

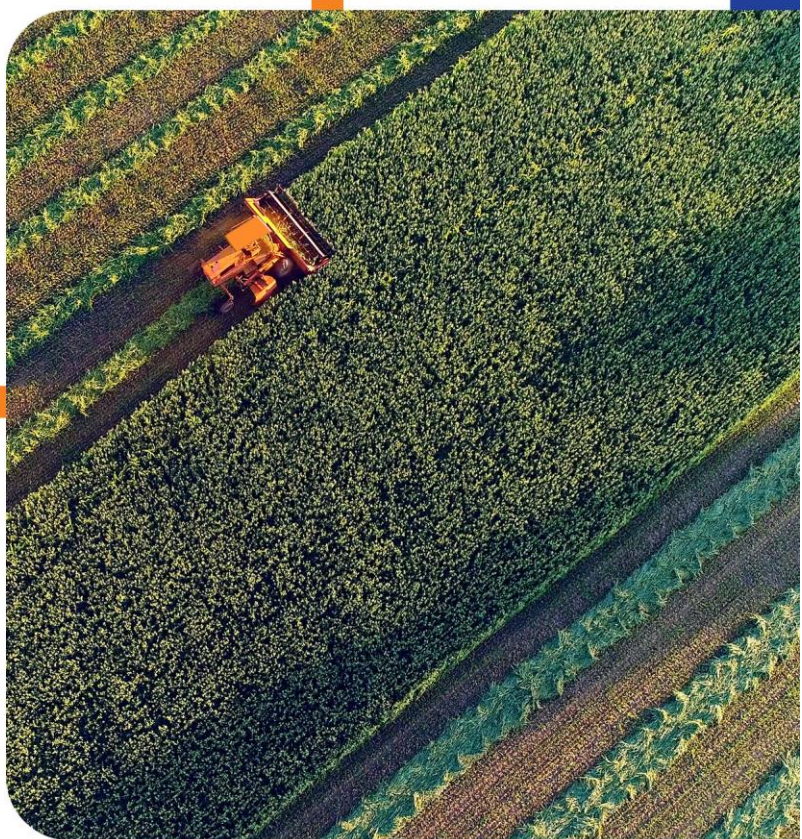
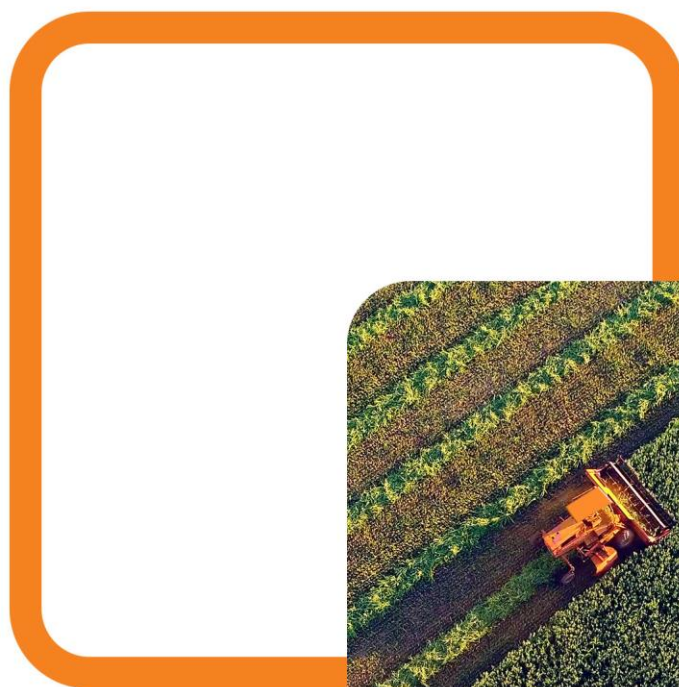


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T23



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

São Paulo, 11 de maio de 2023 - A Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" ou "Companhia") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), uma empresa focada no mercado imobiliário rural, anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2023, informando aos seus acionistas sobre a evolução da Companhia. As informações contábeis intermediárias contidas nas presentes informações financeiras foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Teleconferência 1T23

Terça-feira, 12 de maio de 2023

11h00 (horário de Brasília)

Webinar: [clique aqui](#)

CONTATOS RI

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

MARIANA DANTAS MESQUITA
CEO E RI

**MARIA LUISA SOARES DE
ALMEIDA**
GERENTE DE GOVERNANÇA E RI

Sumário

1.	MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
1.1.	RECEITA LÍQUIDA.....	5
1.2.	CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	5
1.3.	LUCRO BRUTO	6
1.4.	DESPESAS OPERACIONAIS.....	6
1.5.	RESULTADO FINANCEIRO	7
1.6.	RESULTADO LÍQUIDO	8
1.7.	EBITDA.....	8
2.	ENDIVIDAMENTO	9
3.	COMERCIALIZAÇÃO SOJA.....	9
4.	PORTFÓLIO DE TERRAS	10
5.	AVALIAÇÃO DAS TERRAS	10
6.	MERCADO DE CAPITAIS.....	11
6.1.	DESEMPENHO DAS AÇÕES	11
6.2.	CAPITAL SOCIAL E DISPERSÃO ACIONÁRIA.....	11
7.	ESTRUTURA DE GOVERNANÇA.....	12
8.	BALANÇO PATRIMONIAL	15
9.	DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS.....	16

1. Mensagem da Administração

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

No primeiro trimestre de 2023 a receita líquida foi de R\$ 25,0 milhões, proveniente, principalmente, da apropriação de 3/12 avos da receita de arrendamento da safra 2022/23, no valor de R\$ 24,0 milhões.

O custo dos produtos vendidos, no valor de R\$ 1,2 milhão, reflete, principalmente a depreciação dos investimentos. Os gastos do período foram compostos por despesas gerais e administrativas, no valor de R\$ 4,7 milhões, dos quais R\$ 760,1 mil é não recorrente, e por outras despesas operacionais, no valor de R\$ 4,8 milhões. Essas despesas são predominantemente não recorrentes e referem-se à despesas operacionais relacionadas ao *basket*, no valor de R\$ 3,3 milhões e honorários de sucumbência, no valor de R\$ 1,1 milhão.

O resultado financeiro, por sua vez, totalizou R\$ 3,1 milhões e é composto por (i) receitas financeiras de R\$ 514 mil; (ii) despesas financeiras de R\$ 5,0 milhões, com destaque para despesas com juros sobre financiamentos no valor de R\$ 1,5 milhão; despesas com atualização monetária sobre contingências, no valor de R\$ 1,8 milhão, despesas com juros sobre adiantamentos de clientes, no valor de R\$ 1,5 milhão e (iii) valor justo de títulos a receber e variação cambial e derivativos com valor positivo de R\$ 1,4 milhão.

O endividamento bruto, no fim de março de 2023, totalizou R\$ 127,7 milhões, valor superior ao endividamento de R\$ 29,7 milhões registrado no final de 2022, diante da necessidade de captação para cumprimento de obrigações com acionistas e manutenção de capital de giro.

Em abril de 2023, houve o recebimento de R\$ 99,2 milhões referente ao contrato de arrendamento com a SLC para a safra 2022/23. Estes recursos serão utilizados para amortização de dívidas, pagamento dos dividendos anunciados e compromissos operacionais da Companhia.

Por fim, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 15 de março de 2023, a Companhia iniciou um novo ciclo da sua gestão com a substituição do Diretor Presidente e de Relações com Investidores, que passa ser ocupado pela Sra. Mariana Dantas Mesquita,

que tem por objetivo fomentar novos propósitos e projetos voltados à eficiência, transparência, governança e maximização dos resultados para seus acionistas.

1.1. RECEITA LÍQUIDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Receita Bruta	25.931	26.321	-1,5%
Deduções	(945)	(2.604)	-63,7%
Receita Líquida	24.986	23.717	5,4%
Receita Líquida Arrendamento	23.997	22.053	8,8%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	917	837	9,6%
Receita Líquida Aluguel	72	101	-28,4%
Receita Líquida dos Produtos		727	-

No 1T23, a receita líquida foi de R\$ 25,0 milhões, contra R\$ 24,4 milhões verificado no 1T22, conforme composição e detalhamento abaixo.

A receita líquida de arrendamento verificada no 1T23 (responsável por 96% da receita total) é proveniente da apropriação de 3/12 avos da receita de arrendamento da safra 2022/23 e totalizou R\$ 24,0 milhões, contra uma receita de arrendamento da safra 2021/22 de R\$ 22,0 milhões no 1T22. Esse incremento é atribuído ao preço de fixação da soja do contrato de arrendamento que passou de R\$ 144,51/ha no ano safra 2021/22 para R\$ 149,20/ha no ano safra 2022/23, bem como dos resultados da reorganização societária que teve como principal foco a melhor gestão operacional dos ativos.

A apropriação do adiantamento do arrendamento totalizou R\$ 917 mil no 1T23, contra R\$ 837 mil no 1T22. A receita líquida de aluguel, fruto dos alugueis do escritório de Nova Mutum e do armazém de Rosário do Sul totalizou R\$ 72 mil no 1T23, contra R\$ 101 mil no 1T22. Por fim, a venda de madeira fruto do manejo florestal não apresentou receita no 1T23, contra uma receita de R\$ 727 mil no 1T22.

1.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Custos de Produtos Vendidos	(1.224)	(1.470)	-16,7%
CPV Benfeitorias	(1.224)	(1.470)	-16,7%

No 1T23, o custo de produtos vendidos foi de R\$ 1,2 milhão comparativamente a R\$ 1,5 milhão no 1T22. Como a Companhia não possui mais atividades operacional, esse custo refere-se majoritariamente depreciação dos investimentos, que totalizou R\$ 957 mil, sendo a diferença atribuída ao imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR).

1.3. LUCRO BRUTO

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Receita Líquida	24.986	23.717	5,4%
Receita Líquida Arrendamento	23.997	22.053	8,8%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	917	837	9,6%
Receita Líquida Aluguel	72	101	-28,4%
Receita Líquida dos Produtos		727	-
Custos de Produtos Vendidos	(1.224)	(1.470)	-16,7%
CPV Benfeitorias	(1.224)	(1.470)	-16,7%
Lucro Bruto	23.762	22.247	6,8%

No 1T23, o lucro bruto foi de R\$ 23,8 milhões comparativamente a um lucro bruto de R\$ 23,0 milhões no mesmo período de 2022, reflexo do incremento de 8,8% na receita líquida de arrendamento, compensado em parte pela não realização de receita proveniente da venda de madeira fruto no manejo florestal sustentável.

1.4. DESPESAS OPERACIONAIS

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Receitas e Despesas Operacionais	(9.482)	(12.130)	-21,8%
Gerais, Administrativas	(4.699)	(6.205)	-24,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(4.783)	(5.925)	-19,3%

No 1T23, a Companhia registrou despesas operacionais de R\$ 9,5 milhões ante despesas operacionais de R\$ 12,1 milhões no 4T21.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 4,7 milhões no 1T23 (R\$ 760,1 mil não recorrente), contra R\$ 6,2 milhões no 1T22 (R\$ 1,7 milhão não recorrente), resultado essencialmente: (i) honorários da administração no valor de R\$ 1,3 milhão, gastos com pessoal no valor de R\$ 1,2 milhão; (iii) publicação de atos legais, no valor de R\$ 553 mil e (iv) assessorias tributária, jurídica e de mercado, no valor de R\$ 531 mil.

As outras receitas (despesas) operacionais apresentaram um resultado negativo de R\$ 4,8 milhões no 1T23, contra outras despesas operacionais de R\$ 6,0 milhões no 1T22. Merecem destaque no 1T23 as despesas/receitas relacionadas ao *basket*, no valor de R\$ 3,3 milhões e R\$ 1,1 milhão referente a honorários de sucumbência de processo trabalhista.

1.5. RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23, a Companhia apresentou um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 3,1 milhões, contra um resultado financeiro líquido negativo de R\$ 7,2 milhões no 1T22, conforme composição abaixo demonstrada.

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Resultado Financeiro	(3.141)	(7.219)	-56,5%
<i>Receita Financeira</i>	514	612	-16,0%
<i>Despesa Financeira</i>	(5.028)	(7.074)	-28,9%
<i>Variações cambiais, derivativos e valor justo, líquidos</i>	1.373	(757)	-

No 1T23, as receitas financeiras atingiram um valor de R\$ 514 mil, ante um valor de R\$ 612 mil no 1T22, impactado pelos rendimentos sobre aplicações e juros ativos.

As despesas financeiras, por vez, totalizaram R\$ 5,0 milhões, contra R\$ 7,1 milhões registrado no mesmo período do ano anterior, reflexo da queda de 39% nas despesas com juros sobre financiamentos e queda de 64% na atualização monetária sobre contingências com o encerramento do processo trabalhista do Marcos Moraes. Merecem destaque, no 1T23, as despesas de juros sobre financiamentos no valor de R\$ 1,5 milhão; atualização monetária sobre contingências, no valor de R\$ 1,8 milhão e juros sobre adiantamentos de clientes, no valor de R\$ 1,5 milhão.

A rubrica variação cambial, derivativos e valor justo totalizou R\$ 1,4 milhão, reflexo (i) valor justo dos títulos a receber do Acordo de Associação que possuem data de recebimento/indenização incerto, no valor positivo de R\$ 1,7 milhão e variação cambial negativa da dívida captada em euros e vinculada a swap de fluxo de caixa, no valor de R\$ 310 mil. No 1T22, como Companhia não possuía dívidas em outras moedas, não houve qualquer impacto na linha de variação cambial.

1.6. RESULTADO LÍQUIDO

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Lucro Antes do IR e CS	11.139	2.898	284,3%
IR e CSLL	(2.966)	(2.583)	14,8%
Impostos Correntes	(89)	(5.109)	-98,3%
Impostos Diferidos	(2.877)	2.526	-
Lucro líquido do período	8.173	315	-

No 1T23, a Companhia registou um lucro líquido de R\$ 8,2 milhões, contra R\$ 315 mil no 1T22. Essa diferença de R\$ 7,8 milhões no resultado líquido decorre, principalmente:

- Melhora do resultado operacional em R\$ 4,2 milhões quando comparado ao 1T22, reflexo do (a) preço de fixação da soja do contrato de arrendamento que passou de R\$ 144,51/ha no ano safra 2021/22 para R\$ 149,20/ha no ano safra 2022/23 e (b) queda das despesas operacionais diante da não provisão de plano de ações para diretoria e queda nas despesas com assessorias tributária, jurídica e de mercado;
- Melhora do resultado financeiro em R\$ 4,1 milhões no 1T23 quando comparado ao 1T22, motivado pela queda das despesas financeiras em R\$ 2,0 milhões e variação cambial, derivativos e valor justo positivo de R\$ 2,1 milhões.;
- Piora do IRPJ/CSLL (diferido) em R\$ 383 mil no 1T23 em relação ao 1T22.

1.7. EBITDA

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Lucro líquido do período	8.173	315	-
(+) IR e CSLL	2.966	2.583	14,8%
(+) Resultado Financeiro	3.141	7.219	-56,5%
(+) Depreciação e Amortização	985	1.475	-33,2%
EBITDA	15.265	11.592	31,7%
(+) Provisões e despesas não recorrentes	5.393	6.662	-19,0%
EBITDA Ajustado	20.658	18.254	13,2%

No 1T23, o EBITDA apresentado pela Companhia foi positivo em R\$ 15,3 milhões, contra R\$ 11,6 milhões verificados no 1T12. O EBITDA Ajustado, por sua vez, totalizou R\$ 20,7 milhões no 1T23, contra R\$ R\$ 18,3 milhões no 1T22.

2. Endividamento

Comparativamente ao 4T22, o endividamento financeiro da Companhia apresentou uma Acréscimo de 329%, passando de R\$ 29,7 milhões em 31 de dezembro de 2022 para R\$ 127,7 milhões em 31 de março de 2022, reflexo das captações ocorridas no trimestre conforme detalhamento abaixo:

<i>Composição endividamento</i>	<i>R\$ Milhões</i>
Saldo em 31/12	29,7
Captações	99,7
Variação cambial	-1,1
Swap	1,4
Atualização de juros	1,5
Amortização de principal	-3,3
Amortização de juros	-0,2
Saldo em 31/03	127,7

- Captação de R\$ 14,7 milhões junto ao Banco Santander Brasil
 - Vencimento: 05/05/2023
- Captação de R\$ 85,0 milhões junto ao Banco Itaú BBA
 - Vencimento: 05/05/2027, com amortizações anuais

3. Comercialização Soja

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

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

Para o contrato da safra 2023/24, a Companhia está continuamente analisando as condições correntes de mercado e perspectivas futuras para iniciar as fixações.

4. Portfólio de Terras

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

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

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

5. Avaliação das Terras

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

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

6. Mercado de Capitais

6.1. DESEMPENHO DAS AÇÕES

As ações da Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) encerraram o trimestre, encerrado em 31 de março de 2023, cotadas a R\$ 26,39/ação, totalizando um valor de mercado para a Companhia de R\$ 2,5 bilhões.

No trimestre, as ações da LAND3 apresentaram uma desvalorização de 3,9% quando comparadas ao final de 2022, passando de R\$ 27,47/ação em 30 de dezembro de 2022 para R\$ 26,39/ação no final de março de 2023. O Ibovespa, no mesmo período, apresentou uma desvalorização de 7,2%.

6.2. 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, 25,6% são detidas por pessoas físicas, 68,3% por investidores institucionais e 6,1% por investidores estrangeiros, perfazendo mais de 4.600 investidores.

A estrutura acionária da Companhia é pulverizada com mais de 96,8% dos investidores brasileiros, no qual o maior acionista detém 44,7%.

A seguir, segue composição acionária atualizada:

Acionista	Quantidade de Ações	Part. (%)
Bonsucex Holding ⁽¹⁾	43.020.865	44,71%
Laplace Investimentos ⁽²⁾	22.181.337	23,05%
Gávea Investimentos ⁽³⁾	8.059.092	8,38%
Ações em Tesouraria	19.887	0,02%
Outros	22.945.781	23,85%
Total	96.226.962	100,00%

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

(2) Considera posição dos fundos geridos pela Laplace

(3) Considerada posição direta detida pelos fundos geridos pela Gávea Investimentos.

Além disso, a Gávea possui posição de contratos derivativos (total return swap) de aproximadamente 4,94%.

Data de atualização: 2 de maio de 2023

7. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

A estrutura de Governança Corporativa da Companhia é formada pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Diretoria Executiva e Comitês Estratégicos. Esses órgãos desempenham funções específicas, de forma a assegurar transparência e as melhores práticas de gestão e supervisão do desempenho.

Abaixo, apresentamos a estrutura da Companhia.



Na Assembleia Geral Ordinária de 20 de abril de 2023, foram eleitos novos membros para o Conselho de Administração e Conselho Fiscal que passam a contar com a seguinte composição e membros com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2024.

Conselho de Administração

Nome	Cargo
Silvio Tini de Araújo	Presidente do Conselho de Administração
Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes	Secretário e Membro do Conselho de Administração
Renato Carvalho do Nascimento	Membro do Conselho de Administração
Lucila Prazeres da Silva	Membro do Conselho de Administração
Ricardo Baldin	Membro Independente do Conselho de Administração
Julio Cesar de Toledo Piza Neto	Membro Independente do Conselho de Administração

Conselho Fiscal

Nome	Cargo
Roberto César Guindalini	Presidente do Conselho Fiscal
Maria Elvira Lopes Gimenez	Membro Titular do Conselho Fiscal
Fernando Dal-Ri Murcia	Membro Titular do Conselho Fiscal

Dois comitês assessoram o Conselho de Administração, a saber: Comitê de Auditoria Estatutário e Comitê de Assuntos Jurídicos. Esses órgãos mantêm uma rotina regular de trabalho para acompanhamento, monitoramento e suporte à gestão da Companhia.

Por fim, a Terra Santa Propriedades Agrícolas conta ainda com uma Diretoria composta por 2 membros eleitos pelo Conselho de Administração.

Em março de 2023, conforme Comunicado ao Mercado divulgado pela Companhia, com a conclusão do ciclo de estruturação e implementação da TSPA, como companhia resultante

da combinação de negócios entre a SLC Agrícola e a Terra Santa Agro, foi iniciada a transição do cargo de Diretor Presidente e de Relações com Investidores do Sr. José Humberto Prata Teodoro Junior para a Sra. Mariana Mesquita Dantas, que assumiu o cargo em 25 de abril de 2023. Com isso, a Diretoria Estatutária passa a ser composta pela Sra. Mariana Mesquita Dantas, Diretora Presidente e de Relações com Investidores e pelo Sr. Cesar Henrique Gallo do Prado, Diretor Jurídico Administrativo.

8. Balanço Patrimonial

	Consolidado			Consolidado	
	31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022		31 de março de 2023	31 de dezembro de 2022
Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.532	2.051	Empréstimos	42.707	29.737
Contas a receber de clientes	58.211	33.543	Títulos a pagar	12.227	1.822
Títulos a receber	9.163	14.985	Outros tributos a recolher	4.288	1.699
Tributos a recuperar	904	937	Passivos relacionados a contratos com clientes	4.084	3.989
Outros ativos	832	427	Provisão para contingências		24.373
Dividendos a receber			Dividendos a pagar	14	32.583
Total do ativo circulante	72.642	51.943	Imposto de renda e contribuição social a pagar	2.102	5.977
			Outras obrigações	1.272	1.064
			Total do passivo circulante	66.694	101.244
Não circulante			Não circulante		
Realizável a longo prazo			Empréstimos	85.000	
Contas a receber de clientes	50	88	Passivos relacionados a contratos com clientes	70.008	69.554
Títulos a receber	44.150	52.467	Obrigações de controladas a pagar		
Tributos a recuperar	16.682	16.682	Provisão para contingências	16.355	14.528
Depósitos judiciais	3	30	Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.377	3.500
	60.885	69.267	Total do passivo não circulante	177.740	87.582
Total do ativo não circulante	913.496	922.817	Total do passivo	244.434	188.826
Investimentos			Patrimônio líquido		
Propriedades para investimento	806.028	806.985	Capital social	673.588	673.588
Imobilizado	46.583	46.565	Reserva de capital	638	632
Total do ativo	986.138	974.760	Ajustes de avaliação patrimonial	6.649	6.649
			Reservas de lucros	53.219	105.628
			Lucros acumulados	8.173	
			Ações em tesouraria	(563)	(563)
			Total do patrimônio líquido	741.704	785.934
			Total do passivo e do patrimônio líquido	986.138	974.760

9. Demonstrativo de Resultados

<i>Demonstração de Resultados (R\$ Mil)</i>	<i>1T23</i>	<i>1T22</i>	<i>Var. %</i>
Receita Bruta	25.931	26.321	-1,5%
Deduções	(945)	(2.604)	-63,7%
Receita Líquida	24.986	23.717	5,4%
Receita Líquida Arrendamento	23.997	22.053	8,8%
Receita Líquida Adiantamento Arrendamento 70MM	917	837	9,6%
Receita Líquida Aluguel	72	101	-28,4%
Receita Líquida dos Produtos		727	-
Custos de Produtos Vendidos	(1.224)	(1.470)	-16,7%
CPV Benfeitorias	(1.224)	(1.470)	-16,7%
Lucro Bruto	23.762	22.247	6,8%
Receitas e Despesas Operacionais	(9.482)	(12.130)	-21,8%
Gerais, Administrativas	(4.699)	(6.205)	-24,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(4.783)	(5.925)	-19,3%
Lucro Operacional - EBIT	14.280	10.117	41,1%
Resultado Financeiro	(3.141)	(7.219)	-56,5%
Receita Financeira	514	612	-16,0%
Despesa Financeira	(5.028)	(7.074)	-28,9%
Variações cambiais, derivativos e valor justo, líquidos	1.373	(757)	-
Lucro Antes do IR e CS	11.139	2.898	284,3%
IR e CSLL	(2.966)	(2.583)	14,8%
Impostos Correntes	(89)	(5.109)	-98,3%
Impostos Diferidos	(2.877)	2.526	-
Lucro líquido do período	8.173	315	-
(+) IR e CSLL	2.966	2.583	14,8%
(+) Resultado Financeiro	3.141	7.219	-56,5%
(+) Depreciação e Amortização	985	1.475	-33,2%
EBITDA	15.265	11.592	31,7%
(+) Provisões e despesas não recorrentes	5.393	6.662	-19,0%
EBITDA Ajustado	20.658	18.254	13,2%

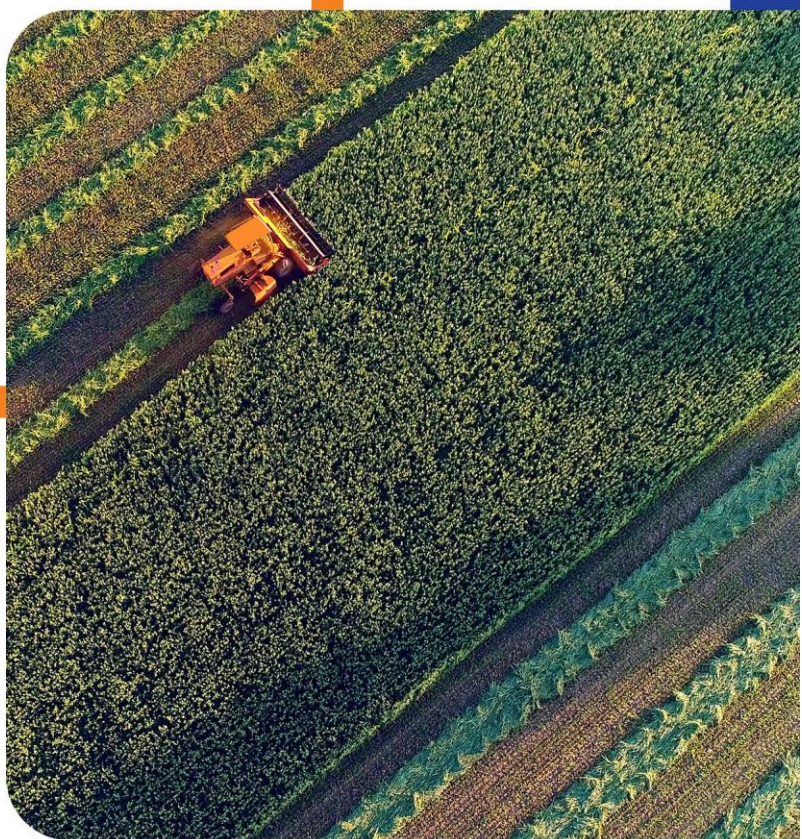
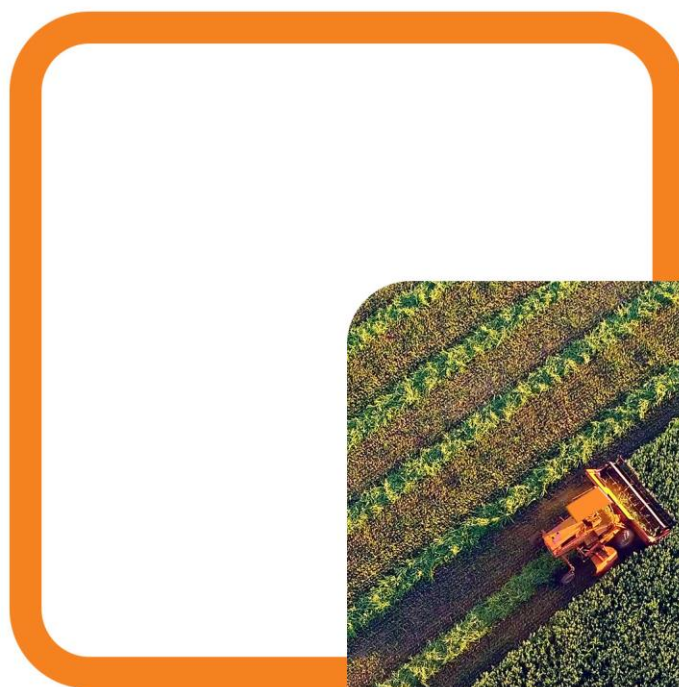


Propriedades Agrícolas

Relações com Investidores

DISCLOSURE OF EARNINGS

1Q23



DISCLOSURE OF EARNINGS

São Paulo, May 11, 2023 - Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" or "Company") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (formerly Reuters): LAND3.SA), a company focused on the rural real estate market, announces its results for the 1st quarter of 2023, informing its shareholders about the Company's evolution. The interim financial information included in this financial information were prepared according to the Technical Pronouncement CPC 21 – Interim Statement and with international accounting standards IAS 34 – Interim Financial Reporting, issued by the International Accounting Standards Board (IASB), and presented in a form that is compliant with the standards issued by the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM), applicable to the preparation of the Quarterly Financial Information (ITR).

Teleconference 1Q23

Tuesday, May 12, 2023

11:00 a.m. (Brasilia time)

Webinar: [click here](#)

IR CONTACT PERSONS

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

MARIANA DANTAS MESQUITA
CEO AND IR

**MARIA LUISA SOARES DE
ALMEIDA**
GOVERNANCE AND IR MANAGER

Table of Contents

1.	MESSAGE FROM MANAGEMENT	4
1.1.	NET REVENUE	5
1.2.	COST OF PRODUCTS SOLD	5
1.3.	GROSS PROFIT	6
1.4.	OPERATING EXPENSES	6
1.5.	FINANCIAL INCOME	7
1.6.	NET INCOME	8
1.7.	EBITDA.....	8
2.	INDEBTEDNESS	9
3.	SOYBEAN SALES	9
4.	LAND PORTFOLIO	10
5.	LAND APPRAISAL	10
6.	CAPITAL MARKET	11
6.1.	PERFORMANCE OF THE SHARES	11
6.2.	SHARE CAPITAL AND WIDELY-HELD SHAREHOLDING	11
7.	GOVERNANCE STRUCTURE	12
8.	BALANCE SHEETS	15
9.	STATEMENT OF INCOME.....	16

1. Message from Management

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

In the first quarter of 2023, net revenue was R\$25.0 million, mainly from the appropriation of 3/12 of the leasing revenue for the 2022/23 harvest, in the amount of R\$24.0 million.

The cost of goods sold, in the amount of BRL 1.2 million, mainly reflects the depreciation of investments. Expenses for the period consisted of general and administrative expenses, in the amount of BRL 4.7 million, of which BRL 760.1 thousand is non-recurring, and other operating expenses, in the amount of BRL 4.8 million. These expenses are non-recurring and refer to operating expenses related to the basket, in the amount of BRL 3.3 million, and fees for loss of suit, in the amount of BRL 1.1 million.

The financial result, in turn, totaled BRL 3.1 million and comprises (i) financial income of BRL 514 thousand; (ii) financial expenses of BRL 5.0 million, with emphasis on expenses with interest on financing in the amount of BRL 1.5 million; expenses with monetary restatement on contingencies, in the amount of BRL 1.8 million, expenses with interest on advances from customers, in the amount of BRL 1.5 million and (iii) fair value of receivables and exchange variation and derivatives with positive value of BRL 1.4 million.

Gross debt, at the end of March 2023, totaled BRL 127.7 million, higher than the BRL 29.7 million debt recorded at the end of 2022, given the need to raise funds to fulfill obligations with shareholders and maintain working capital.

In April 2023, BRL 99,2 million was received referring to the lease agreement with SLC for the 2022/23 harvest. These funds will be used to amortize debts, pay the announced dividends and the Company's operating commitments.

Finally, as per the Notice to the Market released on March 15, 2023, the Company began a new cycle of its management with the replacement of the position of Chief Executive Officer and Investor Relations Officer, which is now occupied by Ms. Mariana Dantas Mesquita, which aims to promote new purposes and projects aimed at efficiency, transparency, governance and maximization of results for its shareholders.

1.1. NET REVENUE

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Gross Revenue	25.931	26.321	-1,5%
Deductions	(945)	(2.604)	-63,7%
Net Revenue	24.986	23.717	5,4%
<i>Net Lease Income</i>	23.997	22.053	8,8%
<i>Net Revenue Lease Advance 70MM</i>	917	837	9,6%
<i>Net rental income</i>	72	101	-28,4%
<i>Net Income from products</i>		727	-

In 1Q23, net revenue was BRL 25.0 million, against BRL 24.4 thousand in 1Q22, as per breakdown below.

Net leasing revenue verified in 1Q23 (responsible for 96% of total revenue) comes from the appropriation of 3/12 of the leasing revenue for the 2022/23 harvest and totaled R\$ 24.0 million, against net leasing revenue from 2021/22 harvest of R\$ 22.0 million in 1Q22. This increase is attributable to the soybean price fixing in the lease agreement, which increased from BRL 144.51/ha in the 2021/22 harvest to BRL 149.20/ha in the 2022/23 harvest, as well as the results of the corporate reorganization whose main focus was better operational asset management.

The appropriation of the lease advance totaled BRL 917 thousand in 1Q23, against BRL 837 in 1Q23. Net rental revenues, as a result of renting the office in Nova Mutum and the warehouse in Rosário do Sul, totaled BRL 72 thousand in 1Q23, against BRL 101 thousand in 1Q22. Finally, the sale of wood resulting from forest management did not show revenue in 1Q23, against revenue of BRL 727 thousand in 1Q22.

1.2. COST OF PRODUCTS SOLD

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Costs of Goods Sold	(1.224)	(1.470)	-16,7%

In 1Q23, cost of goods sold was BRL 1.2 million, compared to BRL 1.5 million in 1Q22. As the Company no longer has operational activities, this cost mainly refers to the depreciation of investments, which totaled BRL 957 thousand, the difference being attributed to the ITR.

1.3. GROSS PROFIT

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Gross Revenue	25.931	26.321	-1,5%
Deductions	(945)	(2.604)	-63,7%
Net Revenue	24.986	23.717	5,4%
Net Lease Income	23.997	22.053	8,8%
Net Revenue Lease Advance 70MM	917	837	9,6%
Net rental income	72	101	-28,4%
Net Income from products		727	-
Costs of Goods Sold	(1.224)	(1.470)	-16,7%
Gross Income	23.762	22.247	6,8%

In 1Q23, gross profit was BRL 23.8 million, compared to gross profit of BRL 23.0 million in the same period of 2022, reflecting the 8.8% increase in leasing revenue, net of lease, offset by partly due to the non-realization of revenue from the sale of wood resulted from sustainable management.

1.4. OPERATING EXPENSES

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Operational expenses	(9.482)	(12.130)	-21,8%
General, Administrative	(4.699)	(6.205)	-24,3%
Other income (expenses)	(4.783)	(5.925)	-19,3%

In 1Q23, the Company recorded operating expenses of BRL 9.5 million against operating expenses of BRL 12.1 million in 4Q21.

General and administrative expenses totaled BRL 4.7 million in 1Q23 (BRL 760.1 thousand non-recurring), against BRL 6.2 million in 1Q22 (BRL 1.7 million non-recurring), essentially resulting from: (i) management fees in the amount of BRL 1.3 million, personnel expenses in the amount of BRL 1.2 million; (iii) publication of legal acts, in the amount of BRL 553 thousand and (iv) tax, legal and market advisory services, in the amount of BRL 531 thousand.

Other operating income (expenses) recorded a negative income of BRL 4.8 million in 1Q23, against other operating expenses of BRL 6.0 million in 1Q22. It is essential to highlight in 1Q23 the expenses/revenues related to the basket, in the amount of BRL 3.3 million and BRL 1.1 million related to fees for loss of suit.

1.5. FINANCIAL INCOME

In 1Q23, the Company presented a negative net financial income of BRL 3.1 million, against a negative net financial income of BRL 7.2 million in 1Q22, as shown below.

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Financial Result	(3.141)	(7.219)	-56,5%
<i>Financial Income</i>	514	612	-16,0%
<i>Financial Expenses</i>	(5.028)	(7.074)	-28,9%
<i>Exchange rate variations, derivatives and fair value, net</i>	1.373	(757)	-

In 1Q23, financial income reached BRL 514 thousand, against BRL 612 thousand in 1Q22, impacted by earnings on investments and interest revenue.

Financial expenses, in turn, totaled BRL 5.0 million, against BRL 7.1 million recorded in the same period of the previous year, reflecting the 39% drop in expenses with interest on financing and the 64% drop in monetary restatement on contingencies with the termination of Marcos Moraes' labor lawsuit. Worth mentioning, in 1Q23, interest on financing in the amount of BRL 1.5 million; monetary restatement on contingencies, in the amount of BRL 1.8 million and interest on advances from customers, in the amount of BRL 1.5 million.

The item exchange variation, derivatives and fair value totaled BRL 1.4 million, reflecting (i) fair value of receivables from the Association Agreement that have an uncertain date of receipt/indemnity, in the amount of BRL 1.7 million and Negative exchange variation on the debt raised in euros and linked to a cash flow swap, in the amount of BRL 310 thousand. In 1Q22, as the Company did not have debts in other currencies, there was no impact on the exchange variation line.

1.6. NET INCOME

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Income (loss) before Tax and Social Contribution	11.139	2.898	284,3%
IR e CSLL	(2.966)	(2.583)	14,8%
Current taxes	(89)	(5.109)	-98,3%
Deferred taxes	(2.877)	2.526	-
Profit for the period	8.173	315	-

In 1Q23, the Company recorded net income of BRL 8.2 million, against BRL 315 thousand in 1Q22. This BRL 7.8 million difference in net income is mainly due to:

- Improvement in the operating income by BRL 4.2 million when compared to 1Q21, reflecting (a) the price for fixing soybeans in the lease agreement, which increased from BRL 144.51/ha in the 2021/22 harvest to BRL 149, 20/ha in the 2022/23 harvest and (b) a decrease in operating expenses due to the non-provision of a stock plan for executive board and a decrease in expenses with tax, legal and market advisory services;
- Improvement of the financial income by BRL 4.1 million in 1Q22 when compared to 1Q22, motivated by the decrease in financial expenses by BRL 2.0 million and exchange rate variation, derivatives and positive fair value of BRL 2.1 million;
- Worsening of IRPJ/CSLL (deferred) by BRL 383 thousand in 1Q23 compared to 1Q22.

1.7. EBITDA

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Income (loss) before Tax and Social Contribution	11.139	2.898	284,3%
IR e CSLL	(2.966)	(2.583)	14,8%
Current taxes	(89)	(5.109)	-98,3%
Deferred taxes	(2.877)	2.526	-
Profit for the period	8.173	315	-
(+) IR e CSLL	2.966	2.583	14,8%
(+) Financial Result	3.141	7.219	-56,5%
(+) Depreciation and amortization	985	1.475	-33,2%
EBITDA	15.265	11.592	31,7%
(+) Non-recurring provisions and expenses	5.393	6.662	-19,0%
Adjusted EBITDA	20.658	18.254	13,2%

In 1Q23, the Company's EBITDA was positive by BRL 15.3 million, against BRL 11.6 million in 1Q12. Adjusted EBITDA, in turn, totaled BRL 20.7 million in 1Q23, against BRL 18.3 million in 1Q22.

2. Indebtedness

Compared to 4Q22, the Company's financial debt increased by 329% in reais, from BRL 29.7 million on December 31, 2022 to BRL 127.7 million on March 31, 2023, reflecting the funding that took place in the quarter as detailed below:

<i>Debt Composition</i>	<i>R\$ Million</i>
Balance on december 31, 2022	29,7
Funding	99,7
Exchange variation	-1,1
Swap	1,4
Interest update	1,5
Principal amortization	-3,3
Interest amortization	-0,2
Balance on march 31, 2023	127,7

- Funding of BRL 14.7 million from Banco Santander Brasil
 - Due date: 05/05/2023
- Funding of BRL 85.0 million from Banco Itaú BBA
 - Due date: 05/05/2027, with annual amortizations

3. Soybean Sales

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

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

For the 2023/24 harvest agreement, the Company is continuously analyzing current market conditions and future prospects to start fixing prices.

4. Land Portfolio

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

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

Farm	Leased Area (Ha thousand)	Tenant/Activity
1- Fazenda São Francisco	1,4	SLC Agrícola
2- Fazenda Mãe Margarida	4,2	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8,9	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14,9	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9,7	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	0,09	Fabiano Leo Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	39,2	

5. Land Appraisal

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

The report issued by Deloitte valued the Company's properties (bare land + improvements) at BRL 3,335.6 million against a value of BRL 2,697.7 million in 2021. The report issued by IHS Markit, in turn, valued the Company's properties (bare land + improvements) at BRL 3,635.4 million.

6. Capital Market

6.1. PERFORMANCE OF THE SHARES

The shares of Terra Santa Propriedades Agrícolas (LAND3) ended the quarter, ended March 31, 2023, quoted at BRL 26.39/share, totaling a market value for the Company of BRL 2.5 billion.

In the quarter, LAND3 shares depreciated by 3.9% when compared to the end of 2022, from BRL 27.47/share on December 30, 2022 to BRL 26.39/share at the end of March 2023. The Ibovespa, in the same period, showed a devaluation of 7.2%.

6.2. SHARE CAPITAL AND WIDELY-HELD SHAREHOLDING

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

Of this total, 25.6% are held by individuals, 68.3% by institutional investors, and 6.1% by foreign investors, totaling more than 4,600 investors.

The Company's shareholding structure comprises more than 96.8% of Brazilian investors, in which the largest shareholder holds 44.7%.

The following is an updated shareholding composition:

Shareholder	Volume	Part. (%)
Bonsucex Holding ⁽¹⁾	43.020.865	44,71%
Laplace Investimentos ⁽²⁾	22.181.337	23,05%
Gávea Investimentos ⁽³⁾	8.059.092	8,38%
Ações em Tesouraria	19.887	0,02%
Outros	22.945.781	23,85%
Total	96.226.962	100,00%

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

(2) Considers position of funds managed by Laplace

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

Update date: May 2, 2023

7. GOVERNANCE STRUCTURE

The Company's Corporate Governance structure is made up of the Board of Directors, Supervisory Board, Executive Board and Strategic Committees. These bodies perform specific duties to ensure transparency and the best performance management and supervision practices.

Below, we present the structure of the Company.



At the Ordinary General Meeting of April 20, 2023, new members were elected for the Board of Directors and Supervisory Board, which now has the following members with a term of office until the Ordinary General Meeting of 2024.

Board of Directors

Name	Position
Silvio Tini de Araújo	Chairman of the Board of Directors
Carlos Augusto Reis de Athayde Fernandes	Secretary and Member of the Board of Directors
Renato Carvalho do Nascimento	Member of the Board of Directors
Lucila Prazeres da Silva	Member of the Board of Directors
Ricardo Baldin	Independent Member of the Board of Directors
Julio Cesar de Toledo Piza Neto	Independent Member of the Board of Directors

Fiscal Council

Name	Position
Roberto César Guindalini	Chairman of the Council Board
Maria Elvira Lopes Gimenez	Full Member of the Council Board
Fernando Dal-Ri Murcia	Full Member of the Council Board

Two committees advise the Board of Directors, namely: Statutory Audit Committee and Legal Affairs Committee. These bodies maintain a regular work routine for following up, monitoring and supporting the Company's management.

Finally, Terra Santa Propriedades Agrícolas also has an Executive Board made up of two members elected by the Board of Directors.

In March 2023, according to the Notice to the Market disclosed by the Company, with the completion of the structuring and implementation cycle of TSPA, as a company resulting from the business combination between SLC Agrícola and Terra Santa Agro, the transition of the position of Chief Executive and Investor Relations Officer of Mr. José Humberto Prata

Teodoro Junior for Ms. Mariana Mesquita Dantas, who took office on April 25, 2023. Thus, the Statutory Executive Board is now composed of Ms. Mariana Mesquita Dantas, Chief Executive Officer and Investor Relations Officer, and Mr. Cesar Henrique Gallo do Prado, Chief Administrative and Legal Officer.

8. Balance Sheets

	Consolidated			Consolidated	
	March 31, 2023	March 31, 2022		March 31, 2023	March 31, 2022
Assets			Liabilities and Shareholders's Equity		
Current			Current		
Cash and cash equivalents	3.532	2.051	Loan and financing	42.707	29.737
Accounts receivable from customers	58.211	33.543	Titles to pay	12.227	1.822
Titles to receive	9.163	14.985	Other taxes to recover	4.288	1.699
Taxes to recover	904	937	Liabilities related to contracts with customers	4.084	3.989
Other assets	832	427	Provision for contingencies		24.373
Dividends to pay			Dividends to pay	14	32.583
Total current assets	72.642	51.943	IRPJ / CSLL to recover	2.102	5.977
			Other obligations	1.272	1.064
			Total current liabilities	66.694	101.244
Non current			Non current		
Achievable in the long term			Loan and financing	85.000	
Accounts receivable from customers	50	88	Liabilities related to contracts with customers	70.008	69.554
Titles to receive	44.150	52.467	Obligations payable by subsidiaries		
Taxes do recover	16.682	16.682	Provision for contingencies	16.355	14.528
Judicial deposits	3	30	Deferred IRPJ / CSLL	6.377	3.500
	60.885	69.267	Total non current liabilities	177.740	87.582
Investments			Total liabilities	244.434	188.826
Investment Property	806.028	806.985	Equity		
Immobilized	46.583	46.565	Social capital	673.588	673.588
Total non current assets	913.496	922.817	Capital reserve	638	632
			Adjustments to equity valuation	6.649	6.649
			Earnings reserve	53.219	105.628
			Retained earnings	8.173	
			Treasury shares	(563)	(563)
			Total equity	741.704	785.934
Total assets	986.138	974.760	Total liabilities and equity	986.138	974.760

9. Statement of Income

<i>Income Statement (R\$ thousand)</i>	<i>1Q23</i>	<i>1Q22</i>	<i>Var. %</i>
Gross Revenue	25.931	26.321	-1,5%
Deductions	(945)	(2.604)	-63,7%
Net Revenue	24.986	23.717	5,4%
Net Lease Income	23.997	22.053	8,8%
Net Revenue Lease Advance 70MM	917	837	9,6%
Nel rental income	72	101	-28,4%
Net Income from products		727	-
Costs of Goods Sold	(1.224)	(1.470)	-16,7%
CPV Benfeitorias	(1.224)	(1.470)	-16,7%
Gross Income	23.762	22.247	6,8%
Operational expenses	(9.482)	(12.130)	-21,8%
General, Administrative	(4.699)	(6.205)	-24,3%
Other income (expenses)	(4.783)	(5.925)	-19,3%
Operational Income - EBIT	14.280	10.117	41,1%
Financial Result	(3.141)	(7.219)	-56,5%
Financial Income	514	612	-16,0%
Financial Expenses	(5.028)	(7.074)	-28,9%
Exchange rate variations, derivatives and fair value, net	1.373	(757)	-
Income (loss) before Tax and Social Contribution	11.139	2.898	284,3%
IR e CSLL	(2.966)	(2.583)	14,8%
Current taxes	(89)	(5.109)	-98,3%
Deferred taxes	(2.877)	2.526	-
Profit for the period	8.173	315	-
(+) IR e CSLL	2.966	2.583	14,8%
(+) Financial Result	3.141	7.219	-56,5%
(+) Depreciation and amortization	985	1.475	-33,2%
EBITDA	15.265	11.592	31,7%
(+) Non-recurring provisions and expenses	5.393	6.662	-19,0%
Adjusted EBITDA	20.658	18.254	13,2%