

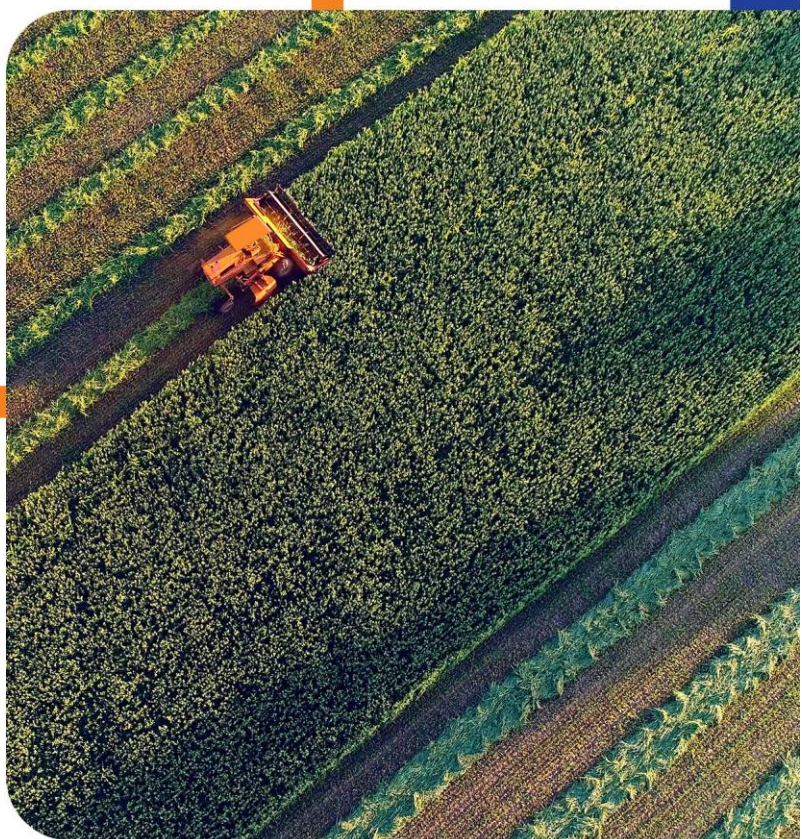
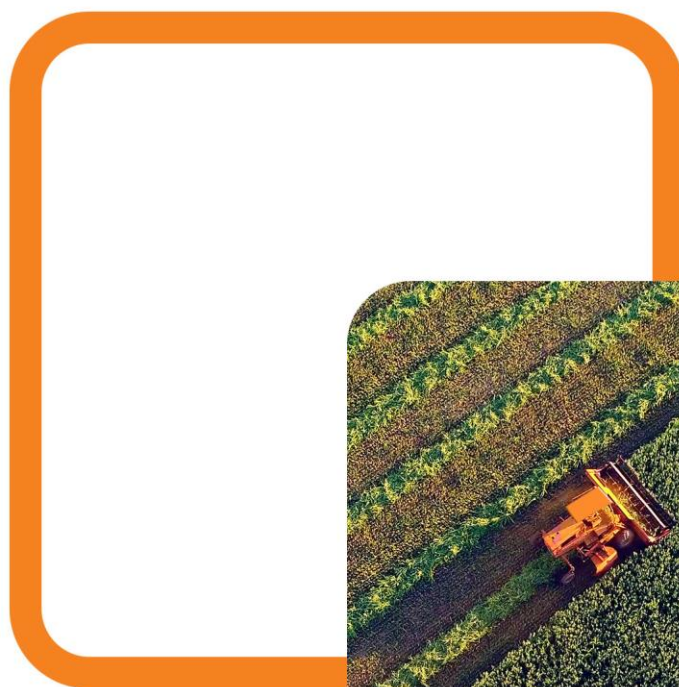


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T21



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

São Paulo, 15 de março de 2022 - A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" ou "Companhia") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), uma empresa focada exclusivamente no mercado imobiliário rural, anuncia seus resultados do 4T21 e ano de 2021, 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 4T21

Quarta-feira, 16 de março de 2022

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

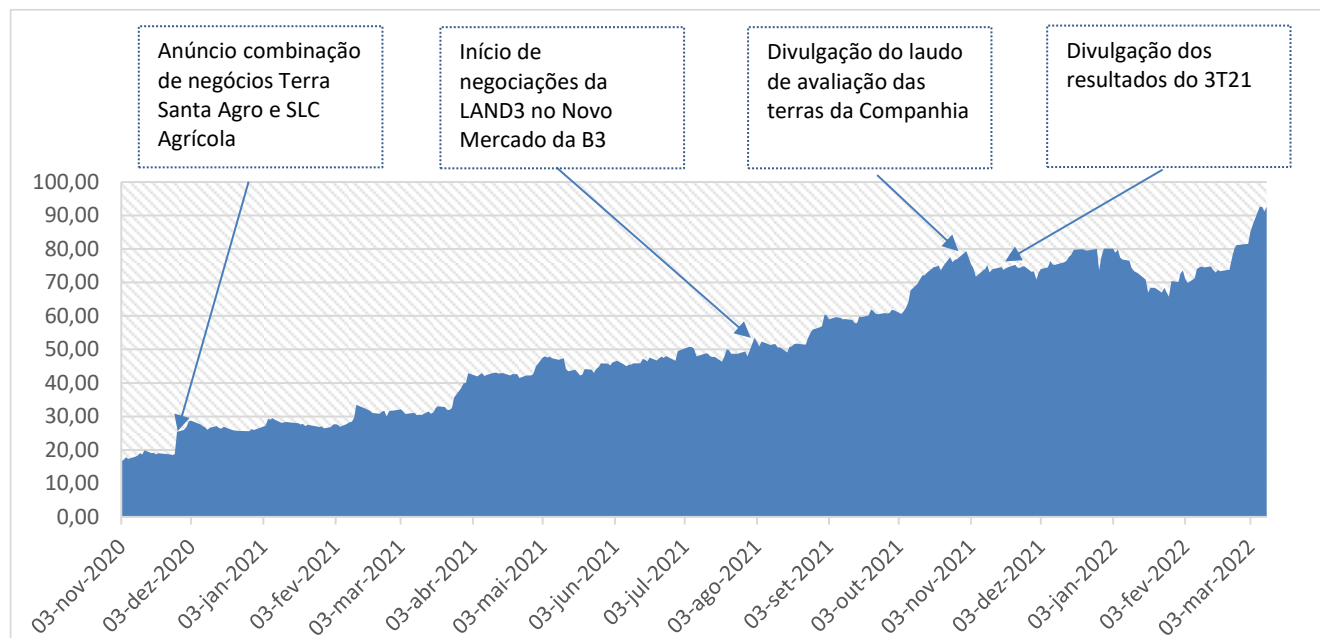
Sumário

1.	MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
2.	DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	6
2.1.	RECEITA LÍQUIDA.....	7
2.2.	CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	8
2.3.	LUCRO BRUTO	9
2.4.	DESPESAS OPERACIONAIS.....	9
2.5.	RESULTADO FINANCEIRO	11
2.6.	RESULTADO LÍQUIDO	12
2.7.	EBITDA.....	12
3.	ENDIVIDAMENTO	13
4.	COMERCIALIZAÇÃO SOJA.....	13
5.	PORTFÓLIO DE TERRAS	13
6.	AVALIAÇÃO DAS TERRAS	14
7.	MERCADO DE CAPITAIS.....	15
7.1.	DESEMPENHO DAS AÇÕES	15
7.2.	CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA.....	15
8.	BALANÇO PATRIMONIAL	16
9.	DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS.....	17

1. Mensagem da Administração

2021 foi um ano de grandes conquistas. Por meio da transação com a SLC nós conseguimos resolver um problema crônico da Terra Santa Agro que era o seu elevado endividamento e gerar muito valor aos nossos acionistas. Como referência, o valor de mercado da Terra Santa Agro em 26/11/2020, um dia antes do anúncio ao mercado da transação, era de R\$ 405 milhões, contra um valor de mercado da Terra Santa Propriedades Agrícolas em 10 de março de 2022 de R\$ 2,5 bilhões. Em 1º agosto de 2021 foram concluídos os atos de confirmação do fechamento da combinação dos negócios da SLC aos da operação agrícola da Terra Santa (excluindo terras e benfeitorias), mediante incorporação das ações da Terra Santa pela SLC, o que resultou na criação da Terra Santa Propriedades Agrícolas, uma companhia detentora de um portfólio de terras situadas nas regiões mais produtivas do MT e avaliadas em 25 de outubro de 2021 em R\$ 2,7 bilhões pela Deloitte e de um endividamento líquido de R\$ 49,2 milhões em 31 de dezembro de 2021.

Preço Teórico TESA3 (*)



(*) Considera os preços de TESA3 até 30 de julho de 2021 e, a partir de 2 de agosto, calcula-se um preço teórico de TESA3 que considera as relações de troca entre TESA3, LAND3 e SLCE3 e a conversão das ações recebidas de SLCE3 em LAND3.

Como motivador da transação com a SLC, além de endereçarmos a questão da alta alavancagem financeira da companhia, nós enxergamos a possibilidade de inaugurarmos na Bolsa brasileira uma nova classe de ativo com inúmeras vantagens: historicamente terra

agrícola proporcionou para os investidores altos retornos e baixo risco, baixa correlação com outras classes de ativos e boa performance em períodos inflacionários.

Mais de 90% da nossa receita está atrelada ao preço da soja e decorre do arrendamento das nossas terras agrícolas e benfeitorias e nossos gastos são constituídos majoritariamente por despesas gerais e administrativas. Tudo isso contribui para margens EBITDA extremamente elevadas (75,4% em 2021), alta capacidade de gerar lucro líquido e, consequentemente, de distribuir dividendos.

2021 foi um ano de transição e praticamente a totalidade da nossa receita foram advindas de duas únicas fontes: um contrato de parceria agrícola, finalizado em 31 de agosto de 2021, que totalizou R\$ 73,8 milhões, e dos contratos de arrendamento, firmados com a SLC em 01/08/2021, no valor de R\$ 30,2 milhões. Adicionalmente, tivemos custo dos produtos vendidos, no valor de R\$ 7,1 milhões, reflexo do custo dos produtos provenientes dos contratos de parceria agrícola.

Nossos gastos foram compostos majoritariamente por despesas gerais e administrativas, no valor de R\$ 14,3 milhões, impactada por valores não recorrentes referentes à reorganização societária da Companhia; despesas não operacionais no valor de R\$ 7,5 milhões e resultado financeiro no valor de R\$ 14,7 milhões, impactado em grande parte por juros sobre financiamentos, atualização monetária sobre contingências e juros sobre adiantamentos de clientes. A consequência foi um lucro antes do IR e CS no valor de R\$ 60,6 milhões e resultado líquido de R\$ 38,0 milhões.

Por fim, estamos muito otimistas quanto ao aumento dos preços de arrendamento e das terras agrícolas no longo prazo. Acreditamos que as terras agrícolas no Mato Grosso ainda têm muito para se valorizar, especialmente, àquelas situadas nas regiões onde a área de algodão segunda safra vem se expandindo, como é o nosso caso. Estamos otimistas também com os preços das commodities agrícolas que devem se manter valorizados, tendo em vista os baixos estoques mundiais.

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 demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, em 31 de dezembro de 2021 e 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 Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	47.615	218	-	104.267	52.070	100,2%
Receita Líquida dos Produtos	24.761	218	-	73.850	52.070	41,8%
Receita Líquida Arrendamento	22.683	-	-	30.246	-	-
Receita Líquida Aluguel	171	-	-	171	-	-

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. No ano de 2021, ainda como frutos do contrato de parceria, o Grupo recebeu e comercializou 25,9 mil toneladas de soja, 19,8 toneladas de milho e 3,2 toneladas de algodão em pluma, conforme tabela abaixo:

<i>Receita</i>	<i>4T21</i>			<i>2021</i>		
	<i>Qtde (t)</i>	<i>R\$ mil</i>	<i>Preço</i>	<i>Qtde (t)</i>	<i>R\$ mil</i>	<i>Preço</i>
Parceria soja	-	-	-	25.919	38.879	R\$ 1.500
Parceria milho	-	-	-	19.804	10.210	R\$ 516
Parceria algodão	3.204	24.761	R\$ 7.728	3.204	24.761	R\$ 7.728
Arrendamento	-	22.683	-	-	30.246	-
Aluguel Nova Mutum	-	171	-	-	171	-
		47.615			104.267	

No 4T21, a receita líquida foi de R\$ 47,6 milhões, contra R\$ 218 mil verificado no 4T20, conforme detalhamento abaixo.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R\$ 24,8 milhões no 4T21 comparativamente a R\$ 218 mil no mesmo período de 2020. Este aumento é atribuído substancialmente comercialização de algodão em pluma do contrato de parceria agrícola no período (3,2 mil toneladas ao preço de R\$ 7.728/t em comparação ao não faturamento de algodão em pluma fruto do contrato de parceria agrícola no 4T20).

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 4T21, à título de receita de arrendamento foi reconhecido o valor de R\$ 22,7 milhões.

Adicionalmente, a Companhia recebeu R\$ 171 mil à título de aluguel de seu imóvel localizado no município de Nova Mutum (MT).

Em 2021, a receita líquida totalizou R\$ 104,3 milhões, valor 100,2% superior ao registrado em 2020, no valor de R\$ 52,1 milhões.

A receita líquida de produtos agrícolas foi de R\$ 73,8 milhões em 2021 comparativamente a R\$ 52,1 milhões em 2020. Este aumento é atribuído 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\$ 516/t em comparação a 23,1 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 360/t), compensado por uma maior comercialização de algodão em pluma (R\$ 3,2 mil toneladas ao preço de R\$ 7.728/t em comparação a nenhum faturamento em 2020), fruto da parceria agrícola.

Adicionalmente, a receita de arrendamento, fruto do contrato de arrendamento da Companhia com a Terra Santa Agro, totalizou R\$ 30,2 milhões.

2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

<i>Demonstração de Resultados Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Custos de Produtos Vendidos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
CPV Produtos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%

No 4T21, o custo de produtos vendidos foi de R\$ 1,4 milhões comparativamente nenhum custo em 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.

Em 2021, o custo dos produtos vendidos foi de R\$ 7,1 milhões, contra R\$ 4,0 milhões nos em 2020.

2.3. LUCRO BRUTO

<i>Demonstração de Resultados Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	47.615	218	-	104.267	52.070	100,2%
Receita Líquida dos Produtos	24.761	218	-	73.850	52.070	41,8%
Receita Líquida Arrendamento	22.683	-	-	30.246	-	-
Receita Líquida Aluguel	171	-	-	171	-	-
Custos de Produtos Vendidos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
CPV Produtos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
Lucro Bruto	46.231	219	-	97.127	48.026	102,2%
Margem Bruta	97,1%	100,1%	-3,0 p.p.	93,2%	92,2%	1,0 p.p.

No 4T21, o lucro bruto foi de R\$ 46,2 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 219 mil no mesmo período de 2020, reflexo (i) 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\$ 22,7 milhões no período e (ii) do maior faturamento do algodão em pluma referente à parceria agrícola da Terra Santa Propriedades Agrícolas com a Terra Santa Agro.

Em 2021, a Companhia apresentou um lucro bruto de R\$ 97,1 milhões contra um lucro bruto de R\$ 48,0 milhões em 2020, reflexo do maior faturamento de algodão em pluma no período, aliado ao 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 Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Receitas e Despesas Operacionais	(7.104)	(40)	-	(21.852)	298	-
Gerais, Administrativas	(5.192)	83	-	(14.309)	(1.314)	-
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.912)	(123)	-	(7.543)	1.612	-

No 4T21, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 7,1 milhões ante R\$ 40 mil no 4T20.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 5,2 milhões no 4T21, contra uma receita operacional de R\$ 83 mil no 4T20, 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 4T21, em comparação com um valor negativo de R\$ 123 mil no 4T20. Os principais impactos foram:

	4T21
Outras receitas (despesas) operacionais:	
Contingência trabalhista (transf. Tesa)	(752)
Atualização monetária contingências	(36)
Depreciação de bens não operacionais	(67)
Baixa despesas Terra Sciense	(1.060)
Outras	3
	(1.912)

Em 2021, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 21,8 milhões ante uma receita operacional de R\$ 298 mil em 2020.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 14,3 milhões, contra R\$ 1,3 milhões em 2020, resultado principalmente de (i) despesas com pessoal, no valor de R\$ 3,8 milhões; (ii) assessoria jurídica, no valor R\$ 1,7 milhão; (iii) provisão de honorários de assessoria tributária, anteriormente contabilizado na controladora, no âmbito da reorganização societária da Companhia, no valor de R\$ 1,6 milhão; (iv) gastos com honorários de auditoria externa, no valor de R\$ 968 mil e (v) publicações de atos societários do âmbito da reestruturação da Companhia, no valor de R\$ 684 mil.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 7,5 milhões em 2021, em comparação a um valor positivo de R\$ 1,6 milhão em 2020. Os principais impactos em 2021 foram:

	2.021
Outras receitas (despesas) operacionais:	
Contingência Sema (transf. Tesa)	(2.957)
Decisão favorável contingência IBAMA	2.905
Baixa valor residual fábrica de óleo	(483)
Contingência trabalhista (transf. Tesa)	(1.359)
Atualização monetária contingências	(592)
Baixas de ativos imobilizados	(2.019)
Depreciação de bens não operacionais	(227)
Baixas de tributos a recuperar por decadência	(2.254)
Baixas de tributos a pagar por decadência	441
Baixa despesas Terra Sciense	(1.060)
Outras	62
	(7.543)

2.5. RESULTADO FINANCEIRO

No 4T21 e 2021, apresentamos um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 7,4 milhões e R\$ 14,7 milhões respectivamente, contra um resultado financeiro líquido de R\$ 2,3 milhões e de R\$ 7,5 milhões verificado no 4T20 e 2020, respectivamente, conforme composição abaixo demonstrada.

<i>Demonstração de Resultados Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Resultado Financeiro	(7.382)	2.327	-	(14.691)	7.469	-
Receita Financeira	422	2.341	-82,0%	2.606	7.884	-66,9%
Despesa Financeira	(6.498)	(14)	-	(17.552)	(415)	-
Variação Cambial	(1.306)	-	-	255	-	-

No 4T21, as receitas financeiras atingiram um valor de R\$ 422 mil, ante um valor de R\$ 2,3 milhões no 4T20. Em 2021, esse valor foi positivo em R\$ 2,6 milhões, contra R\$ 7,9 milhões em 2020. 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\$ 6,5 milhões e R\$ 17,5 milhões no 4T21 e em 2021, respectivamente, valores muito superiores aos R\$ 14 mil e R\$ 415 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. Merecem destaque, no acumulado no ano, juros sobre financiamentos no valor de R\$ 7,7 milhões; atualização monetária sobre contingências, no valor de R\$ 3,4 milhões e juros passivos, no valor de R\$ 2,5 milhões.

A variação cambial impactou negativamente o resultado financeiro da Companhia em R\$ 1,3 milhão e positivamente em R\$ 255 mil no 4T21 e em 2021.

2.6. RESULTADO LÍQUIDO

<i>Demonstração de Resultados Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Lucro Antes do IR e CS	31.745	2.506	-	60.584	55.793	8,6%
IR e CSLL	(11.639)	(852)	-	(22.560)	(19.080)	18,2%
Impostos Correntes	(4.753)	-	-	(6.135)	-	-
Impostos Diferidos	(6.886)	(852)	-	(16.425)	(19.080)	-13,9%
Lucro líquido do período	20.106	1.654	-	38.024	36.713	3,6%

No 4T21 e em 2021, a Companhia registou um lucro líquido de R\$ 20,1 milhões e R\$ 38,0 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\$ 38,0 milhões em 2021 é proveniente de uma receita de R\$ 73,8 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, 19,8 mil toneladas de milho ao preço de R\$ 516/t e 3,2 mil toneladas de algodão ao preço de R\$ 7.728/t), além do início da contabilização do contrato de arrendamento, no valor de R\$ 30,2 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 Consolidado (R\$ Mil)</i>	<i>4T21</i>	<i>4T20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Lucro líquido do período	20.106	1.654	-	38.024	36.713	3,6%
(+) IR e CSLL	11.639	852	-	22.560	19.080	18,2%
(+) Resultado Financeiro	7.382	(2.327)	-	14.691	(7.469)	-
(+) Depreciação e Amortização	(437)	255	-	3.394	1.021	232,4%
EBITDA	38.690	434	-	78.669	49.345	59,4%
Margem EBITDA	81,3%	198,7%	-117,4 p.p.	75,4%	94,8%	-19,4 p.p.
(+) Provisões não recorrentes e Impairment de ativos	(693)	-	-	7.543	(1.735)	-
EBITDA Ajustado	37.997	434	-	86.212	47.610	81,1%
Margem EBITDA Ajustada	153,5%	198,7%	-45,2 p.p.	116,7%	91,4%	25,3 p.p.

Em 2021, o EBITDA apresentado pela Companhia foi positivo em R\$ 78,7 milhões, contra R\$ 49,3 milhões positivos em 2020.

Em 2021, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 86,2 milhões, contra R\$ 47,6 milhões positivos em 2020.

3. Endividamento

Comparativamente ao 3T21, o endividamento financeiro da Companhia apresentou uma redução de 32% em real, passando de R\$ 106,7 milhões em 30 de setembro de 2021 para R\$ 72,8 milhões em 31 de dezembro de 2021, reflexo da amortização de principal ocorrida nos últimos meses.

Composição endividamento R\$ Milhões	
Saldo em 30/09	106,7
Variação cambial	0,5
Accual de juros	3,1
Amortização de principal	-35,1
amortização de juros	-2,8
saldo em 31/12	72,4

O endividamento líquido, por sua vez, encerrou o ano em R\$ 49,2 milhões.

4. Comercialização Soja

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

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

Para o contrato de arrendamento vigente, referente à safra 2021/22, a Companhia fixou 100% da soja corresponde ao contrato de arrendamento a um preço de R\$ 145,46 scs/ha (FOB Fazenda). Para o contrato da safra 2022/23, a Companhia está continuamente analisando as condições correntes de mercado e perspectivas futuras para iniciar as fixações.

5. Portfólio de Terras

A Terra Santa Propriedades Agrícolas possui 80,5 mil hectares em área total, divididas em 7 fazendas localizadas no estado do Mato Grosso. Nossas fazendas estão entre as mais

produtivas e lucrativas do Brasil tendo como principais vantagens: (i) próximas as rodovias de escoamento para produção agrícola; (ii) capacidade de plantio de duas safras por ano em 80% da área 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 4T21 cotadas a R\$ 22,48/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 2,2 bilhões.

No 4T21, as ações da LAND3 apresentaram uma valorização de 29,4% em relação ao dia 30 de setembro de 2021, passando de R\$ 17,36/ação em 30 de setembro de 2021 para R\$ 22,48/ação no final de dezembro de 2021. O Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma desvalorização de 5,5%.

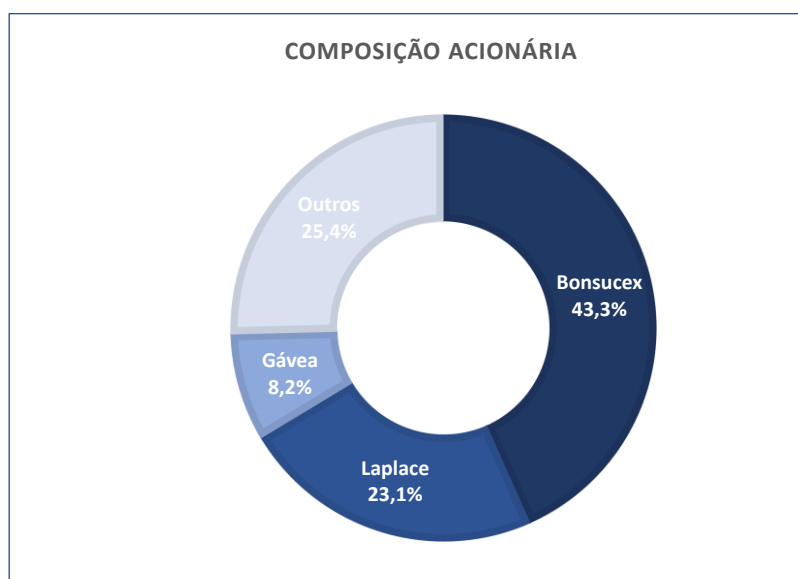
7.2. CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA

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

Desse total, 30,8% são detidas por pessoas físicas, 62,9% por investidores institucionais e 6,3% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 6.100 investidores.

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

A seguir, segue composição acionária atualizada:



8. Balanço Patrimonial

Ativo	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	23.215	34.198	Empréstimos e financiamentos	59.087	
Contas a receber de clientes	32.326	5	Tributos parcelados	228	1.114
Títulos a receber	29.348	398	Dividendos a pagar	4.930	7.954
Estoques	2	1.815	Adiantamentos de clientes	3.623	
Tributos a recuperar	4.589	6.564	Títulos a pagar	7.653	30
Imposto de renda e contribuição social a recuper.	4.258	5.710	Tributos sobre o lucro a recolher	4.654	
Outros ativos	348	85	Outros tributos a recolher	4.173	374
	<u>94.086</u>	<u>48.775</u>	Outras obrigações	511	29
				<u>84.859</u>	<u>9.501</u>
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos e financiamentos	13.280	
Títulos a receber	34.027		Tributos parcelados	264	2.429
Tributos a recuperar	17.622	19.472	Adiantamentos de clientes	67.634	
Tributos diferidos	2.555		Títulos a pagar	1.218	414
Partes relacionadas		55.237	Tributos diferidos	114.501	91.295
Depósitos judiciais	127	19	Provisão para contingências	32.816	298
	<u>54.331</u>	<u>74.728</u>		<u>229.713</u>	<u>94.436</u>
			Total do passivo	314.572	103.937
Propriedades para investimento	811.605		Patrimônio líquido		
Investimentos	50.614	629.104	Capital social	673.588	397.390
Imobilizado	<u>916.550</u>	<u>703.832</u>	Reservas de capital		9.703
			Reserva de lucro	15.827	27.398
			Ajustes de avaliação patrimonial	6.649	214.179
				<u>696.064</u>	<u>648.670</u>
			Total do patrimônio líquido	696.064	648.670
Total do ativo	1.010.636	752.607	Total do passivo e do patrimônio líquido	1.010.636	752.607

9. Demonstrativo de Resultados

	2021	2020
Receita líquida de venda de produtos agrícolas	73.850	52.070
Receita líquida de arrendamento	30.417	
Custo das vendas	(7.140)	(4.044)
Lucro bruto	97.127	48.026
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas, incluindo armazenagem	(14.309)	(1.314)
Resultado de equivalência patrimonial		
Outras receitas (despesas), líquidas	(7.543)	1.612
	(21.852)	298
Lucro operacional	75.275	48.324
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	2.606	7.884
Despesas financeiras	(17.552)	(415)
Variações cambiais, líquidas	255	
	(14.691)	7.469
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	60.584	55.793
Imposto de renda e contribuição social		
Do exercício	(6.135)	
Diferidos	(16.425)	(19.080)
Lucro líquido do exercício	38.024	36.713
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia	38.024	36.713

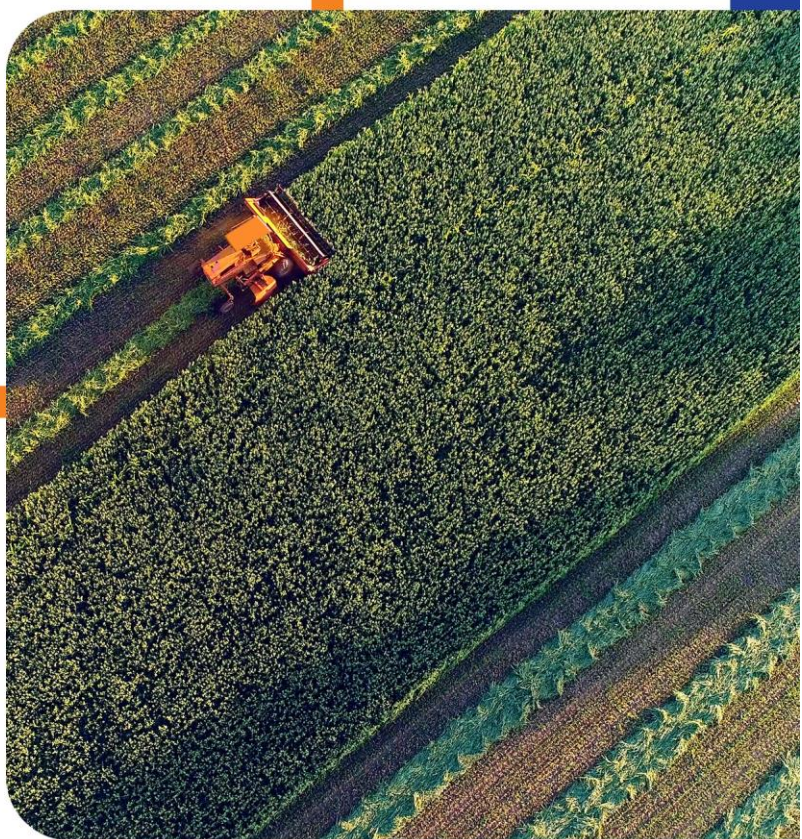
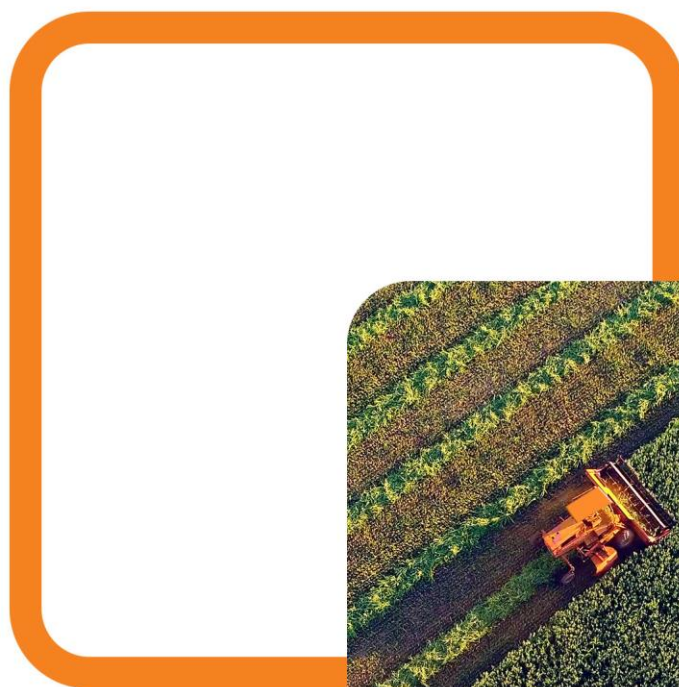


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

EARNINGS RELEASE

4Q21



EARNINGS RELEASE

São Paulo, March 15, 2022 – Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. (“Terra Santa” or “Company”) (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), company operating exclusively in the rural real estate market, announces its results for 4Q21 and 2021 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).

4Q21 Conference Call

Wednesday, March 16, 2022

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

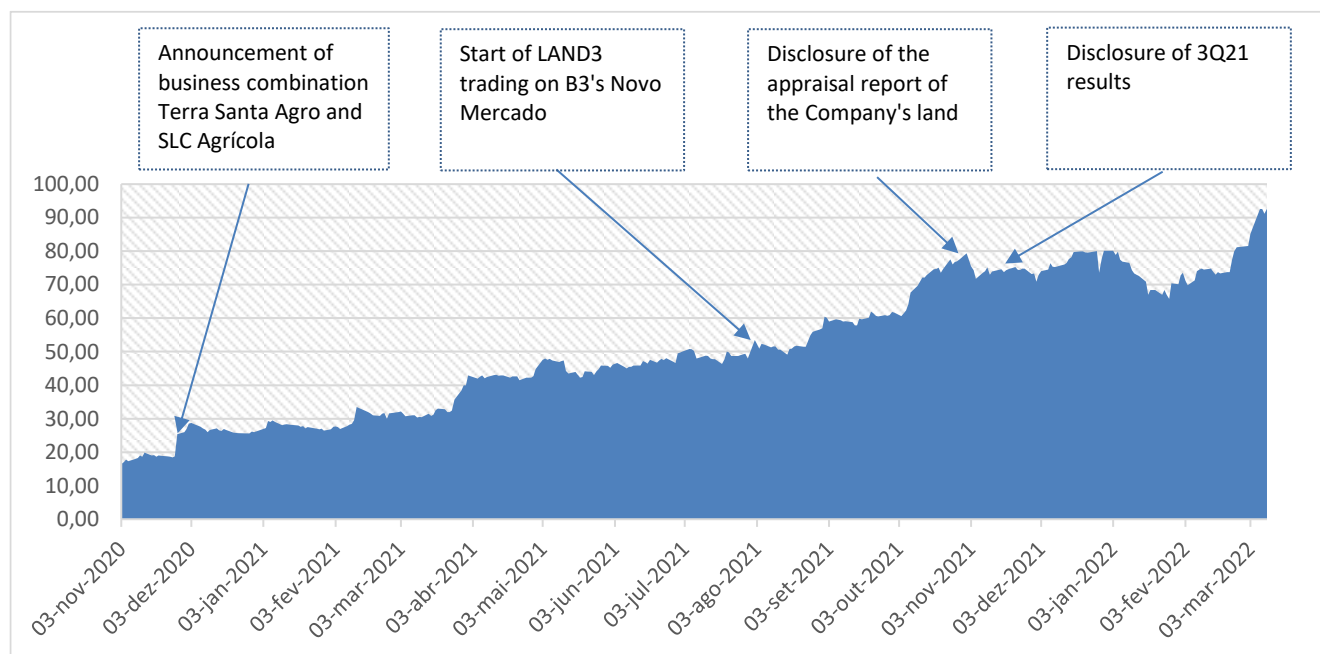
Table of Contents

1.	MESSAGE FROM THE MANAGEMENT	4
2.	ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE.....	5
2.1.	NET REVENUE	6
2.2.	COST OF GOODS SOLD	8
2.3.	GROSS PROFIT	8
2.4.	OPERATING EXPENSES	9
2.5.	FINANCIAL RESULT	10
2.6.	NET INCOME (LOSS)	11
2.7.	EBITDA.....	12
3.	INDEBTEDNESS	12
4.	SOYBEAN SALES	12
5.	LAND PORTFOLIO	13
6.	LAND APPRAISAL	13
7.	CAPITAL MARKETS.....	14
7.1.	SHARE PERFORMANCE	14
7.2.	CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT	14
8.	BALANCE SHEET.....	16
9.	INCOME STATEMENT.....	17

1. Message from the Management

2021 was a year of great achievements. Through the transaction with SLC, we were able to solve a chronic problem in Terra Santa Agro, which was its high indebtedness, and generate a lot of value for our shareholders. As a reference, the market value of Terra Santa Agro on 11/26/2020, the day before the announcement of the transaction to the market, was R\$ 405 million, against a market value of Terra Santa Propriedades Agrícolas on March 10, 2020, of BRL 2.5 billion. On August 1, 2021, the acts of confirmation of the closing of the combination of the businesses of SLC and the agricultural operation of Terra Santa (excluding lands and improvements) were concluded, through the incorporation of the shares of Terra Santa by SLC, which resulted in the creation of Terra Santa Propriedades Agrícolas, a company that owns a portfolio of land located in the most productive regions of MT and valued on October 25, 2021 at BRL 2.7 billion by Deloitte and a net debt of BRL 49.1 million on 31 December 2021.

TESA3⁽¹⁾ Theoretical Price



(1) It considers TESA3 share price up to July 30, 2021, as of August 2, we calculate TESA3's theoretical price, which considers the exchange between TESA3, LAND3 and SLC3 shares and the conversion of SLCE3 shares received into LAND3 shares.

In addition to addressing the company's high financial leverage, we saw in the transaction with SLC the possibility to launch a new asset class in the Brazilian stock exchange, which

offers several advantages. Historically, agricultural land has brought high returns to investors at low risk, low correlation with other asset classes and good performance during periods of high inflation rates.

More than 90% of our revenue is pegged to soybean price. It arises from the lease and improvements to our agricultural properties, while our expenses are mostly related to general and administrative expenses. Combined, they contributed to extremely high EBITDA margins, reaching 75.4% in 2021, high capacity to create net income and, consequently, pay dividends.

2021 was a year of transition and practically all of our revenue came from only two sources: an agricultural partnership agreement, concluded on August 31, 2021, which totaled R\$73.8 million, and from the lease agreements, signed with SLC on 08/01/2021, in the amount of BRL 30.2 million. Additionally, we had cost of goods sold, in the amount of R\$7.1 million, reflecting the cost of products from agricultural partnership agreements.

Our expenses mostly comprise administrative expenses, in the amount of R\$14.3 million, impacted by non-recurring amounts related to the Company's corporate reorganization; non-operating expenses in the amount of R\$7.5 million and financial result in the amount of R\$14.7 million, largely impacted by interest on financing, monetary restatement on contingencies and interest on advances from customers. The result was a profit before income tax and social contribution in the amount of R\$60.6 million and a net result of R\$38.0 million.

Lastly, we are very optimistic about the increase in lease and rural land prices in the long term. We believe that rural land in the state of Mato Grosso has yet room to appreciate, especially those located in regions where cotton second crop has been expanding, which is our case. We are also optimistic about agricultural commodity prices, which should continue appreciating, in view of low inventory levels across the globe.

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 December 31, 2021, and 2020, as well as the consolidated balance sheet on December 31, 2020, include TS Brasil's financial information, which was merged into the Company on March 31, 2021.

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, 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>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenues	47.615	218	-	104.267	52.070	100,2%
Deferred taxes	24.761	218	-	73.850	52.070	41,8%
Net lease income	22.683	-	-	30.246	-	-
Net rental income	171	-	-	171	-	-

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. In 2021, still as the result of the partnership agreement, the Group received and sold 25.9 thousand tons of soybean, 19.8 tons of corn and 3.2 tons of cotton lint, as shown below:

Revenue	4Q21			2021		
	Volume (t)	R\$ thousand	Price	Volume (t)	R\$ thousand	Price
<i>Soja - partnership agreement</i>	-	-	-	25.919	38.879	R\$ 1.500
<i>Corn - partnership agreement</i>	-	-	-	19.804	10.210	R\$ 516
<i>Cotton - partnership agreement</i>	3.204	24.761	R\$ 7.728	3.204	24.761	R\$ 7.728
<i>Lease</i>	-	22.683	-	-	30.246	-
<i>Nova Mutum rent</i>	-	171	-	-	171	-
		47.615			104.267	

In 4Q21, net revenue totaled R\$47.6 million vs. R\$218 thousand in 4Q20, as presented below.

Net revenue from agricultural products was R\$24.8 million in 4Q21 vis-à-vis R\$218 thousand in 4Q20. This increase is mostly due to the sale of cotton lint from the agricultural partnership agreement in the period (3.2 thousand tons priced at R\$7,728/t compared to no cotton lint in revenue from the agricultural partnership agreement in 4Q20).

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 4Q21, lease revenue amounted to R\$22.7 million.

Moreover, the Company received R\$171 thousand as rent for the property located in the city of Nova Mutum (state of Mato Grosso).

In 2021, total net revenue came to R\$104.3 million, 100.2% up on 2020, which amounted to R\$52.1 million.

Net revenue from agricultural products reached R\$73.8 million in 2021, compared to R\$52.1 million in 2020. This increase 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 priced at R\$516/ton compared to 23.1 thousand

tons of corn at R\$360/ton), offset by higher cotton lint sales (R\$3.2 thousand tons priced at R\$7.728/t compared to no sales in 2020), as a result of the agricultural partnership.

Furthermore, lease revenue from the Company's lease agreement with Terra Santa Agro totaled R\$30.2 million.

2.2. COST OF GOODS SOLD

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Costs of Goods Sold	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
CPV Produtos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%

In 4Q21, cost of goods sold was R\$1.4 million compared to no costs in 2020. 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 2021, COGS reached R\$7.1 million vs. R\$4.0 million in 2020.

2.3. GROSS PROFIT

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Net Revenues	47.615	218	-	104.267	52.070	100,2%
Deferred taxes	24.761	218	-	73.850	52.070	41,8%
Net lease income	22.683	-	-	30.246	-	-
Net rental income	171	-	-	171	-	-
Costs of Goods Sold	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
CPV Produtos	(1.384)	0	-	(7.140)	(4.044)	76,6%
Gross Income	46.231	219	-	97.127	48.026	102,2%
Gross Margin	97,1%	100,1%	-3,0 p.p.	93,2%	92,2%	1,0 p.p.

In 4Q21, gross profit came to R\$46.2 million versus R\$219 thousand in the same period of 2020, due to (i) the lease agreement of the Company's properties to Terra Santa Agro (subsidiary of SLC Agrícola) coming into effect in September, amounting to R\$22.7 million in the period and (ii) the increased cotton lint sales from the agricultural partnership between Terra Santa Propriedades Agrícolas and Terra Santa Agro.

In 2021, the Company recorded gross profit of R\$97.1 million vis-à-vis R\$48.0 million in 2020, stemming from increased cotton lint revenue in the period coupled with the beginning 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>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Operational expenses	(7.104)	(40)	-	(21.852)	298	-
General, Administrative	(5.192)	83	-	(14.309)	(1.314)	-
Other income (expenses)	(1.912)	(123)	-	(7.543)	1.612	-

In 4Q21, the Company recorded operating expenses of R\$7.1 million vs. R\$40 thousand in 4Q20.

General and administrative expenses totaled R\$5.2 million in 4Q21 versus R\$83 thousand in 4Q20, chiefly arising from (i) senior management compensation and personnel expenses, which were previously recorded in the parent company; (ii) expenses with tax and legal consulting services as well as the publication of corporate documents, which were previously recorded in the parent company.

Other operating income (expenses) were negative by R\$1.9 million in 4Q21 vis-à-vis negative R\$123 thousand in 4Q20. The main impacts were:

	<i>4Q21</i>
Other operating income (expenses)	
Labor contingency (transf. Tesa)	(752)
Monetary restatement contingencies	(36)
Depreciation of non-operating assets	(67)
Low expenses Terra Science	(1.060)
Other	3
	(1.912)

In 2021, the Company recorded operating expenses of R\$21.8 million versus operating income of R\$298 thousand in 2020.

General and administrative expenses totaled R\$14.3 million vs. R\$1.3 million in 2020, mainly due to (i) personnel expenses amounting to R\$3.8 million; (ii) legal consulting services, in the amount of R\$1.7 million; (iii) 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\$1.6 million; (iv) external audit fees, totaling R\$968 thousand and (v) publication of corporate

documents, within the scope of the Company's corporate restructuring, in the amount of R\$684 thousand.

Other operating income (expenses) were negative by R\$7.5 million in 2021 vis-à-vis a positive R\$1.6 million in 2020. The main impacts in 2021 were:

	2.021
Other operating income (expenses)	
Sema Contingency (transf. Tesa)	(2.957)
IBAMA contingency favorable decision	2.905
Lowresidual value oil factory	(483)
Labor contingency (transf. Tesa)	(1.359)
Monetary restatement contingencies	(592)
Write-offs of fixed assets	(2.019)
Depreciation of non-operating assets	(227)
Lowexpenses Terra Science	(1.060)
Other	62
	(7.543)

2.5. FINANCIAL RESULT

In 4Q21 and 2021, the Company recorded net financial loss of R\$7.4 million and R\$14.7 million, respectively, versus net financial income of R\$2.3 million and R\$7.5 million in 4Q20 and 2020, respectively, as shown below.

Income Statement (R\$ thousand)	4Q21	4Q20	Var. %	2021	2020	Var. %
Financial Result	(7.382)	2.327	-	(14.691)	7.469	-
Financial Income	422	2.341	-82,0%	2.606	7.884	-66,9%
Financial Expenses	(6.498)	(14)	-	(17.552)	(415)	-
Foreign Exchange Variation	(1.306)	-	-	255	-	-

In 4Q21, financial revenue came to R\$422 thousand vs. R\$2.3 million in 4Q20. In 2021, this amount was positive by R\$2.6 million vis-à-vis R\$7.9 million in 2020. 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.

In turn, financial expenses totaled R\$6.5 million and R\$17.5 million in 4Q21 and 2021, respectively, amounts substantially higher than the R\$14 thousand and R\$415 thousand recorded in 4Q20 and 2020, mainly because debt used to be recorded in the parent company and migrated to Terra Santa Propriedades Agrícolas after the corporate restructuring. In the full year, we must denote interest on financings in the amount of R\$7.7 million, monetary restatement of contingencies, in the amount of R\$3.4 million and passive interest of R\$2.5 million.

Exchange rate variations negatively impacted the Company's financial result in R\$1.3 million and positively in R\$255 thousand, in 4Q21 and 2021, respectively.

2.6. NET INCOME (LOSS)

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Income (loss) before Tax and Social Contribution	31.745	2.506	-	60.584	55.793	8,6%
IR and CSLL	(11.639)	(852)	-	(22.560)	(19.080)	18,2%
Current taxes	(4.753)	-	-	(6.135)	-	-
Deferred taxes	(6.886)	(852)	-	(16.425)	(19.080)	-13,9%
Profit (loss) for the Period	20.106	1.654	-	38.024	36.713	3,6%

In 4Q21 and 2021, the Company recorded net income of R\$20.1 million and R\$38,0 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\$38.0 million result in 2021 arises from a R\$73.8 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, 19.8 thousand tons of corn at R\$516/ton and 3.2 thousand tons of cotton priced at R\$7,728/t), in addition to the beginning of the lease agreement in the amount of R\$30.2 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>4Q21</i>	<i>4Q20</i>	<i>Var. %</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Var. %</i>
Profit (loss) for the Period	20.106	1.654	-	38.024	36.713	3,6%
(+) IR and CSLL	11.639	852	-	22.560	19.080	18,2%
(+) Financial Result	7.382	(2.327)	-	14.691	(7.469)	-
(+) Depreciation and amortization	(437)	255	-	3.394	1.021	232,4%
EBITDA	38.690	434	-	78.669	49.345	59,4%
EBITDA Margin	81,3%	198,7%	-117,4 p.p.	75,4%	94,8%	-19,4 p.p.
(+) Non-recurring provisions and asset impairment	(693)	-	-	7.543	(1.735)	-
Adjusted EBITDA	37.997	434	-	86.212	47.610	81,1%
Adjusted EBITDA Margin	153,5%	198,7%	-45,2 p.p.	116,7%	91,4%	25,3 p.p.

In 2021, the Company's EBITDA was R\$78.7 million positive, versus R\$49.3 million positive in 2020.

In 2021, adjusted EBITDA came to R\$86.2 million versus R\$47.6 million in 2020.

3. Indebtedness

Compared to 3Q21, the Company's financial indebtedness decreased by 32% in reais, from R\$106.7 million on September 30, 2021 to R\$72.4 million on December 31, 2021, reflecting the amortization of main event in recent months..

<i>Debt Composition</i>	<i>R\$ million</i>
Balance of September 30	106,7
Exchange variation	0,5
Interest accrual	3,1
Principal amortization	-35,1
Interest amortization	-2,8
Balance of December 31	72,4

Net debt, in turn, ended the year at R\$49.2 million.

4. Soybean Sales

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

In order to fix soybean prices and avoid exposure to the fluctuation in this commodity's price when the amount related to the lease is received, the Company after assessing the best

moments for soybean prices and US Dollar rates, have fixed soybean price in advance, seeking to maximize its future revenue.

For the lease agreement in effect, related to the 2021/ 2021 crop, the Company has set the price for 100% of the soybean corresponding to the lease agreement at R\$145.46 bag/ha (FOB Fazenda). For the agreement related to the 2022/23 crop, the Company is continually assessing current market conditions and outlooks to set the prices.

5. Land Portfolio

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

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

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

6. Land Appraisal

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

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

7. Capital Markets

7.1. SHARE PERFORMANCE

Terra Santa Propriedades Agrícolas' shares (LAND3) ended 4Q21 priced at R\$22.48/share, resulting in a market cap of R\$2.2 billion.

In 4Q21, LAND3 shares appreciated by 29.4% compared to September 30, 2021. On said date, share price was R\$17.36/share and increased to R\$22.48/share by the end of December 2021. In the same period, Ibovespa depreciated by 5.5%.

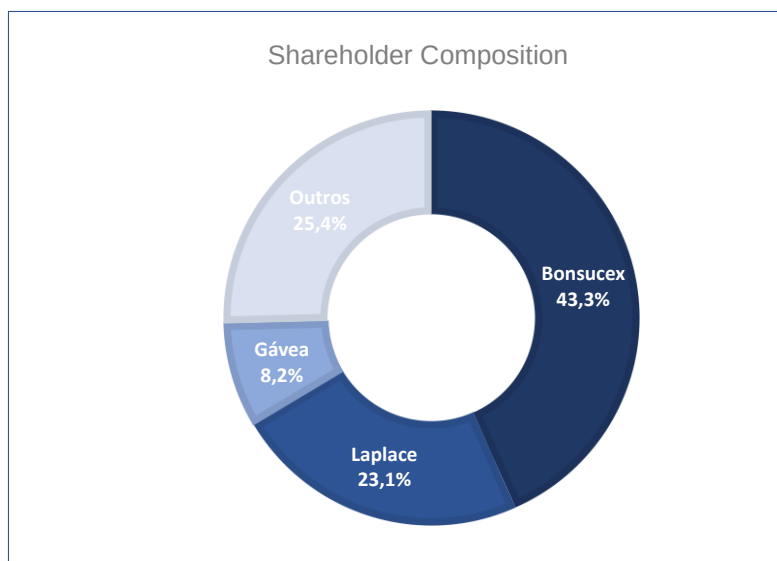
7.2. CAPITAL STOCK AND FREE FLOAT

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

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

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

The current shareholding structure is presented below:



8. Balance Sheet

Assets	2021	2020	Liabilities and Shareholders's Equity	2021	2020
Current			Current		
Cash and cash equivalents	23.215	34.198	Loans and financing	59.087	
Accounts receivable from customers	32.326	5	Taxes in installments	228	1.114
Titles to receive	29.348	398	Dividends to to pay	4.930	7.954
Stocks	2	1.815	Advances for customers	3.623	
Taxes to recover	4.589	6.564	Titles to pay	7.653	30
IRPJ / CSLL to recover	4.258	5.710	Income taxes payable	4.654	
Other assets	348	85	Other taxes to be collected	4.173	374
			Other obligations	511	29
	<u>94.086</u>	<u>48.775</u>		<u>84.859</u>	<u>9.501</u>
Non Current			Non Current		
Achievable in the long term			Loans and financing	13.280	
Titles to receive	34.027		Taxes in installments	264	2.429
Tributos a recuperar	17.622	19.472	Advances for customers	67.634	
Taxes to recover	2.555		Titles to pay	1.218	414
Related Parties		55.237	Deferred taxed	114.501	91.295
Judicial deposits	127	19	Provision for lawsuits	32.816	298
	<u>54.331</u>	<u>74.728</u>		<u>229.713</u>	<u>94.436</u>
Investment Property	811.605		Total of Liabilities	<u>314.572</u>	<u>103.937</u>
Investments					
Immoblized	50.614	629.104			
	<u>916.550</u>	<u>703.832</u>	Patrimônio Líquido		
			Capital	673.588	397.390
			Capital reserve		9.703
			Retained earnings	15.827	27.398
			Adjustment of equity valuation	6.649	214.179
			Total of Shareholder's Equity	<u>696.064</u>	<u>648.670</u>
Total do ativo	<u>1.010.636</u>	<u>752.607</u>	Total of Liabilities and Shareholder's Equity	<u>1.010.636</u>	<u>752.607</u>

9. Income Statement

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Net sales of products	73.850	52.070
Net lease income	30.417	
Cos of goods sold	<u>(7.140)</u>	<u>(4.044)</u>
Gross Income	97.127	48.026
Operational Expenses		
General and administrative	(14.309)	(1.314)
Other income (expenses)	<u>(7.543)</u>	<u>1.612</u>
	<u>(21.852)</u>	<u>298</u>
Operational Income	<u>75.275</u>	<u>48.324</u>
Financial Result		
Financial income	2.606	7.884
Financial expenses	(17.552)	(415)
Foreign exchange variation	<u>255</u>	<u></u>
	<u>(14.691)</u>	<u>7.469</u>
Income (loss) before tax and social contribution	60.584	55.793
IR and CSLL		
Current	(6.135)	
Deferred	<u>(16.425)</u>	<u>(19.080)</u>
Profit (loss) for the period	<u>38.024</u>	<u>36.713</u>