



TERRA
SANTA



Informações sobre a Transação

Linha do Tempo

30/06/2021



Assinatura do termo de pré-fechamento

14/07/2021



Concessão do registro de Companhia Aberta pela CVM

15/07/2021



Concessão de listagem da Companhia no Novo Mercado da B3

22/07/2021



Final do período de exercício do Direito de Retirada

26/07/2021



Final do período de apresentação de custo por acionistas estrangeiros

30/07/2021



Data de Corte para fins da incorporação de ações e da redução de capital

02/08/2021



Início da negociação na B3 das ações LAND3 e das novas ações SLCE3

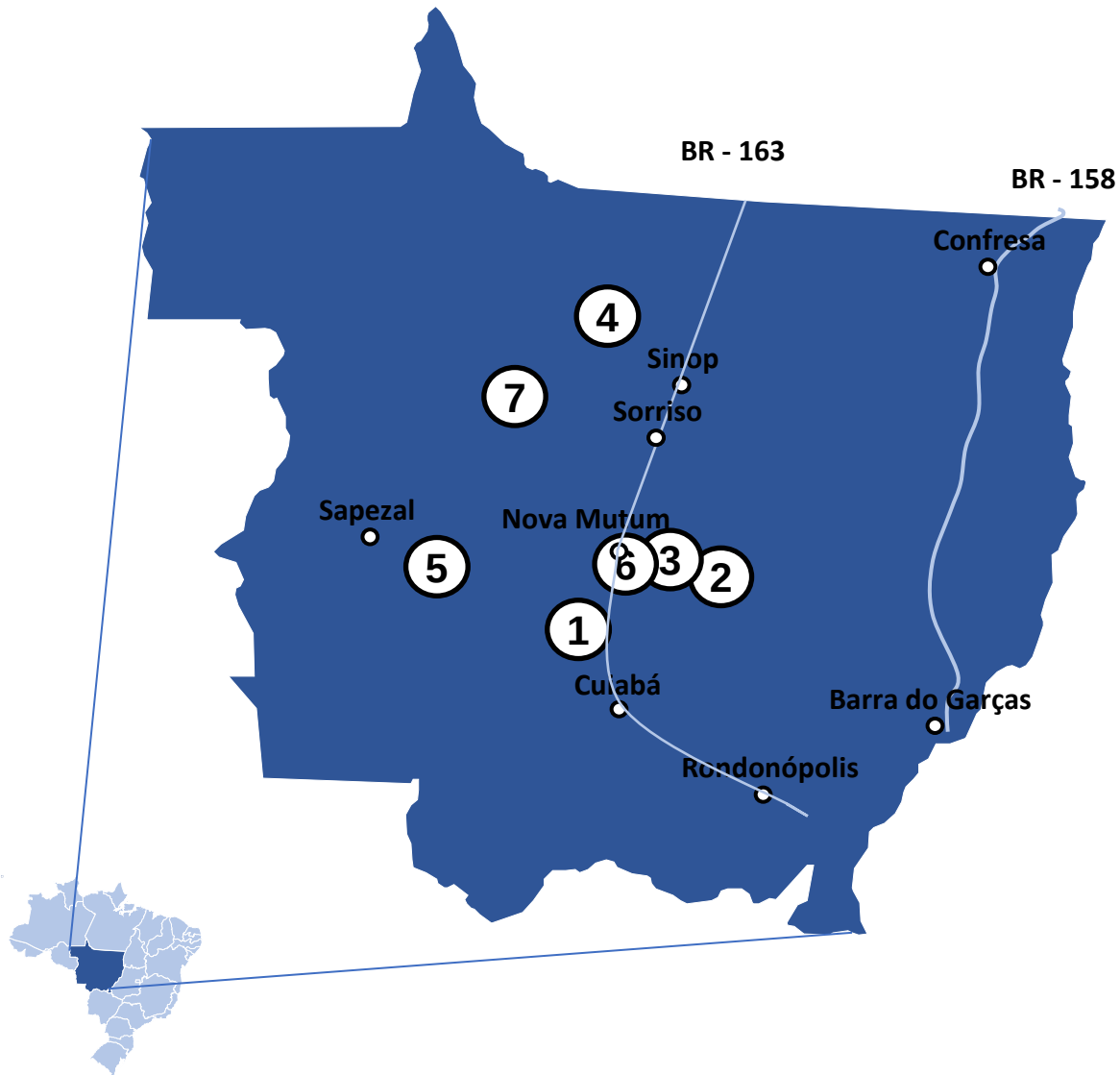
Relação de Troca

Acionistas com posição acionária no final do pregão de 30 de julho terão direito à Redução de Capital e a Incorporação das Ações



Terra Santa Propriedades Agrícolas

Com um portfólio de 6 fazendas arrendadas nossa receita anual é 100% indexada ao preço da soja



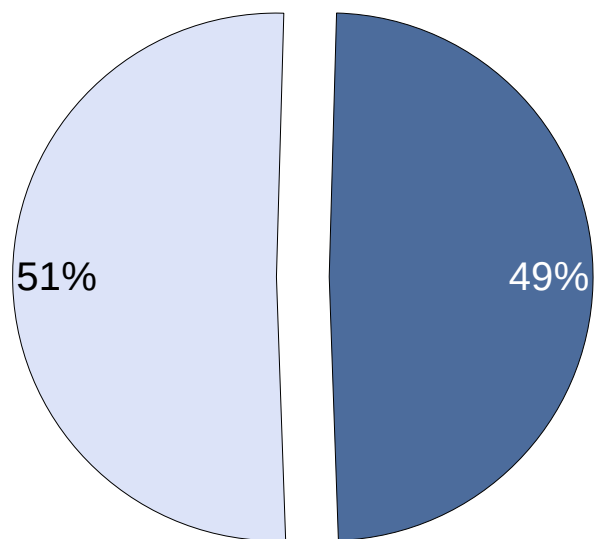
Fazenda	Área Arrendada (Ha)	Arrendatário/Atividade
1 - Fazenda São Francisco	1.438,7	SLC Agrícola
2 - Fazenda Mãe Margarida	4.176,8	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8.937,7	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14.858,5	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9.687,4	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	103,5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

**Preço médio dos arrendamentos
= 17 sacas de soja por hectare**

Nossas fazendas estão entre as mais produtivas do país

Perfil das áreas da Terra Santa

Área Total: 80.545 hectares



■ Área Agrícola
■ Área Preservada

- Nossas fazendas estão entre as mais produtivas e lucrativas do país:
 - Duas safras por ano em 80% da área agricultável
 - Produtividades superiores às médias das regiões

- Áreas ambientalmente protegidas (Reserva Legal e APP)
- Licença e autorização ambiental
- Proteção de mananciais
- Projetos de Manejo Florestal Sustentável

A Terra Santa é listada no Novo Mercado da B3, nível mais alto de Governança Corporativa

Acionistas

Bonsucex
43,3%

Laplace
23,1%

Gávea
7,6%

Outros
26,1%

Conselho de Administração

Silvio Tini

Investidor *value investing* com participação acionária em empresas de capital aberto como Alpargatas e Gerdau

Renato
Carvalho

Fundador da Laplace, empresa de assessoria financeira e gestão de fundos. Trabalhou no Lehman Brothers (NY) e na Monitor e Accenture.

Carlos
Fernandes

Advogado da Bonsucex Holding e secretário do Conselho de Administração da Companhia

Arlindo
Moura
Independente

Profissional com larga experiência no agronegócio, com passagens pela John Deere, Kepler Weber, SLC, Terra Santa e Sta Colomba

Julio Piza
Independente

Profissional com larga experiência no agronegócio e finanças, com passagens pela MacKinsey e Brasil Agro (CEO por 8 anos)

Comitê de Auditoria Estatutário

Tereza
Grossi

Marcos
Peters

Marcel
Cecchi

Arlindo
Moura

Diretoria

José Humberto
Teodoro
CEO e RI

Profissional com larga experiência no agronegócio, com passagens pela BrasilAgro (2006 – 2014), BRF (2014 – 2018) e Terra Santa Agro (2018 – 2021)

Comunicação ampla, diversificada e transparente com o mercado

Informações obrigatórias

- Release de Resultados
- Webinar de Resultados
- Fatos Relevantes/Comunicados ao Mercado
- Aviso aos Acionistas
- Formulário de Referência/Cadastral

Atendimento aos Investidores

- E-mail RI (ri@terrasantapa.com.br)
- Call com equipe RI
- Reuniões com equipe RI
- Conferências de bancos

Redes sociais

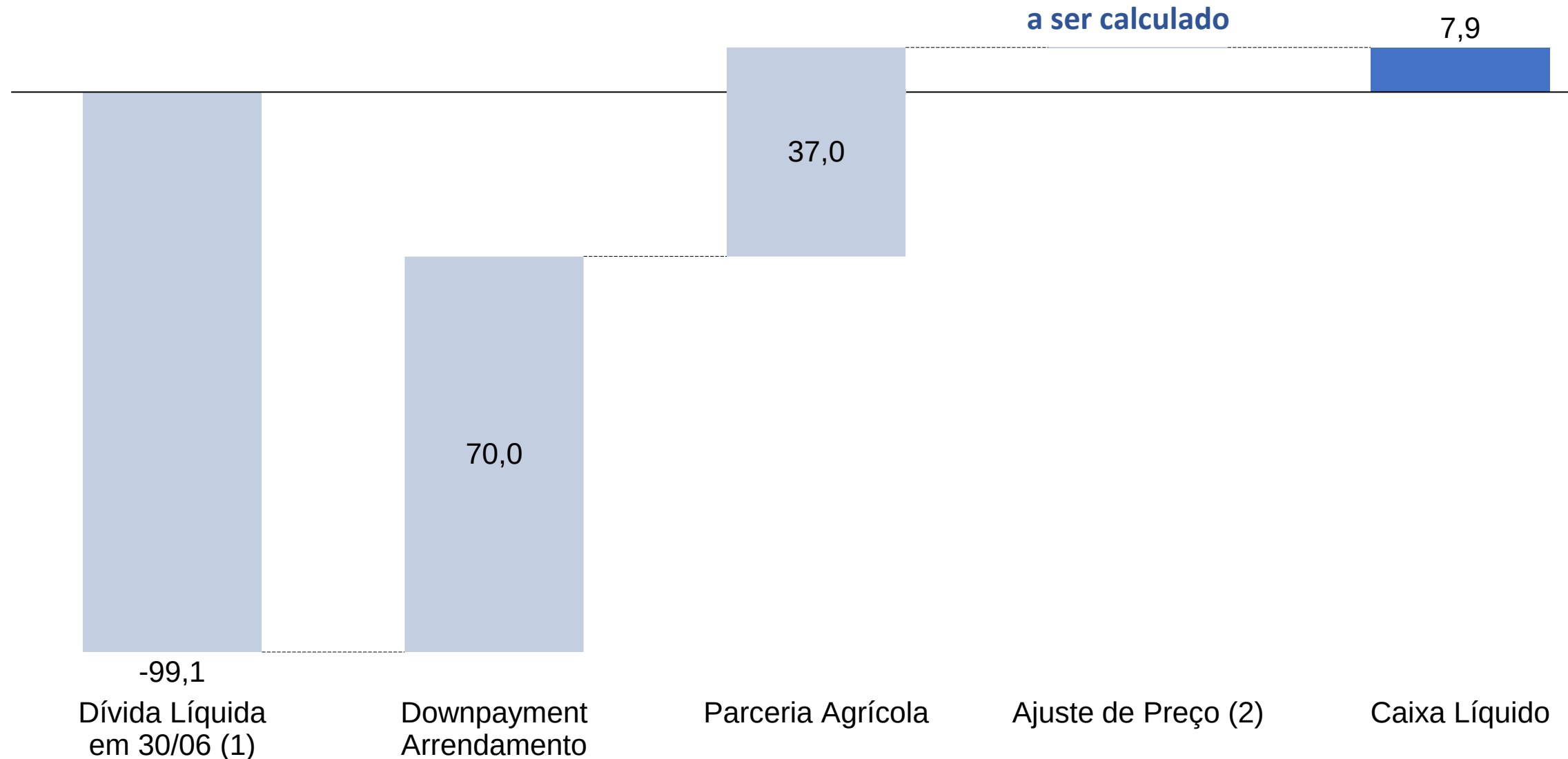
- LinkedIn 
- Instagram 
- Youtube 

Lives/Webinars

- Lives sobre setor
- Lives sobre a Companhia
- Webinars sobre notícias e fatos que impactam a Companhia

Financials

Racional balanço patrimonial (em R\$ MM)



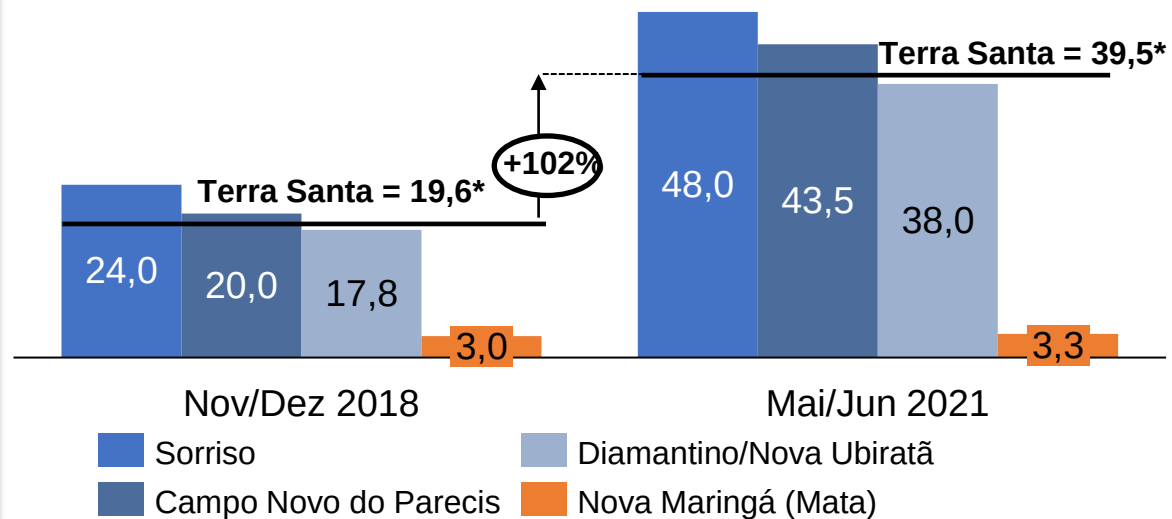
(1) Valor não auditado

(2) O ajuste de preço é calculado de acordo com a seguinte fórmula: R\$ 550 MM - pagamento em ações + créditos fiscais + variação de capital de giro e outros ativos – dívida líquida – custo de performance - derivativos

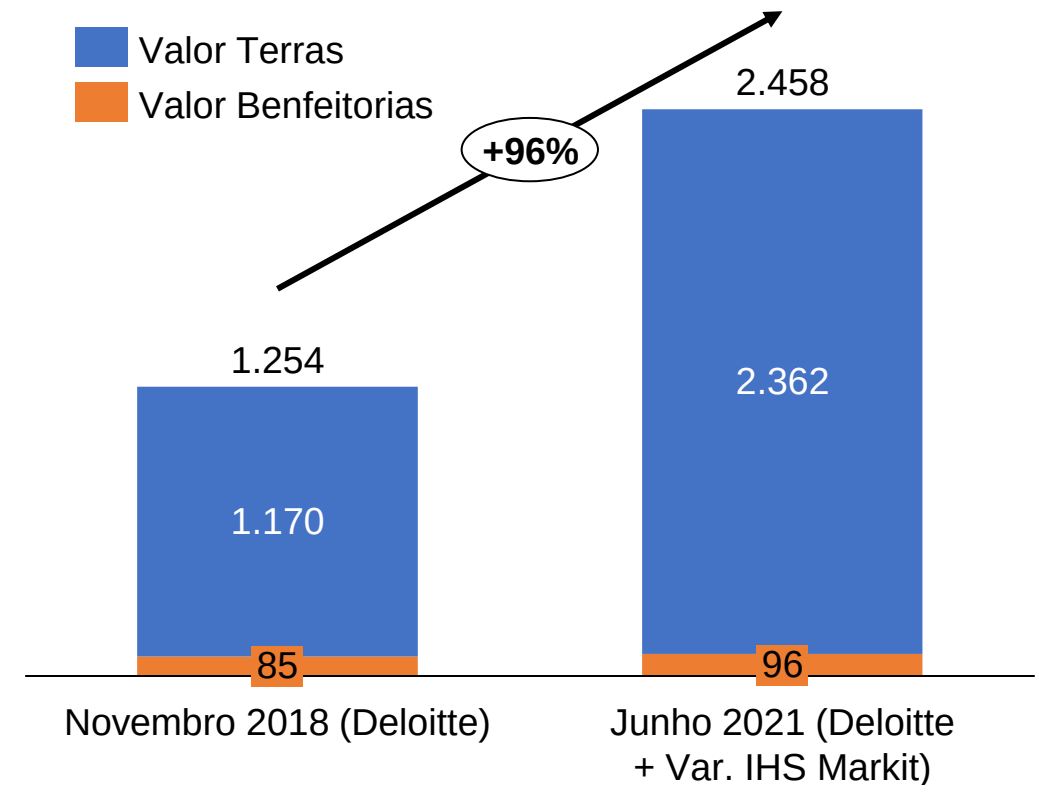
Valor de mercado das terras estimado em R\$ 2,5 bilhões

Preço médio das terras na região da Terra Santa ('000 reais)

Fazenda	Área Total (Ha)	Região Referência
Fazenda São Francisco	3.173,8	Diamantino
Fazenda Mãe Margarida	5.854,7	Sorriso
Fazenda Ribeiro do Céu	12.100,5	Sorriso
Fazenda Terra Santa	29.061,3	Sorriso
Fazenda C-Vale	400,6	Sorriso
Fazenda São José	17.153,5	Campo N. do Parecis
Fazenda Iporanga	12.800,5	Nova Maringá



Valuation Áreas Terra Santa (milhões de reais)



- Valorização das terras leva em consideração a apreciação mostrada no relatório IHS Markit no período em análise.
- Benfeitorias corrigidas por IPCA.

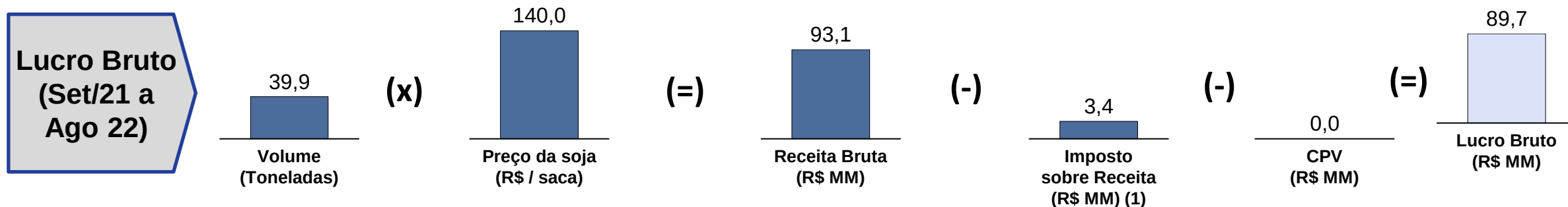
Fonte: IHS Markit e análise Terra Santa Propriedades Agrícolas.

* Reflete a média ponderada dos preços nas regiões que compõe o portfólio da Companhia.

Alto fluxo de pagamento de dividendos

Ausência de alavancagem operacional e financeira asseguram margens elevadas e alta capacidade de pagamento de dividendos

Composição da receita e lucro bruto



Margem Ebitda entre 75% e 85% e alta capacidade de pagamento de dividendos

(1) Pis/Cofins

Nota: Ano agrícola do contrato do arrendamento vai de setembro a agosto de cada ano e pagamento é realizado em abril

Perspectivas de crescimento

Perspectivas de crescimento



LAND3 – Uma nova classe de ativos na B3

Veículo de investimento sem precedentes no Brasil



Previsibilidade na geração de caixa

Margem Ebitda muito elevada devido à ausência de CPV

Baixo perfil de risco com alto potencial de retorno

Ativo escasso e finito, tem apresentado excelentes níveis de retornos e baixa volatilidade

Hedge natural contra oscilações econômicas

Comportamento defensivo em períodos de alta inflação e desvalorização cambial

Opcionalidade para Investimentos

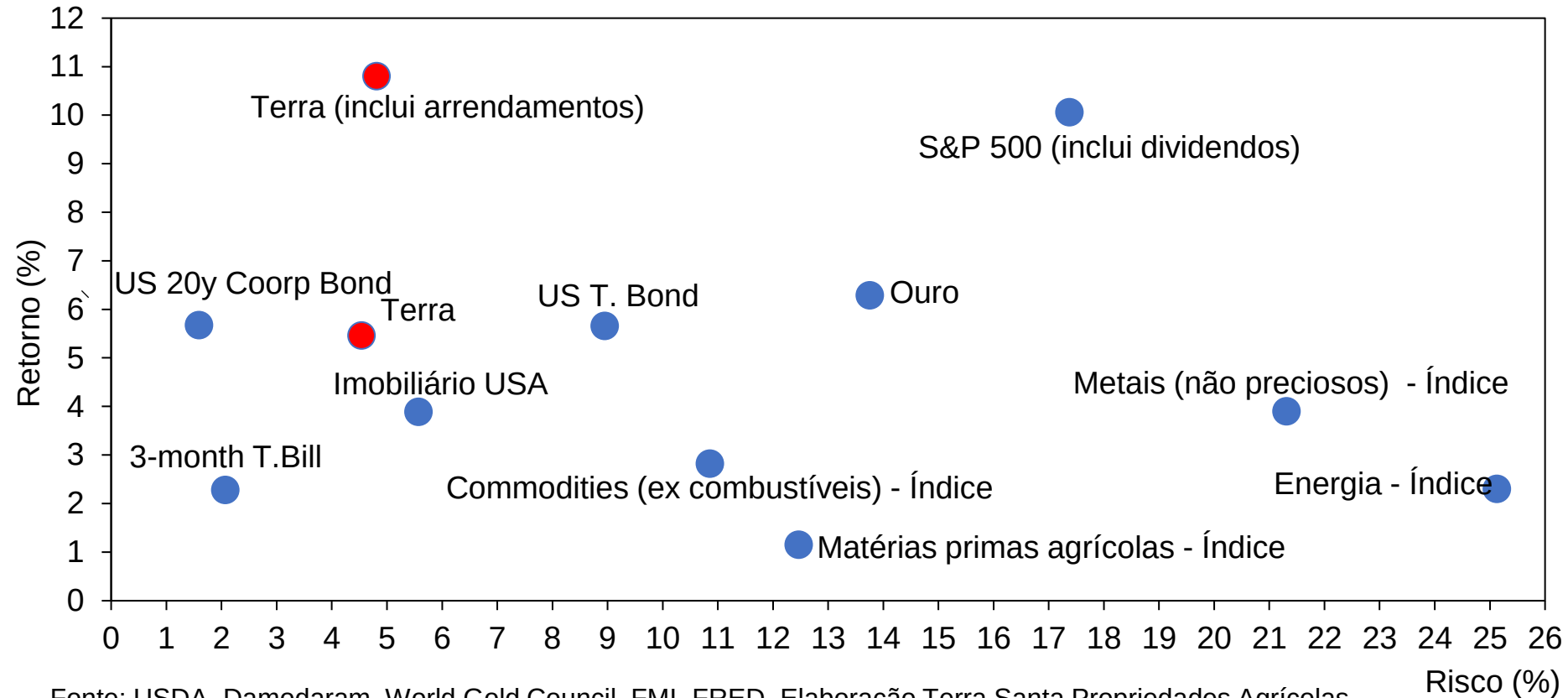
Capacidade de agregar valor à carteiras de investimento por ter baixa correlação com outros ativos



Terra é um investimento com excelente risco/retorno

Entre as diferentes classes de ativos aqui selecionadas terra se destaca com a melhor relação risco vs. retorno.

PERFIL DE RISCO VS. RETORNO PARA DIFERENTES ATIVOS (1992 – 2020)



Fonte: USDA, Damodaram, World Gold Council. FMI, FRED, Elaboração Terra Santa Propriedades Agrícolas.

Nota 1: Arrendamento anterior a 1998 estimado como yield médio do período 1998-2020

Nota 2: Risco medido como desvio padrão dos retornos

Nota 3: US 20y Corp Bond: títulos corporativos com classificação AAA da Moody's e vencimento de 20 anos ou mais

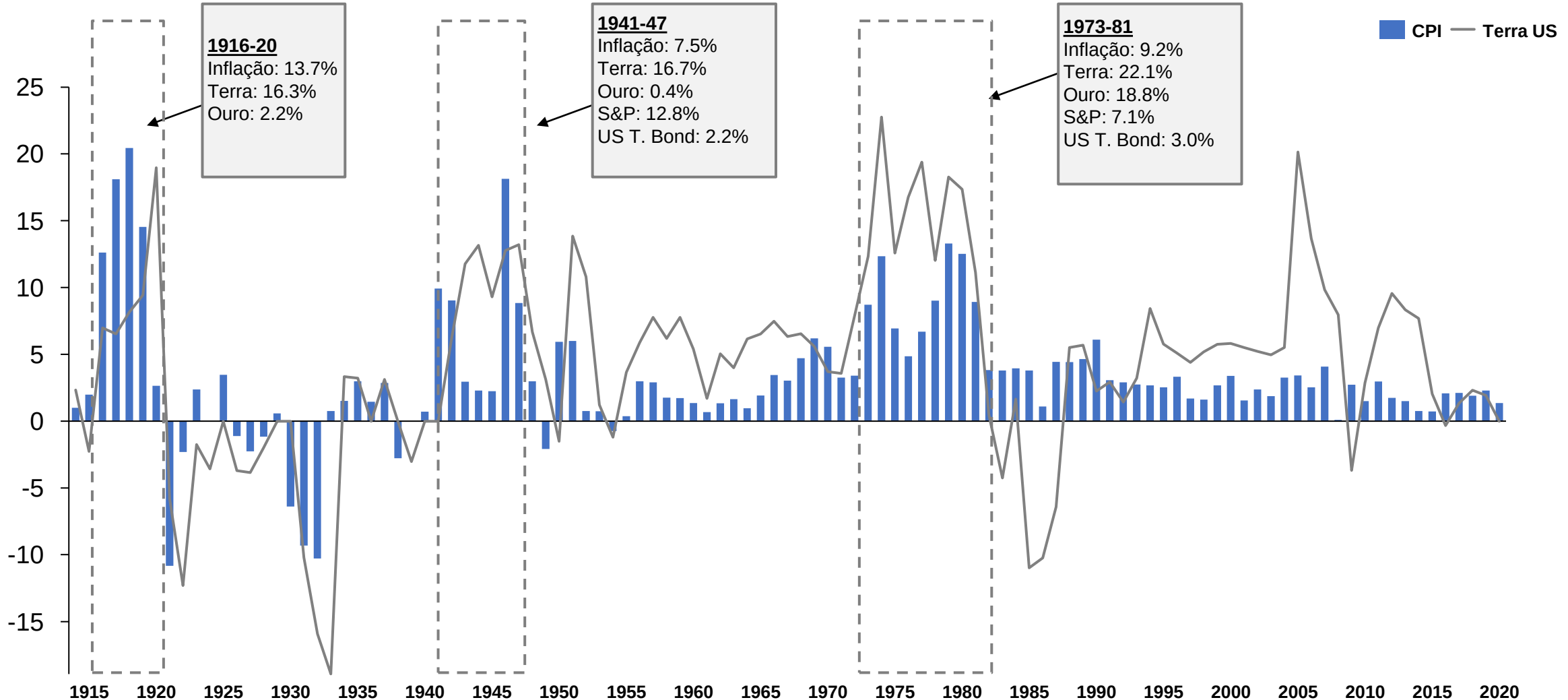
Terra é um pouco correlacionado com outras classes de ativos

Por ser descorrelacionado de outros ativos, terra é um ativo que tem alta capacidade de agregar valor em carteiras de investimentos

Correlação dos retornos do investimento em terras vs. outras classes de ativos											
Índices de Mercado	Imobiliário		Ouro	Ações	Títulos de dívida			Energia	Índices de commodities		
	Terra (inclui arrendamentos)	Imobiliário USA	Ouro	S&P 500 (inclui dividendos)	3-month T.Bill	US T. Bond	US 20y Coop Bond		Commodities (ex combustíveis)	Matérias primas agrícolas	Metais (não preciosos)
Terra (inclui arrendamentos)	1.00										
Imobiliário USA	0.40	1.00									
Ouro	0.02	-0.31	1.00								
S&P 500 (inclui dividendos)	-0.18	0.11	-0.24	1.00							
3-month T.Bill	0.39	0.16	-0.23	0.07	1.00						
US T. Bond	0.06	-0.16	0.19	-0.26	0.19	1.00					
US 20y Coop Bond	0.24	-0.02	-0.19	-0.05	0.72	0.26	1.00				
Energia	0.46	0.15	0.26	-0.30	0.27	0.19	0.13	1.00			
Commodities (ex combustíveis)	0.28	-0.07	0.77	-0.20	0.05	0.30	0.00	0.58	1.00		
Matérias primas agrícolas	0.10	-0.12	0.59	-0.16	-0.02	0.19	0.10	0.53	0.84	1.00	
Metais (não preciosos)	0.30	0.18	0.57	0.08	0.18	0.04	-0.05	0.54	0.84	0.72	1.00

Terra é um ativo defensivo contra a inflação

O investimento em terras é uma alternativa com grande papel defensivo contra inflação. Como pode ser observado no histórico de preços de terras e do CPI dos Estados Unidos, nos períodos em que a inflação foi elevada, terra performou bem.



Fonte: US Bureau of Labor Statistics, World Gold Council, USDA, Damodaram. Elaboração Terra Santa Propriedades Agrícolas

José Humberto Prata Teodoro Junior

CEO e RI

Maria Luisa Almeida

Gerente de Relações com Investidores

ri@tsagro.com

www.terrasantapa.com.br

