

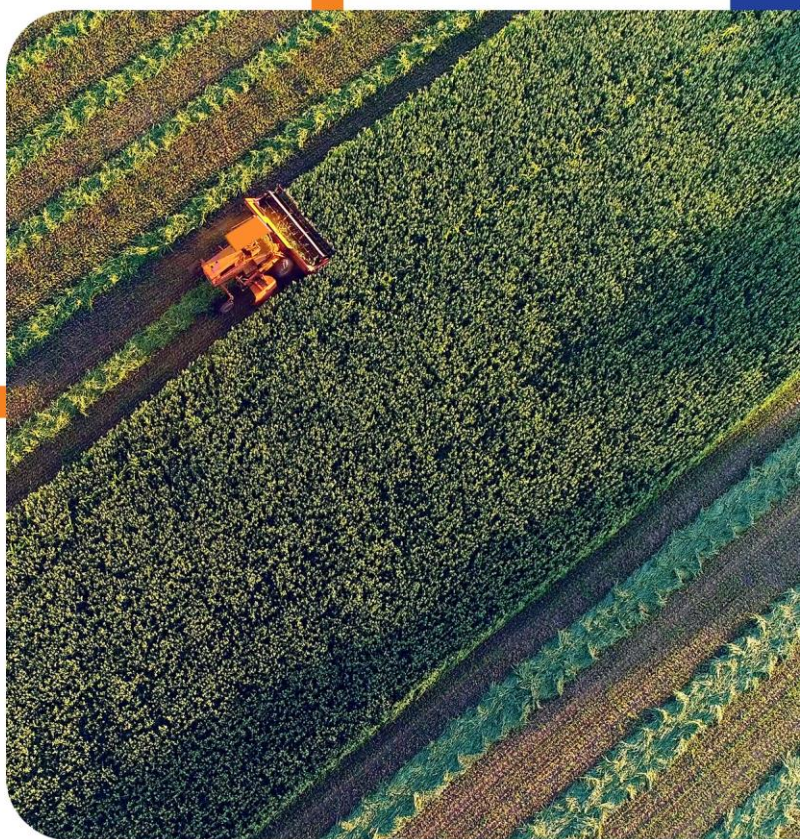
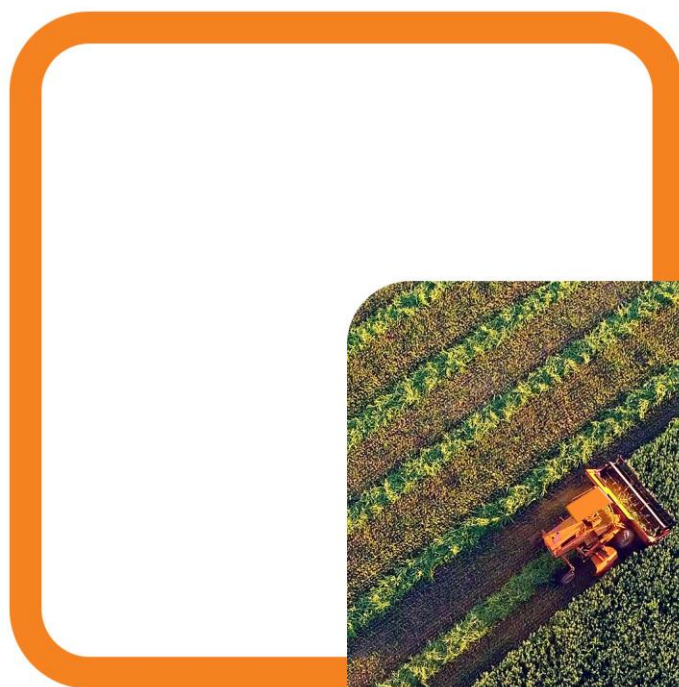


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T21



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

São Paulo, 16 de novembro de 2021 - 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 3T21, 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 3T21

Quarta-feira, 17 de novembro de 2021

11h00 (horário de Brasília)

Webinar: [clique aqui](#)

CONTATOS RI

TEL.: +55 (11) 3137.3100
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	8
2.3.	LUCRO BRUTO	8
2.4.	DESPESAS OPERACIONAIS.....	9
2.5.	RESULTADO FINANCEIRO	10
2.6.	RESULTADO LÍQUIDO	11
2.7.	EBITDA.....	12
3.	ENDIVIDAMENTO	12
4.	COMERCIALIZAÇÃO SOJA.....	13
5.	PORTFÓLIO DE TERRAS	13
6.	AVALIAÇÃO DAS TERRAS	14
7.	MERCADO DE CAPITAIS.....	14
7.1.	DESEMPENHO DAS AÇÕES	14
7.2.	CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA.....	14
8.	BALANÇO PATRIMONIAL	16
9.	DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS.....	17

1. Mensagem da Administração

Nos 9M21 a Companhia apresentou um resultado líquido de R\$ 17,9 milhões, proveniente de uma receita de R\$ 56,6 milhões da venda do resultado parceria agrícola da safra 20/21 com a Terra Santa Agro (25,9 mil toneladas de soja ao preço de R\$ 1.500/t e 19,8 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 520/t), além do início da contabilização do contrato de arrendamento, no valor de R\$ 7,6 milhões, e de despesas operacionais, que em 2021, foram elevadas em detrimento de valores não recorrentes referentes à reorganização societária da Companhia.

Para o quarto trimestre do ano, temos uma expectativa de receita de aproximadamente R\$ 52,8 milhões: (i) R\$ 27,3 milhões do contrato de parceria agrícola do algodão em pluma da safra 2020/21, cujos cálculos já foram concluídos, mas a receita só ocorrerá no 4T21; (ii) R\$ 24,6 milhões referente a 3/12 do contrato de arrendamento com a SLC Agrícola, cujo prazo de apuração vai de setembro a agosto de cada ano e (iii) R\$ 875 mil de apropriação do adiantamento do arrendamento.

A principal entrada de caixa no terceiro trimestre decorreu do adiantamento do contrato de arrendamento no valor de R\$ 70,0 milhões e contribui para a redução do endividamento líquido que passou de R\$ 110,3 milhões em 30 de junho de 2021 para R\$ 52,7 milhões em 30 de setembro de 2021.

Cada ano safra do contrato de arrendamento das terras da Companhia com a SLC Agrícola tem início no dia 01 de setembro e fim no dia 30 de agosto do ano seguinte, atualmente o preço será aquele correspondente a 17 sacas de soja por hectare de terra arrendada. Para o contrato de arrendamento vigente, referente à safra 2021/22, a Companhia já fixou 76% do volume de soja do contrato a um preço de R\$ 145,00 scs/ha (FOB Fazenda). Se considerarmos os preços de mercado para o volume não fixado podemos estimar, em 5 de novembro de 2021, a receita bruta em R\$ 97,0 milhões, dos quais R\$ 7,6 milhões foram contabilizadas no 3T21.

Merece destaque, a divulgação do laudo de avaliação das propriedades da Companhia efetuada pela Deloitte Touche Tohmatsu Ltda, segundo o qual 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.

Por fim, foi concluído, em 29 de outubro, o Ajuste de Preço remanescente da combinação de negócios entre a SLC Agrícola e a Terra Santa Agro, da qual a Companhia é parte, que resultou em um pagamento de R\$ 20 milhões da Terra Santa Propriedades Agrícolas em favor da Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola). Com isso, foi dada quitação mútua quanto aos relatórios e respectivos itens incontroversos, em prosseguimento ao fechamento da Operação.

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, por tratar-se de uma reorganização de capital, as informações contábeis intermediárias da Companhia estão sendo apresentadas considerando os registros contábeis históricos da empresa existente (TS Brasil), 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 períodos apresentados.

Dessa forma, as informações contábeis consolidadas intermediárias da Companhia, em 30 de setembro de 2021 e 2020, bem como o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020, consideram as informações financeiras da TS Brasil, a qual foi integralizada pela Companhia em 31 de março de 2021.

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 uma única unidade de negócio.

2.1. RECEITA LÍQUIDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Receita Líquida dos Produtos	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Receita Líquida Arrendamento	7.563	-	-	7.563	-	-
Produto Agrícola Apropriado à Receita	-	(2.820)	-	-	-	-

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. Nessa operação de parceria agrícola, a TS Brasil contribui com suas terras e benfeitorias para ter direito aos referidos percentuais da produção agrícola.

Com o fim do contrato de parceria, iniciou-se a vigência do contrato de arrendamento já firmado para a mesma área. Em 30 de setembro de 2021, ainda como frutos do contrato de parceria, o Grupo recebeu e comercializou 19.804 toneladas de milho e, estima receber e comercializar, aproximadamente, 3.204 toneladas de algodão em pluma.

No 3T21, a receita líquida foi de R\$ 15,5 milhões, contra R\$ 6,4 milhões verificado no 3T20, conforme detalhamento abaixo.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R\$ 8,0 milhões no 3T21 comparativamente a R\$ 9,2 milhões no mesmo período de 2020. Esta redução é atribuído substancialmente a

menor comercialização de milho no período (16,8 mil toneladas ao preço de R\$ 474/t em comparação a 22,7 mil toneladas ao preço de R\$ 358/t).

Em setembro, 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 3T21, à título de receita de arrendamento foi reconhecido o valor de R\$ 7,6 milhões.

No 3T21, não houve avaliação do produto agrícola apropriado à receita, enquanto que no 3T20, esse valor foi negativo em R\$ 2,8 milhões.

Nos 9M21, a receita líquida totalizou R\$ 56,7 milhões, valor 9,3% superior ao registrado nos 9M20, no valor de R\$ 51,9 milhões.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R\$ 49,1 milhões nos 9M21 comparativamente a R\$ 51,8 milhões no mesmo período de 2020. Esta redução é atribuída substancialmente a menor comercialização de soja e milho realizada no período (25,9 mil toneladas de soja ao preço de R\$ 1.500/t em comparação a 34,3 mil toneladas ao preço de R\$ 1.167/t e 19,8 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 520/t em comparação a 23,1 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 360/t), fruto da parceria agrícola.

Adicionalmente, a receita de arrendamento, fruto do contrato de arrendamento da Companhia com a Terra Santa Agro, totalizou R\$ 7,6 milhões.

O valor de avaliação do produto agrícola apropriado à receita resultou em valor zero no nos 9M21, em função de ter sido faturada a totalidade do volume de soja e milho no período e não ter saldo de produção agrícola ao final do período. Nos 9M20 a avaliação do produto agrícola apropriado à receita foi de R\$ 2,8 positiva, fruto da avaliação ao valor realizável do estoque de milho.

No 4º trimestre, a Companhia receberá fruto da parceria agrícola do algodão em pluma da safra 2020/21, valores correspondentes a aproximadamente 3.204 mil toneladas da produção de algodão a um preço estimado R\$ 8.701/ton. Adicionalmente, serão contabilizados os valores dos contratos de arrendamento firmados com a Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola). A tabela abaixo, apresenta, expectativa de receita líquida para o 4ª trimestre de 2021.

Receita Líquida Estimada	4º Trimestre 2021
	R\$ Mil
Algodão em pluma	27.340
Arrendamento	24.588
Apropriação rec. Antecipada (70 MM)	875
	52.803

2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T21	3T20 (Não revisado)	Var. %	9M21	9M20 (Não revisado)	Var. %
Custos de Produtos Vendidos	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%

No 3T21, o custo de produtos vendidos foi de R\$ 2,9 milhões comparativamente a R\$ 873 mil no mesmo período de 2020. Este incremento é atribuído substancialmente à alteração de atividade da companhia em 2021. Para o ano de 2020, na modalidade de parceria agrícola, era possível manter os custos separados entre as safras, fazendo a sua apropriação apenas no faturamento dos produtos agrícolas oriundos da parceria.

Nos 9M21, o custo dos produtos vendidos foi de R\$ 5,7 milhões, contra R\$ 4,4 milhões nos 9M20.

2.3. LUCRO BRUTO

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T21	3T20 (Não revisado)	Var. %	9M21	9M20 (Não revisado)	Var. %
Receita Líquida	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Receita Líquida dos Produtos	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Receita Líquida Arrendamento	7.563	-	-	7.563	-	-
Produto Agrícola Apropriado à Receita	-	(2.820)	-	-	-	-
Custos de Produtos Vendidos	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%
Lucro Bruto	12.635	5.514	129,2%	50.896	47.808	6,5%
Margem Bruta	81,3%	86,3%	-5,0 p.p.	89,8%	92,2%	-2,4 p.p.

No 3T21, o lucro bruto foi de R\$ 12,6 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 5,5 milhões no mesmo período de 2020, reflexo do início da vigência, em setembro, do contrato de arrendamento das propriedades da Companhia para a Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola), que totalizou R\$ 7,6 milhões no período.

Nos 9M21, a Companhia apresentou um lucro bruto de R\$ 50,9 milhões, com margem bruta de 89,8%, contra um lucro bruto de R\$ 47,8 milhões nos 9M20, reflexo do menor faturamento

da soja e milho no período, compensado pelo início do recebimento do contrato de arrendamento entre a Companhia e a Terra Santa Agro (controlada pela SLC Agrícola).

2.4. DESPESAS OPERACIONAIS

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Receitas e Despesas Operacionais	(6.613)	(427)	-	(14.748)	338	-
Gerais, Administrativas	(4.687)	(414)	-	(9.117)	(1.397)	-
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.926)	(13)	-	(5.631)	1.735	-

No 3T21, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 6,6 milhões ante R\$ 427 mil no 3T20.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 4,7 milhões no 2T21, contra R\$ 414 mil no 3T20, resultado principalmente de (i) remuneração da administração e despesas com pessoal, anteriormente contabilizados na controladora; (ii) despesas com assessorias tributárias, jurídicas e publicação de atos societários, anteriormente contabilizado na controladora.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 1,9 milhões no 3T21, especialmente decorrente (i) reversão de parte do valor de contingência ambiental, anteriormente contabilizada na controladora, (ii) baixas de ativos imobilizados levantados em inventário, (iii) baixas de tributos a recuperar por decadência.

Nos 9M21, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 14,7 milhões ante uma receita operacional de R\$ 338 mil nos 9M20.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 9,1 milhões, contra R\$ 1,4 milhões nos 9M20, resultado principalmente de (i) despesas com pessoal, no valor de R\$ 3,8 milhões; (ii) provisão de honorários de assessoria tributária, anteriormente contabilizado na controladora, no âmbito da reorganização societária da Companhia, no valor de R\$ 1,1 milhão; (iii) assessoria jurídica, no valor R\$ 929 mil e (iv) gastos com honorários de auditoria externa, no valor de R\$ 918 mil e (v) publicações de atos societários do âmbito da reestruturação da Companhia, no valor de R\$ 557 mil.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 5,6 milhões nos 9M21, em comparação a um valor positivo de R\$ 1,7 milhão nos 9M20. Os principais impactos no 1S21 foram: (i) constituição de contingência ambiental, anteriormente

contabilizada na controladora, no âmbito da reorganização societária da Companhia, no valor de R\$ 2,9 milhões; (ii) reversão de provisão de contingência ambiental, em função de despacho decisório favorável à Companhia, no valor de R\$ 2,9 milhões, (iii) R\$ 2,0 milhões de baixa de ativos imobilizados não operacionais; (iv) baixa de tributos a recuperar no valor de R\$ 2,2 milhões; (v) contingência trabalhista, contabilizada anteriormente na controladora, no valor de R\$ 608 mil; e (vi) baixa de valor residual da fábrica de óleo, no valor de R\$ 483 mil.

2.5. RESULTADO FINANCEIRO

No 3T21 e 9M21, apresentamos um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 8,2 milhões e R\$ 7,3 milhões respectivamente, contra um resultado financeiro líquido de R\$ 1,8 milhão e um resultado financeiro de R\$ 5,1 milhões verificado no 3T20 e 9M20, respectivamente, conforme composição abaixo demonstrada.

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Resultado Financeiro	(8.244)	1.787	-	(7.309)	5.142	-
Receita Financeira	1.918	1.785	7,5%	2.184	5.543	-60,6%
Despesa Financeira	(6.177)	2	-	(11.054)	(401)	-
Variação Cambial	(3.985)	-	-	1.561	-	-

No 3T21, as receitas financeiras atingiram um valor de R\$ 1,9 milhão, ante um valor de R\$ 1,8 milhão no 3T20. Nos 9M21, esse valor foi positivo em R\$ 2,2 milhões, contra R\$ 5,5 milhões nos 9M20. Esta redução é atribuída substancialmente ao fato de que, em dezembro de 2020, as partes reavaliaram a forma de remuneração das operações de mútuo entre as empresas do grupo e que, no primeiro trimestre de 2021 em comparação ao primeiro trimestre de 2020, os saldos estão menores. Desde 1º de janeiro de 2021, as referidas operações de mútuo passaram a ser remuneradas por 100% da variação do CDI diário. Durante o exercício de 2020, o saldo de mútuo estava sendo remunerado pela variação do CDI acumulado, resultando em uma remuneração maior, naquele período. A administração verificou, em 2021, que apesar de o contrato prever desde o seu início a remuneração pela variação do CDI diário, o cálculo estava sendo feito pelo CDI acumulado e decidiu, de comum acordo entre as partes envolvidas, ratificar a concordância com a remuneração aplicada até aquele momento, ajustando os cálculos de maneira prospectiva a partir daquela data.

As despesas financeiras, por vez, totalizaram R\$ 6,2 milhões e R\$ 11,1 milhões no 3T21 e 9M21, respectivamente, valores muito superiores aos R\$ 2 mil e R\$ 401 mil registrados nos mesmos períodos do ano anterior, principalmente por dívidas que estavam na controladores e que, com a reorganização societária migraram para a Terra Santa Propriedades Agrícolas.

A variação cambial impactou negativamente o resultado financeiro da Companhia em R\$ 3,9 milhões e positivamente em R\$ 1,6 milhões no 3T21 e 9M21. O impacto negativo no trimestre é reflexo da desvalorização do real em 8,7%, enquanto que nos nove meses do ano o real essa desvalorização foi de R\$ 4,7%. Em junho/2020 a Companhia não tinha dívidas em dólar.

2.6. RESULTADO LÍQUIDO

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Lucro Antes do IR e CS	(2.222)	6.874	-	28.839	53.288	-45,9%
Margem do Lucro Antes do IR e CS	-14,3%	107,6%	-			-
IR e CSLL	1.868	(2.434)	-	(10.921)	(18.228)	-40,1%
Impostos Correntes	(1.382)	-	-	(1.382)	-	-
Impostos Diferidos	3.250	(2.434)	-	(9.539)	(18.228)	-47,7%
Lucro líquido do período	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Margem Líquida	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.

No 3T21 e nos 9M21, a Companhia registou um prejuízo de R\$ 354 mil e um lucro líquido de R\$ 17,9 milhões, respectivamente. 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\$ 17,9 milhões nos 9M21 é proveniente de uma receita de R\$ 56,6 milhões da venda do resultado parceria agrícola da safra 20/21 com a Terra Santa Agro (25,9 mil toneladas de soja ao preço de R\$ 1.500/t e 19,8 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 520/t), além do início da contabilização do contrato de arrendamento, no valor de R\$ 7,6 milhões e de despesas operacionais, que em 2021, foram elevadas em detrimento de valores não recorrentes referentes à reorganização societária da Companhia.

2.7. EBITDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Lucro líquido do período	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Margem Líquida	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.
(+) IR e CSLL	(1.868)	2.434	-	10.921	18.228	-40,1%
(+) Resultado Financeiro	8.244	(1.787)	-	7.309	(5.142)	-
(+) Depreciação e Amortização	433	100	333,0%	3.831	766	400,1%
EBITDA	6.455	5.187	24,5%	39.979	48.912	-18,3%
Margem EBITDA	41,5%	81,2%	-39,7 p.p.	70,6%	94,3%	-23,7 p.p.
(+) Provisões não recorrentes e Impairment de ativos	1.926	13	-	5.631	(1.735)	-
EBITDA Ajustado	8.381	5.200	61,2%	45.610	47.177	-3,3%
Margem EBITDA Ajustada	105,1%	81,4%	23,7 p.p.	92,9%	91,0%	1,9 p.p.

Nos 9M21, o EBITDA apresentado pela Companhia foi positivo em R\$ 39,9 milhões, contra R\$ 48,9 milhões positivos nos 9M20.

Nos 9M21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 45,6 milhões, contra R\$ 47,1 milhões positivos nos 9M20.

3. Endividamento

Comparativamente ao 3T21, o endividamento financeiro da Companhia apresentou uma redução de 3,8% em real, passando de R\$ 110,3 milhões em 30 de junho de 2021 para R\$ 106,7 milhões em 30 de setembro de 2021, reflexo da amortização de principal ocorrida no trimestre, compensada parcialmente pelo pagamento de mútuo referente.

<i>Composição do Endividamento</i>	<i>R\$ Milhões</i>
Saldo em 30/06/2021	110,3
(+) Pagamento de Mútuo	23,0
(+/-) Variação Cambial	4,0
(+) Accrual de Juros	1,5
(-) Amortização de Principal	-29,7
(-) Amortização de Juros	-2,4
Saldo em 30/09/2021	106,7

O endividamento líquido, por outro lado, passou de R\$ 110,3 em 30 de junho de 2021 para R\$ 52,7 milhões, reflexo do recebimento do adiantamento do contrato de arrendamento no valor de R\$ 70,0 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.

Com o objetivo de antecipar a fixação do preço da soja e evitar ficar exposta 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 de arrendamento vigente, referente à safra 2021/22, em junho de 2021, a Companhia havia fixado 20% da soja corresponde ao contrato de arrendamento a um preço de R\$ 142,13 scs/ha (FOB Fazenda). Aproveitando-se da desvalorização do real no trimestre, avançamos na comercialização antecipada da soja, alcançando 76% ao preço de R\$ 145,00 scs/ha (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.

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 nºs 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 3T21 cotadas a R\$ 17,36/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 1,6 bilhão.

No 3T21, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 15,6% em relação ao fechamento do primeiro dia de negociação da ação em bolsa (2 de agosto de 2021), passando de R\$ 15,01/ação no final do dia 2 de agosto de 2021 para R\$ 17,36/ação no final de setembro de 2021. O Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma desvalorização de 9,4%.

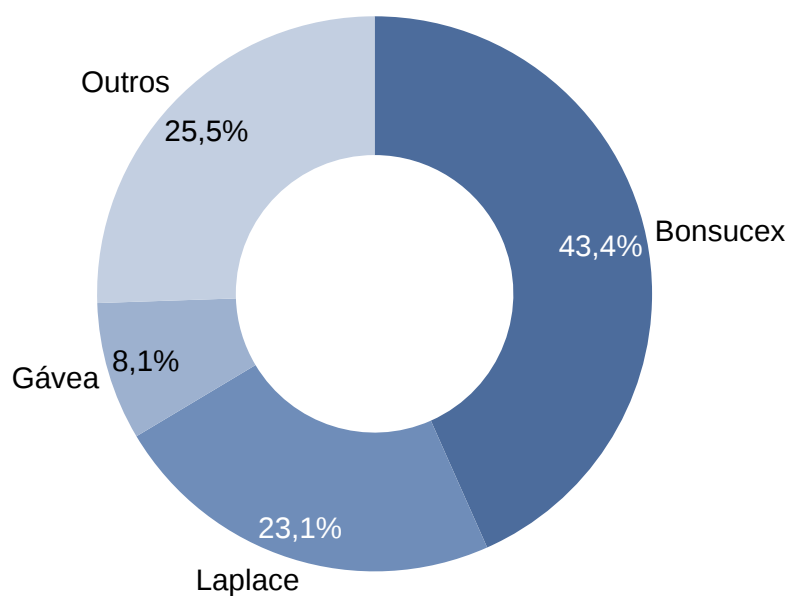
7.2. CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA

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

Desse total, 32% são detidas por pessoas físicas, 67% por investidores institucionais e 6,0% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 6.100 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 98,3% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 43,3%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:



8. Balanço Patrimonial

Ativo	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	53.958	34.198
Contas a receber de clientes	16.832	5
Títulos a receber	29.751	398
Instrumentos financeiros derivativos	891	
Estoques	2	1.815
Tributos a recuperar	3.577	6.564
Outros ativos	45	85
	<u>105.056</u>	<u>43.065</u>
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos a receber	33.935	
Tributos a recuperar	25.630	25.182
Partes relacionadas	73	55.237
Depósitos judiciais	1.182	19
	<u>60.820</u>	<u>80.438</u>
Propriedades para investimento	779.252	
Investimentos		
Imobilizado	84.255	629.104
Intangível	865	
	<u>925.192</u>	<u>709.542</u>
Total do ativo	<u>1.030.248</u>	<u>752.607</u>
	30 de setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	79.582	
Tributos parcelados	282	1.114
Dividendos a pagar		7.954
Adiantamentos de clientes	3.549	
Títulos a pagar	26.050	30
Tributos sobre o lucro a recolher	1.072	
Outros tributos a recolher	4.335	374
Outras obrigações	358	29
	<u>115.228</u>	<u>9.501</u>
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	27.032	
Tributos parcelados	264	2.429
Adiantamentos de clientes	67.131	
Títulos a pagar	1.912	414
Tributos diferidos	105.060	91.295
Provisão para contingências	32.734	298
	<u>234.133</u>	<u>94.436</u>
Total do passivo	<u>349.361</u>	<u>103.937</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	673.588	397.390
Reservas de capital		9.703
Prejuízos acumulados	651	
Reservas de lucro		27.398
Ajustes de avaliação patrimonial	6.648	214.179
Total do patrimônio líquido	<u>680.887</u>	<u>648.670</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>1.030.248</u>	<u>752.607</u>

9. Demonstrativo de Resultados

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>3T21</i>	<i>3T20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (Não revisado)</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Receita Líquida dos Produtos	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Receita Líquida Arrendamento	7.563	-	-	7.563	-	-
Produto Agrícola Apropriado à Receita	-	(2.820)	-	-	-	-
Custos de Produtos Vendidos	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%
Lucro Bruto	12.635	5.514	129,2%	50.896	47.808	6,5%
Margem Bruta	81,3%	86,3%	-5,0 p.p.	89,8%	92,2%	-2,4 p.p.
Receitas e Despesas Operacionais	(6.613)	(427)	-	(14.748)	338	-
Gerais, Administrativas	(4.687)	(414)	-	(9.117)	(1.397)	-
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.926)	(13)	-	(5.631)	1.735	-
Lucro Operacional - EBIT	6.022	5.087	18,4%	36.148	48.146	-24,9%
Margem Operacional	38,8%	79,6%	-40,8 p.p.	63,8%	92,9%	-29,1 p.p.
Resultado Financeiro	(8.244)	1.787	-	(7.309)	5.142	-
Receita Financeira	1.918	1.785	7,5%	2.184	5.543	-60,6%
Despesa Financeira	(6.177)	2	-	(11.054)	(401)	-
Variação Cambial	(3.985)	-	-	1.561	-	-
Lucro Antes do IR e CS	(2.222)	6.874	-	28.839	53.288	-45,9%
Margem do Lucro Antes do IR e CS	-14,3%	107,6%	-	-	-	-
IR e CSLL	1.868	(2.434)	-	(10.921)	(18.228)	-40,1%
Impostos Correntes	(1.382)	-	-	(1.382)	-	-
Impostos Diferidos	3.250	(2.434)	-	(9.539)	(18.228)	-47,7%
Lucro líquido do período	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Margem Líquida	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.
EBITDA	6.455	5.187	24,5%	39.979	48.912	-18,3%
Margem EBITDA	41,5%	81,2%	-39,7 p.p.	70,6%	94,3%	-23,7 p.p.
EBITDA Ajustado	8.381	5.200	61,2%	45.610	47.177	-3,3%
Margem EBITDA Ajustada	105,1%	81,4%	23,7 p.p.	92,9%	91,0%	1,9 p.p.

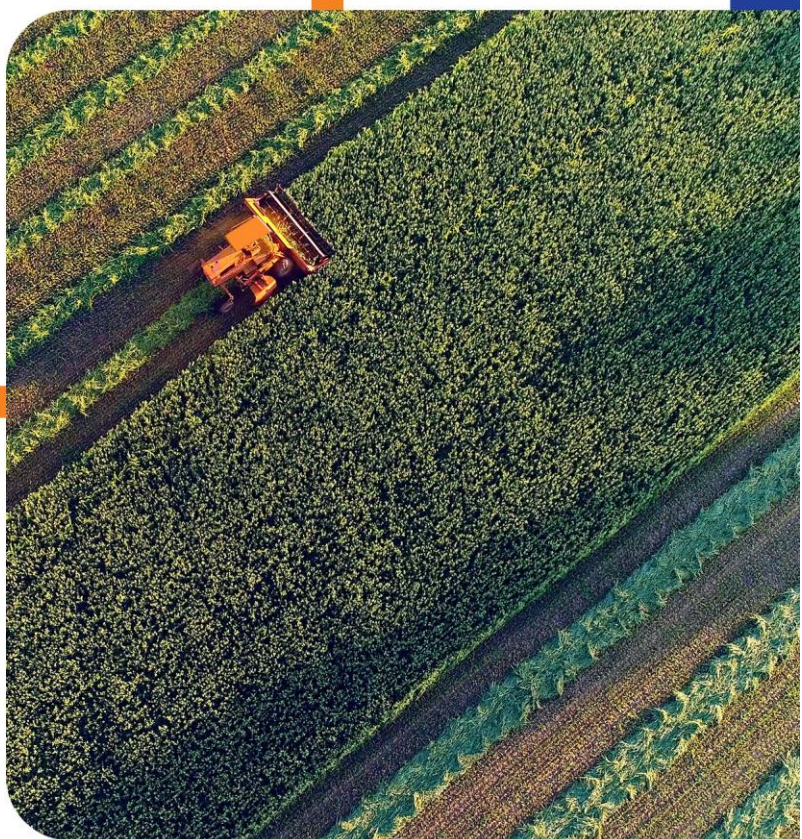
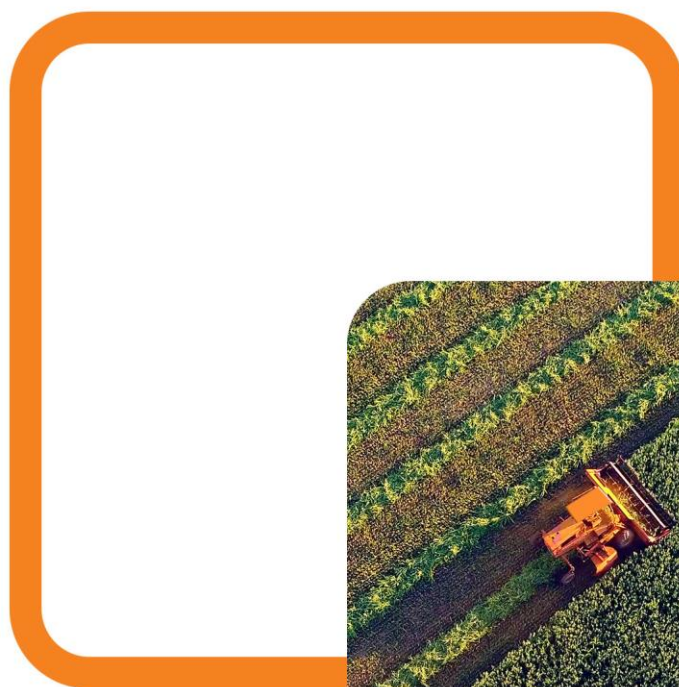


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

EARNINGS RELEASE

3Q21



EARNINGS RELEASE

São Paulo, November 16, 2021 – 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 3Q21 and informs its shareholders about the performance of the Company’s business. The Company’s financial statements were prepared pursuant to the accounting practices adopted in Brazil (BR GAAP), including the pronouncements of the Accounting Pronouncements Committee (CPC) and International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

3Q21 Conference Call

Wednesday, November 17, 2021

11h00 (Brasília time)

Webinar: [click here](#)

IR CONTACTS

TEL.: +55 (11) 3137.3100
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	6
2.2.	COST OF GOODS SOLD	7
2.3.	GROSS PROFIT	8
2.4.	OPERATING EXPENSES	8
2.5.	FINANCIAL RESULT	9
2.6.	NET INCOME (LOSS)	10
2.7.	EBITDA.....	11
3.	INDEBTEDNESS	11
4.	SOYBEAN SALES	11
5.	LAND PORTFOLIO	12
6.	LAND APPRAISAL	12
7.	CAPITAL MARKETS.....	13
7.1.	SHARE PERFORMANCE	13
7.2.	CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT	13
8.	BALANCE SHEET.....	14
9.	INCOME STATEMENT.....	15

1. Message from the Management

In 9M21, the Company recorded R\$17.9 million net result, stemming from a R\$56.6 million revenue from the sale of the result of the agricultural partnership for the 20/21 crop with Terra Santa Agro (25.9 thousand tons of soybean at R\$1,500/ton and 19.8 thousand tons of corn at R\$520/ton), coupled with the start of the lease agreement, in the amount of R\$7.6 million, and operating expenses that were high in 2021, due to non-recurring amounts related to the Company's corporate restructuring.

For 4Q21, we expect revenue of approximately R\$52.8 million: (i) R\$27.3 million from the sale of the result of the agricultural partnership for the 20/21 crop with Terra Santa Agro, ended in August 2021, but pending the payment of cotton revenue, which has already been calculated, (ii) R\$24.6 million, related to 3/12 of the lease agreement with SLC Agrícola, whose assessment term is from September to August of each year and (iii) R\$875 thousand from appropriation of lease down payment.

The main cash inflow in the third quarter was the lease agreement down payment in the amount of R\$70.0 million, which has contributed to reduce net debt from R\$110.3 million on June 30, 2021, to R\$52.7 million on September 30, 2021.

According to the lease agreement with SLC Agrícola, every crop year begins on September 1st and ends on August 30th of the following year. The current price corresponds to 17 bags of soy per leased land hectare. For the lease agreement in effect, related to the 2021/22 crop, the Company already set the price for 76% of the agreed soybean volume at R\$145.00 bag/ha (FOB Fazenda). If we consider the remaining volume at market price, on November 5, 2021, we can estimate a R\$97.0 million gross revenue, of which R\$7.6 million were recorded in 3Q21.

We must highlight the appraisal report of the Company's properties, prepared by Deloitte Touche Tohmatsu, Ltda. According to said report the bare land owned by the Company, excluding construction and improvements, has a market value equivalent to R\$2.5 billion, as indicated by the 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.

Lastly, on October 29, the remaining Price Adjustment for the business combination between SLC Agrícola and Terra Santa Agro, the Company is part of the latter, was completed, which resulted in the payment of R\$20 million from Terra Santa Propriedades Agrícolas on behalf of Terra Santa Agro (SLC Agrícola subsidiary). Therefore, the reports and respective undisputed items were settled, and the Transaction was completed.

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, considering it is a capital reorganization, the Company's interim financial statements are being presented taking into account the existing company's (TS Brasil) historical accounting information, using the preceding cost accounting practice, which reflects the economic substance of the Company's consolidated operations as if it existed since the beginning of the presented periods.

Thus, the Company's consolidated interim financial statements on September 30, 2021, and 2020, as well as the consolidated balance sheet on December 31, 2020, include TS Brasil's financial information, which was merged by the Company on March 31, 2021 (Note 1.2).

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 a single business unit.

2.1. NET REVENUE

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenues	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Net sales of products	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Net sales of leasing	7.563	-	-	7.563	-	-
Suitable for Agricultural Product Revenue	-	(2.820)	-	-	-	-

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. The agricultural partnership determined that TS Brasil contributed with land and improvements in order to receive the rights to said percentage on agricultural production.

Upon the termination of the partnership agreement, the lease agreement, which was already executed for this same area, came into effect. On September 30, 2021, still as a result of the partnership agreement, the Group received and sold 19,804 tons of corn and expects to receive and sell approximately 3,204 tons of cotton lint.

In 3Q21, net revenue totaled R\$15.5 million versus R\$6.4 million in 3Q20, as presented below.

Net revenue from agricultural products was R\$8.0 million in 3Q21, compared to R\$9.2 million in 3Q20. This drop mainly stems from the reduced sale of corn in the period (16.8 thousand tons priced at R\$474/ton versus 22.7 thousand tons at R\$358/ton).

In September, 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 3Q21, lease revenue amounted to R\$7.6 million.

In 3Q21, there was no valuation of agricultural products recognized in revenue, while in 3Q20 this figure was negative R\$2.8 million.

In 9M21, total net revenue came to R\$56.7 million, 9.3% up on 9M20 (R\$51.9 million).

Net revenue from agricultural products reached R\$49.1 million in 9M21, compared to R\$51.8 million in 9M20. This decrease is mainly due to lower soybean and corn sales in the period (25,9 thousand tons of soybean priced at R\$1,500/ton versus 34.3 thousand tons at R\$1,167/ton and 19.8 thousand tons of corn at R\$520/ton compared to 23.1 thousand tons of corn at R\$360/ton), as a result of the agricultural partnership.

Furthermore, lease revenue, from the Company's lease agreement with Terra Santa Agro, came to R\$7.6 million.

The valuation of agricultural products recognized in revenue was zero in 9M21, given that the full volume of soybean and corn was billed in the period and there was no production balance at the end of the period. In 9M20, valuation of agricultural product recognized in revenue was positive R\$2.8, due to the valuation at the realizable value of corn stock.

In 4th quarter, the Company has receivable amounts related to the cotton agricultural partnership for the 2020/21 crop, corresponding to approximately 3,204 tons of cotton at an expected price of R\$8,701/ton. Furthermore, the amounts related to lease agreements with Terra Santa Agro (subsidiary of SLC) will be recorded. The table below shows net revenue expected for 4Q21.

<i>Estimated Net Revenues</i>	<i>4Q21</i>
	R\$ Mil
<i>Cotton Lint</i>	27.340
<i>Leasing</i>	24.588
<i>Apropration anticipated revenue (70 MM)</i>	875
	52.803

2.2. COST OF GOODS SOLD

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Costs of Goods Sold	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%

In 3Q21, cost of goods sold (COGS) was R\$2.9 million versus R\$873 thousand in 3Q20. This increase is mainly due to the change in the company's activities in 2021. In 2020, within the scope of the agricultural partnership, it was possible to separate costs between harvests, and they were appropriated only after the agricultural products from the partnership were billed.

In 9M21, COGS reached R\$5.7 million vs. R\$4.4 million in 9M20.

2.3. GROSS PROFIT

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenues	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Net sales of products	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Net sales of leasing	7.563	-	-	7.563	-	-
Suitable for Agricultural Product Revenue	-	(2.820)	-	-	-	-
Costs of Goods Sold	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%
Gross Income	12.635	5.514	129,1%	50.896	47.808	6,5%
Gross Margin	81,3%	86,3%	-5,0 p.p.	89,8%	92,2%	-2,4 p.p.

In 3Q21, gross profit came to R\$12.6 million versus a R\$5.5 million gross profit in the same period of 2020, due to the lease agreement of the Company's properties to Terra Santa Agro (subsidiary of SLC Agrícola) coming into effect in September, amounting to R\$7.6 million in the period.

In 9M21, the company recorded gross profit of R\$50.9 million and gross margin of 89.8%, vis-à-vis R\$47.8 million gross profit in 9M20, as a result of the smaller revenue from soybean and corn in the period, offset by the start of the lease agreement between the Company and Terra Santa Agro (subsidiary of SLC Agrícola),

2.4. OPERATING EXPENSES

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Operational expenses	(6.613)	(427)	-	(14.748)	338	-
General, Administrative	(4.687)	(414)	-	(9.117)	(1.397)	-
Other income (expenses)	(1.926)	(13)	-	(5.631)	1.735	-

The Company recorded operating expenses of R\$6.6 million in 3Q21 vs. R\$427 million in 3Q20.

General and administrative expenses totaled R\$4.7 million in 3Q21 versus R\$414 thousand in 3Q20, stemming from expenses with tax and legal consulting services as well as the publication of corporate acts, which were previously recorded in the parent company.

Other operating income (expenses) showed a negative result of R\$1.9 million in 3Q21, especially due to (i) the reversal of part of the environmental contingency amount, which was previously recorded in the parent company, (ii) write-off of property and equipment listed in inventory, (iii) write-off of recoverable taxes due to peremption.

In 9M21, the Company recorded operating expenses in the amount of R\$14.7 million versus operating income of R\$338 thousand in 9M20.

General and administrative expenses totaled R\$9.1 million vs. R\$1.4 million in 9M20, mainly due to (i) personnel expenses in the amount of R\$3.8 million; (ii) provision for tax advisory fees, previously recorded in the parent company, within the scope of the Company's corporate restructuring, in the amount of R\$1.1 million; (iii) legal consulting services, in the amount of R\$929 thousand and (v) publication of corporate acts, within the scope of the Company's corporate restructuring, in the amount of R\$557 thousand.

Other operating income (expenses) had a negative result of R\$5.6 million in 9M21, compared to a positive amount of R\$1.7 million in 9M20. The main impacts in 1H21 were: (i) constitution of an environmental contingency, previously accounted for by the parent company, within the scope of the Company's corporate reorganization, in the amount of R\$2.9 million; (ii) reversal of the environmental contingency provision, due to a decision favorable to the Company, in the amount of R\$2.9 million; (iii) R\$2.0 million of write-off of non-operating fixed assets; (iv) write-off of recoverable taxes in the amount of R\$2.2 million; (v) labor contingency, previously accounted for by the parent company, in the amount of R\$ 608 thousand; and (vi) write-off of the residual value of the oil plant, in the amount of R\$483.0 thousand.

2.5. FINANCIAL RESULT

In 3Q21 and 9M21, the Company recorded net financial loss of R\$8.2 million and R\$7.3 million, respectively, versus net financial income to R\$1.8 million and R\$5.1 million in 3Q20 and 9M20, respectively, as shown below.

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Financial Result	(8.244)	1.787	-	(7.309)	5.142	-
Financial Income	1.918	1.785	7,5%	2.184	5.543	-60,6%
Financial Expenses	(6.177)	2	-	(11.054)	(401)	-
Foreign Exchange Variation	(3.985)	-	-	1.561	-	-

In 3Q21, financial revenue came to R\$1.9 million vs. R\$1.8 million in 3Q20. In 9M21, this amount was R\$2.2 million vis-à-vis R\$5.5 million in 9M20. This decrease chiefly stems from the fact that, in December 2020, the parties reassessed the remuneration of loan operations between the group's companies and, in 1Q21 vs. 1Q20, balances were smaller. Since

January 1, 2021, said loan operations are remunerated at 100% of CDI daily rate. During the 2020 fiscal year, the loan balance was remunerated at the accrued CDI rate, thus resulting in a higher remuneration for that period. The management verified that, in 2021, even though the agreement sets forth the remuneration based on the CDI daily rate, it has been calculated based on the accrued CDI rate and decided, in agreement with the other parties, to ratify their agreement with the remuneration used up to that point, adjusting the calculation prospectively as of said date.

On the other hand, financial expenses totaled R\$6.2 million and R\$11.0 million in 3Q21 and 9M21, respectively, amounts substantially higher than the R\$2 thousand and R\$401 thousand recorded in 3Q20 and 9M20, mainly because debt used to be recorded in the parent company and migrated to Terra Santa Propriedades Agrícolas after the corporate restructuring.

Exchange rate variations negatively impacted the Company's financial result in R\$3.9 million and positively in R\$1.6 million, in 3Q21 and 9M21, respectively. The negative impact in the quarter is due to the 8.7% depreciation of the Brazilian Real, while in 9M21, the currency depreciated by 4.7%. In June 2020, the Company did not have dollar-denominated debts.

2.6. NET INCOME (LOSS)

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Income (loss) before Tax and Social Contribution	(2.222)	6.874	-	28.839	53.288	-45,9%
Income (loss) before Tax and Social Contribution margin	-14,3%	107,6%	-			-
IR and CSLL	1.868	(2.434)	-	(10.921)	(18.228)	-40,1%
Current taxes	(1.382)	-	-	(1.382)	-	-
Deferred taxes	3.250	(2.434)	-	(9.539)	(18.228)	-47,7%
Profit (loss) for the Period	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Net margin	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.

In 3Q21 and 9M21, the Company recorded net loss of R\$354 thousand and net income of R\$17.9 million, respectively. 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\$17.9 million result in 9M21 arises from a R\$56.6 million revenue from the sale of the result from the agricultural partnership for the 20/21 crop with Terra Santa Agro (25.9 thousand tons of soybean at R\$1,500/ton and 19.8 thousand tons of corn at R\$520/ton), in

addition to the beginning of the lease agreement in the amount of R\$7.6 million and operating expenses that were high in 2021, related to non-recurring amounts arising from the Company's corporate restructuring.

2.7. EBITDA

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Profit (loss) for the Period	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Net margin	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.
(+) IR and CSLL	(1.868)	2.434	-	10.921	18.228	-40,1%
(+) Financial Result	8.244	(1.787)	-	7.309	(5.142)	-
(+) Depreciation and amortization	433	100	333,0%	3.831	766	400,1%
EBITDA	6.455	5.187	24,5%	39.979	48.912	-18,3%
EBITDA Margin	41,5%	81,2%	-39,7 p.p.	70,6%	94,3%	-23,7 p.p.
(+) Non-recurring provisions and asset impairment	1.926	13	-	5.631	(1.735)	-
Adjusted EBITDA	8.381	5.200	61,2%	45.610	47.177	-3,3%
Adjusted EBITDA Margin	105,1%	81,4%	23,7 p.p.	92,9%	91,0%	1,9 p.p.

In 9M21, the Company's EBITDA was R\$39.9 million positive, versus R\$48.9 million negative in 9M20.

In 9M21, adjusted EBITDA came to R\$45.6 million versus R\$47.1 million in 9M20.

3. Indebtedness

Compared to 3Q21, the Company's financial indebtedness decreased by 3.8% in reais, from R\$ 110.3 million on June 30, 2021 to R\$ 106.7 million on March 30, 2021, reflecting the amortization of principal occurred in the quarter, partially offset by the payment of the related loan.

<i>Debt Composition</i>	<i>R\$ Million</i>
Balance on 06/30/2021	110,3
(+) Mutual Payment	23,0
(+/-) Exchange Variation	4,0
(+) Interest accrual	1,5
(-) Principal Amortization	-29,7
(-) Interest Amortization	-2,4
Balance on 09/30/2021	106,7

Net debt, on the other hand, went from R\$110.3 on June 30, 2021 to R\$52.7 million, reflecting the receipt of the down payment of the lease agreement in the amount of R\$70.0 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.

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

For the lease agreement in effect, related to the 2021/22 crop in June 2021, the Company had set the price for 20% of the soybean corresponding to the lease agreement at R\$142.13 bag/ha (FOB Fazenda). Benefiting from the depreciation of the Brazilian Real in the quarter, we made progress in the sale of soybean in advance, reaching 76% at the price of R\$145.00 bag/ha (FOB Fazenda).

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.

Five 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) ended 3Q21 priced at R\$17.36/share, resulting in a market cap of R\$1.6 billion.

In 3Q21, LAND3 appreciated by 15.6% compared to its first trading session on B3 (August 2, 2021). On said date, share price was R\$15.01/share and increased to R\$17.36/share in the last trading section of September 2021. In the same period, Ibovespa depreciated by 9.4%.

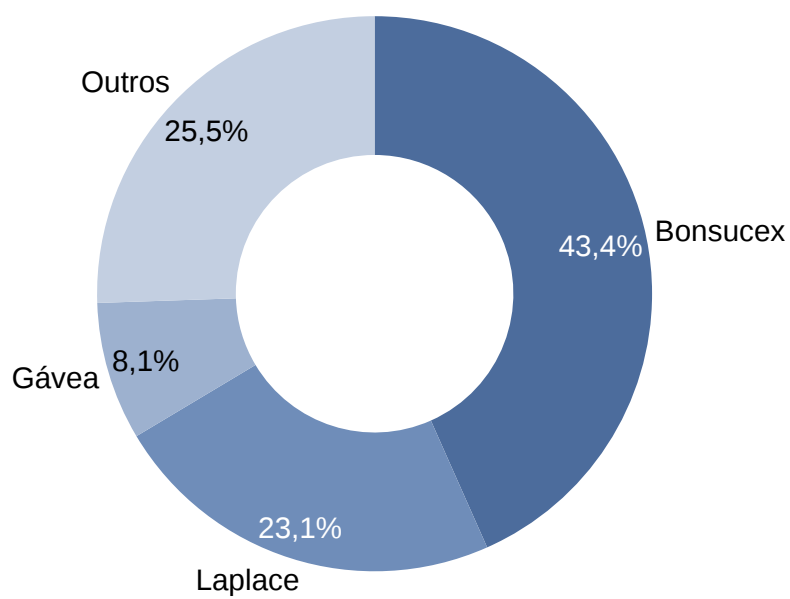
7.2. CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT

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

of which 32% are held by individual shareholders, 67% by institutional investors and 6.0% by foreign investors, totaling more than 6,100 investors.

The Company's shareholding structure is widely dispersed. More than 98.3% of investors are Brazilians, and the largest shareholder owns 43.3% of the Company.

The current shareholding structure is presented below:



<i>Assets</i>	<i>Sep/21</i>	<i>Dec/20</i>
Current		
Cash and cash equivalents	53.958	34.198
Accounts receivable from customers	16.832	5
Titles to receive	29.751	398
Derivative financial instruments	891	-
Stocks	2	1.815
Taxes to recover	3.577	6.564
Prepaid expenses	27	-
Other assets	18	85
Total Current Asset	105.056	43.065
Non Current		
Titles to receive	33.935	-
Taxes to recover	25.630	25.182
Judicial deposits	1.182	19
Related parties	-	55.237
Advance for future capital increase	73	-
Total Long Term Assets	60.820	80.438
Investment Property	779.252	-
Immobilized	84.255	629.104
Intangible	865	-
Non Current Asset	925.192	709.542
Total of Asset	1.030.248	752.607

<i>Liabilities</i>	<i>Set/21</i>	<i>Dec/20</i>
Current		
Salaries and social contributions	358	-
Providers	-	-
Taxes to be collected	5.407	-
Loans and financing	79.582	-
Advances for customers	3.549	-
Taxes in installments	282	1.114
Dividends to to pay	-	7.954
Related parties	-	433
Titles to pay	26.050	-
Current Liabilities	115.228	9.501
Non Current		
Loans and Financing	27.032	-
Advances for customers	67.131	-
Taxes in installments	264	2.429
Titles to pay	1.912	414
Deferred taxes	105.060	91.295
Provision for lawsuits	32.734	298
Non Current Liabilities	234.133	94.436
Total of Liabilities	349.361	103.937
Shareholder's Equity		
Capital	673.588	397.390
Capital reserve	-	9.703
Adjustment of equity valuation	6.648	214.179
Retained earnings	651	27.398
Total Shareholder's Equity	680.887	648.670
Total Liabilities and Shareholder's Equity	1.030.248	752.607

9. Income Statement

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>3Q21</i>	<i>3Q20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>	<i>9M21</i>	<i>9M20 (unaudited)</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenues	15.539	6.387	143,3%	56.652	51.852	9,3%
Net sales of products	7.976	9.207	-13,4%	49.089	51.852	-5,3%
Net sales of leasing	7.563	-	-	7.563	-	-
Suitable for Agricultural Product Revenue	-	(2.820)	-	-	-	-
Costs of Goods Sold	(2.904)	(873)	232,6%	(5.756)	(4.044)	42,3%
Gross Income	12.635	5.514	129,1%	50.896	47.808	6,5%
Gross Margin	81,3%	86,3%	-5,0 p.p.	89,8%	92,2%	-2,4 p.p.
Operational expenses	(6.613)	(427)	-	(14.748)	338	-
General, Administrative	(4.687)	(414)	-	(9.117)	(1.397)	-
Other income (expenses)	(1.926)	(13)	-	(5.631)	1.735	-
Operational Income - EBIT	6.022	5.087	18,4%	36.148	48.146	-24,9%
Operational margin	38,8%	79,6%	-40,8 p.p.	63,8%	92,9%	-29,1 p.p.
Financial Result	(8.244)	1.787	-	(7.309)	5.142	-
Financial Income	1.918	1.785	7,5%	2.184	5.543	-60,6%
Financial Expenses	(6.177)	2	-	(11.054)	(401)	-
Foreign Exchange Variation	(3.985)	-	-	1.561	-	-
Income (loss) before Tax and Social Contribution	(2.222)	6.874	-	28.839	53.288	-45,9%
Income (loss) before Tax and Social Contribution margin	-14,3%	107,6%	-	-	-	-
IR and CSLL	1.868	(2.434)	-	(10.921)	(18.228)	-40,1%
Current taxes	(1.382)	-	-	(1.382)	-	-
Deferred taxes	3.250	(2.434)	-	(9.539)	(18.228)	-47,7%
Profit (loss) for the Period	(354)	4.440	-	17.918	35.060	-48,9%
Net margin	-2,3%	69,5%	-	31,6%	67,6%	-36,0 p.p.
EBITDA	6.455	5.187	24,5%	39.979	48.912	-18,3%
EBITDA Margin	41,5%	81,2%	-39,7 p.p.	70,6%	94,3%	-23,7 p.p.
Adjusted EBITDA	8.381	5.200	61,2%	45.610	47.177	-3,3%
Adjusted EBITDA Margin	105,1%	81,4%	23,7 p.p.	92,9%	91,0%	1,9 p.p.