company on March 31, 2021, by applying the precedent cost accounting practice, and which reflect the economic substance of the Company's consolidated operations as if it had already existed since the beginning of the years presented. The Company operated in the agricultural partnership segment until August 2021 as a grantor partner and commercialization of agricultural products. As of September 2021, the land lease agreement came into force thus terminating the agricultural partnership agreement. The Company began to explore the lease of its agricultural properties, which is currently considered by management as the main business of the Company.

2.1. NET INCOME

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenue	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
Net rental income	68	171	-60,2%	215	171	25,7%
Net Lease Income	23.233	21.865	6,3%	88.627	29.159	203,9%
Net Revenue Lease Advance 70MM	896	818	9,5%	3.484	1.087	220,5%
Net Income from products	279	24.761	-98,9%	2.685	73.850	-96,4%

Until August 31, 2021, TS Brasil had an agreement with Terra Santa Agro (which was the parent company of the Group). This agreement referred to the agricultural production of soy, corn and cotton, as a partnership, over which it held ownership of 25% of the gross production of grains and 13% of the production of cotton lint calculated on the basis of the fruits harvested of each crop, without any fixed or variable remuneration linked to indexes or rates. In view of this, 2021 will present information from the agricultural partnership agreement, as well as leasing revenue from the 2021/22 crop, which started to be accounted for in September 2021, while 2022 will include the Company's ordinary revenues from then, i.e., leasing revenue, rental revenue and revenue from the sale of wood (forest management).

In 4Q22, net revenue was BRL24.5 million, against BRL47.6 million in 4Q21, as detailed below.

Net revenue from agricultural products was BRL279 thousand compared to BRL24.8 million in the same period in 2021. While revenue from products sold in 4Q22 refers to the sale of wood from forest management, revenue in 4Q21 refers to the sale of cotton lint from agricultural partnership, which ended in August 2021.

In 4Q22, as lease revenue, the amount of BRL23.2 million was recognized, referring to the lease of land for SLC, in addition to BRL896 thousand related to lease advance revenue, and, finally, BRL68 thousand from rentals for the office in Nova Mutum and the warehouse in Rosário do Sul.

In 2022, net revenue was BRL95.0 million, comprising 88.6 million from the appropriation of 8/12 of the 2021/22 crop leasing revenue and 4/12 of the 2022/23 crop leasing revenue; BRL3.5 million from the appropriation of the lease advance; BRL2.7 million related to the sale of wood resulting from forest management; and BRL215 thousand, resulting from the rent of Nova Mutum office and Rosário do Sul warehouse.

2.2. COST OF PRODUCTS SOLD

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Costs of Goods Sold	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%

In 4Q22 and 2022, the cost of products sold was BRL1.6 million and BRL6.8 million, respectively, compared to BRL1.4 million and BRL7.1 million in the same periods of the previous year. As the Company no longer has operating activities, this cost mainly refers to the depreciation of investments.

2.3. GROSS PROFIT

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenue	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
<i>Nel rental income</i>	<i>68</i>	<i>171</i>	<i>-60,2%</i>	<i>215</i>	<i>171</i>	<i>25,7%</i>
<i>Net Lease Income</i>	<i>23.233</i>	<i>21.865</i>	<i>6,3%</i>	<i>88.627</i>	<i>29.159</i>	<i>203,9%</i>
<i>Net Revenue Lease Advance 70MM</i>	<i>896</i>	<i>818</i>	<i>9,5%</i>	<i>3.484</i>	<i>1.087</i>	<i>220,5%</i>
<i>Net Income from products</i>	<i>279</i>	<i>24.761</i>	<i>-98,9%</i>	<i>2.685</i>	<i>73.850</i>	<i>-96,4%</i>
Costs of Goods Sold	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%
<i>CPV Produtos</i>	<i>(1.601)</i>	<i>(1.384)</i>	<i>15,7%</i>	<i>(6.791)</i>	<i>(7.140)</i>	<i>-4,9%</i>
<i>Realização Ativo Biológico Apropriado ao Custo</i>						
Gross Income	22.875	46.231	-50,5%	88.220	97.127	-9,2%

In 4Q22 and 2022, gross profit was BRL22.9 million and BRL88.2 million compared to gross profit of BRL46.2 million and BRL97.1 million in the same periods in 2021. The comparison between the periods is not feasible since the results of 4Q21 and 2022 were mostly composed of the agricultural partnership operation between TS Brasil and Terra Santa Agro and, to a lesser extent, by the lease of land by SCL. In 2022, the result will be composed of leasing revenue between the Company and Terra Santa Agro (controlled by SLC Agrícola), revenue from the rental of Nova Mutum office and the sale of wood, activities that include the corporate purpose of Terra Santa Propriedades Agrícolas.

2.4. OPERATIONAL EXPENSES

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Operational expenses	(9.917)	(7.104)	39,6%	(32.108)	(21.852)	46,9%
<i>General, Administrative</i>	<i>(7.681)</i>	<i>(5.192)</i>	<i>47,9%</i>	<i>(28.599)</i>	<i>(14.309)</i>	<i>99,9%</i>
<i>Other income (expenses)</i>	<i>(2.236)</i>	<i>(1.912)</i>	<i>16,9%</i>	<i>(3.509)</i>	<i>(7.543)</i>	<i>-53,5%</i>

In 4Q22, the Company recorded operating expenses of BRL9.9 million compared to operating expenses of BRL7.1 million in 4Q21.

General and administrative expenses totaled BRL7.1 million in 4Q22, essentially resulting from: (i) expenses with tax, legal and other advisory services; (ii) personnel expenses and (iii) management fees.

Other operating revenues (expenses) showed a negative result of BRL2.2 million in 4Q22 and mainly refer to the write-off kurzawa in the amount of BRL3.3 million, partially offset by revenues related to the basket, in the value of BRL1.1 million.

In 2022, the Company recorded operating expenses of BRL32.1 million, compared to BRL21.8 million in 2021.

General and administrative expenses totaled BRL28.6 million (BRL13.4 million - non-recurring), mainly as a result of: (i) management fees, in the amount of BRL6.5 million; (ii) expenses with tax, legal and other advisory services, in the amount of BRL5.2 million; (iii) recognition of successful fees in closed lawsuits, in the amount of BRL5.1 million; (iv) personnel expenses, in the amount of BRL3.8 million, and (v) provision for payment of the Executive Board share incentive plan, in the amount of BRL2.8 million.

Other operating revenues (expenses) presented a negative result of BRL3.5 million in 2022. On the site of other operating revenues, it is worth mentioning the execution of an extrajudicially enforceable instrument filed by Terra Santa Agro against Agropecuária Mãe Margarida, which is currently in the settlement phase, awaiting the expert's opinion on the amount presented, in the undisputed amount of BRL8.3 million. On the side of other operating expenses, we highlight (i) the addition of a tax contingency with the change from possible to probable prognosis, totaling BRL3.5 million; (ii) write-off of kurzawa, in the amount of BRL3.3 million; (iii) two new civil lawsuits resulting from the Company's conviction to pay attorney's fees for loss of lawsuit in the amount of BRL2.1 (sic); (iv) basket-related expenses, in the amount of BRL1.4 million, and (v) write-offs of association agreement expenses in the amount of BRL1.5 million.

2.5. FINANCIAL RESULT

In 4Q22 and 2022, the Company presented a positive net financial result of BRL 2.9 million and a negative net financial result of BRL 10.7 million, against a negative net result of BRL 7.4 million and BRL 14.7 million in 4Q21 and 2021, as shown below.

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Financial Result	2.919	(7.382)	-	(10.700)	(14.691)	-27,2%
Financial Income	2.888	422	-	5.484	2.606	110,4%
Financial Expenses	31	(6.498)	-	(16.184)	(17.552)	-7,8%

In 4Q22 and 2022, financial revenues totaled BRL2.9 million and BRL5.5 million, respectively, impacted by income on investments, adjustment to present value and active interest.

Financial expenses, in turn, totaled a positive amount of BRL 31 thousand and BRL 16.2 million in 4Q22 and 2022, respectively. In 2022, it should be highlighted interest on financing in the amount of BRL6.1 million; interest on advances from customers, in the amount of BRL6.0 million; monetary restatement on contingencies, in the amount of BRL2.5 million; and financial costs in the early settlement of loans, in the amount of BRL1.1 million.

Currently, the Company does not have debts in other currencies, which is why there was no impact on the foreign exchange variation line item.

2.6. NET INCOME

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Income (loss) before Tax and Social Contribution	15.900	31.745	-49,9%	45.412	60.584	-25,0%
IR and CSLL	103.147	(11.639)	-	91.756	(22.560)	-
Current taxes	(4.850)	(4.753)	2,0%	(16.690)	(6.135)	172,0%
Deferred taxes	107.997	(6.886)	-	108.446	(16.425)	-
Profit (loss) for the Period	119.047	20.106	492,1%	137.168	38.024	260,7%

In 4Q22 and 2022, the Company recorded net profit of BRL119.0 million and BRL137.2 million, against a net profit of BRL20.1 thousand in 4Q21 and BRL38.0 million in 2021.

The income of BRL137.2 million in 2022 comes from revenue of BRL95.0 million from the accounting of lease agreements, rental revenue and revenue from the sale of wood (forest management), as well as operating expenses in the amount of BRL32.1 million, negative net financial income in the amount of BRL10.5 million, and income from deferred income tax and social contribution in the net amount of R\$91.7 million, from of which R\$ 119.3 million refers

to the write-off of the deferred liability on the deemed cost resulting from the merger of the wholly-owned subsidiary, TS Brasil S.A.

2.7. EBITDA

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Profit (loss) for the Period	119.024	20.106	492,0%	137.168	38.024	260,7%
(+) IR and CSLL	(103.147)	11.639	-	(91.756)	22.560	-
(+) Financial Result	(2.919)	7.382	-	10.700	14.691	-27,2%
(+) Depreciation and amortization	1.361	890	-	5.796	5.442	-
EBITDA	14.319	40.017	-64,2%	61.908	80.717	-23,3%
(+) Non-recurring provisions and expenses	6.102	1.912	219,1%	16.934	7.543	124,5%
Adjusted EBITDA	20.421	41.929	-51,3%	78.842	88.260	-10,7%

In 4Q22 and 2022, the Company's EBITDA was positive by BRL14.3 million and BRL61.9 million, respectively. Adjusted EBITDA for provisions and non-recurring expenses was BRL20.4 million and BRL78.8 million.

3. Indebtedness

Compared to the end of December 2021, the Company's gross indebtedness increased from 72.4 million to BRL29.8 million on December 31, 2022, reflecting the amortization of principal and interest in the period.

<i>Debt Composition</i>	<i>R\$ Million</i>
Balance on december 31, 2021	72,4
Funding	26,0
Interest accrual	6,1
Principal amortization	-66,9
Interest amortization	-7,8
Balance on december 31, 2022	29,8

The Company ended the twelve months of 2022 with a net debt of BRL27.7 million.

4. Soybean Commercialization (Lease Agreements)

Under the lease agreement for the Company's land with Terra Santa Agro (controlled by SLC Agrícola), the Company has to receive in April of each year the amount corresponding to 17 bags of soybeans per leased hectare, renegotiable every 3 years.

In order to anticipate the fixing of soybeans price and avoid exposure to the commodity's fluctuations and the price at the time it would receive the amount corresponding to the lease, the Company, observing better moments of soybeans price and the dollar, sets soybeans price in advance seeking to maximize its future revenues.

For the 2022/23 crop agreement, the Company fixed, until the end of December 2022, 99.8% at an average price of BRL149.20/bag (FOB Farm).

5. Land Portfolio

Terra Santa Propriedades Agrícolas has 80.5 thousand hectares in total area, divided into 7 farms located in the state of Mato Grosso. Our farms are among the most productive and profitable in Brazil, having as main advantages: (i) close to transport routes for agricultural production; (ii) capacity to plant two crops per year in 80% of the arable area; and (iii) productivity above the region's averages.

Five of our farms are leased to SLC Agrícola under a long-term agreement.

Farm	Leased Area (Ha thousand)	Tenant/Activity
1- Fazenda São Francisco	1,4	SLC Agrícola
2- Fazenda Mãe Margarida	4,2	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8,9	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14,9	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9,7	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	0,1	Fabiano Leo Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	39,2	

6. Land Valuation

In November 2022, the Company disclosed the valuation reports of its properties, carried out by Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda and IHS Markit (belonging to the S&P Global group).

The report issued by Deloitte valued the Company's properties (bare land + improvements) at BRL3,335,590,100 against an amount of BRL2,697,677,000 in 2021. The report issued by IHS Markit, in turn, valued the Company's properties (bare land + improvements) at BRL3,635,443,281.

7. Capital Markets

7.1. STOCK PERFORMANCE

The shares of Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) closed the year at BRL28.75/share, totaling a market value of BRL2.8 billion for the Company.

In the quarter, LAND3's shares increased 4.5%, from BRL27.5/share on September 30, 2022, to BRL28.75/share on December 31, 2022. Ibovespa, in the same period, appreciated by 0.3%.

7.2. SHARES BUYBACK

On September 20, 2022, the Board of Directors approved the Share Buyback Program for Treasury, up to the limit of 251,240 common shares representing up to 0.82% of outstanding shares. The purpose of the Company's Share Buyback Plan is to meet the exercise of the grants of the Company's Long-Term Strategic Alignment Incentive Plan, as received at the Company's special meeting held on December 21, 2021, and may also be held in treasury, sold or canceled, without reducing the Company's share capital, in compliance with the provisions of Article 30, paragraph 1, of the Brazilian Corporations Law, and in CVM Resolution No. 77.

In 2022, buyback operations were carried out totaling 182,921 shares, of which 163,034 were used to fund the Long-Term Strategic Alignment Incentive Plan, with 19,887 shares remaining in treasury.

7.3. SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDER DISPERSION

The Company's share capital is represented by 96,226,962 non-convertible registered common shares, without par value.

Of this total, 29.9% are held by individuals, 64.2% by institutional investors, and 5.9% by foreign investors, totaling more than 4,600 investors.

The Company's shareholding structure comprises more than 99% of Brazilian investors, in which the largest shareholder holds 43.2%.

The following is an updated shareholding composition:

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

(1) Considers direct and indirect position held by Bonsucex Holding

(2) Considers position of funds managed by Laplace

(3) Considered direct position held by funds managed by Gávea Investimentos. In addition, Gávea has a position in derivative agreements (total return swap) of approximately 4.94%.

Update date: January 31, 2023

8. Balance Sheet

	Consolidated			Consolidated	
	December 31, 2022	December 31, 2021		December 31, 2022	December 31, 2021
Assets			Liabilities and Shareholders's Equity		
Current			Current		
Cash and cash equivalents	2.051	23.215	Loan and financing	29.737	59.087
Accounts receivable from customers	33.543	32.326	Titles to pay	1.822	7.653
Titles to receive	14.985	29.348	Outros tributos a recolher	1.699	4.173
Taxes to recover	937	4.589	Provision for contingencies	24.373	
IRPJ / CSLL to recover		4.258	Dividends to pay	32.583	4.930
Other assets	427	350	IRPJ / CSLL to recover	5.977	4.654
Dividends to pay			Passivos relacionados a contratos com clientes	3.989	3.623
			Other obligations	1.064	739
Total current assets	51.943	94.086	Total current liabilities	101.244	84.859
Non Current			Non current		
Achievable in the long term			Loan and financing		13.280
Accounts receivable from customers	88		Titles to pay		1.218
Titles to receive	52.467	34.027	Liabilities related to agreements with customers	69.554	67.634
Taxes do recover	16.682	17.622	Provision for contingencies	14.528	32.816
Deferred taxes		2.555	Deferred income tax and social security contribution	3.500	114.501
Judicial deposits	30	127	Other obligation		264
	69.267	54.331	Total non current liabilities	87.582	229.713
Investments			Total liabilities	188.826	314.572
Investment Property	806.985	811.605			
Immobilized	46.565	50.614	Equity		
Total non current assets	922.817	916.550	Share Capital	673.588	673.588
			Capital reserve	632	
			Adjustments to equity valuation	6.649	6.649
			Earnings reserve	105.628	15.827
			Treasury shares	(563)	
			Total equity	785.934	696.064
Total assets	974.760	1.010.636	Total liabilities and equity	974.760	1.010.636

9. Income of Statement

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q22</i>	<i>4Q21</i>	<i>Var. %</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenue	24.476	47.615	-48,6%	95.011	104.267	-8,9%
Nel rental income	68	171	-60,2%	215	171	25,7%
Net Lease Income	23.233	21.865	6,3%	88.627	29.159	203,9%
Net Revenue Lease Advance 70MM	896	818	9,5%	3.484	1.087	220,5%
Net Income from products	279	24.761	-98,9%	2.685	73.850	-96,4%
Costs of Goods Sold	(1.601)	(1.384)	15,7%	(6.791)	(7.140)	-4,9%
Gross Income	22.875	46.231	-50,5%	88.220	97.127	-9,2%
Operational expenses	(9.917)	(7.104)	39,6%	(32.108)	(21.852)	46,9%
General, Administrative	(7.681)	(5.192)	47,9%	(28.599)	(14.309)	99,9%
Other income (expenses)	(2.236)	(1.912)	16,9%	(3.509)	(7.543)	-53,5%
Operational Income - EBIT	12.958	39.127	-66,9%	56.112	75.275	-25,5%
Financial Result	2.919	(7.382)	-	(10.700)	(14.691)	-27,2%
Financial Income	2.888	422	-	5.484	2.606	110,4%
Financial Expenses	31	(6.498)	-	(16.184)	(17.552)	-7,8%
Variação Cambial	-	(1.306)	-	-	255	-
Income (loss) before Tax and Social Contribution	15.877	31.745	-50,0%	45.412	60.584	-25,0%
IR and CSLL	103.147	(11.639)	-	91.756	(22.560)	-
Current taxes	(4.850)	(4.753)	2,0%	(16.690)	(6.135)	172,0%
Deferred taxes	107.997	(6.886)	-	108.446	(16.425)	-
Profit (loss) for the Period	119.024	20.106	492,0%	137.168	38.024	260,7%
(+) IR and CSLL	(103.147)	11.639	-	(91.756)	22.560	-
(+) Financial Result	(2.919)	7.382	-	10.700	14.691	-27,2%
(+) Depreciation and amortization	1.361	890	-	5.796	5.442	-
EBITDA	14.319	40.017	-64,2%	61.908	80.717	-23,3%
(+) Non-recurring provisions and expenses	6.102	1.912	219,1%	16.934	7.543	124,5%
Adjusted EBITDA	20.421	41.929	-51,3%	78.842	88.260	-10,7%