TERRA SANTA

Release de Resultados 3T26

Terça-feira, 10 de novembro de 2026

11:00 AM (horário de Brasília)

Para acessar o webinar, clique aqui.

São Paulo, 09 de novembro de 2026 - 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 3º trimestre de 2026, 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.

Destaques do 3T26

RECEITA LÍQUIDA 3T26
R$ 21,9 mi
-0,7% vs. 3T25
9M26: -R$ 6,0 mi (-8,1%)

LUCRO LÍQUIDO 3T26
R$ 11,1 mi
Prejuízo de R$ 18,3 mi no 3T25
9M26: lucro de R$ 6,8 mi

EBITDA 3T26
R$ 15,8 mi
R$ -24,1 mi no 3T25
9M26: R$ 15,2 mi

EBITDA AJUSTADO 3T26
R$ 15,6 mi
R$ 12,6 mi no 3T25
UDM: R$ 64,3 mi

POSIÇÃO EM 30/09/2026

CAIXA E EQUIVALENTES
R$ 59,6 mi
+R$ 48,0 mi vs. dez/25
Geração operacional 9M26: R$ 49,1 mi

DÍVIDA LÍQUIDA
R$ 6,6 mi
0,10x EBITDA Aj. UDM
0,86x em dez/25

NAV POR AÇÃO
R$ 28,60
NAV de R$ 2,75 bilhões
+4,8% vs. 3T25

COTAÇÃO LAND3 – 30/09/2026
R$ 9,20
R$ 8,40 em Dez/25 (+9,5%)
Desconto de 68% ao NAV

- **Receita Líquida.** A receita bruta somou R$ 23,5 milhões (+2,9%) e a receita líquida, R$ 21,9 milhões (-0,7%), com deduções R$ 0,8 milhão maiores em razão da mudança de regime tributário após a incorporação da Fazenda São José S.A., que era tributada pelo regime cumulativo. O preço médio faturado subiu 5,8%, para R$ 113,45 por saca no 3T26.
- **EBITDA Ajustado de R$ 15,6 milhões (+23,9%).** Margem de 71,3% (+14,2 p.p.). Nos 9M26, R$ 49,7 milhões (-4,3%), comparado com a base de 2025 que inclui o complemento retroativo da renegociação do arrendamento com a SLC (ver 2.1). Nos últimos doze meses ("UDM"), R$ 64,3 milhões (+7,6%).
- **Lucro líquido de R$ 11,1 milhões,** ante prejuízo de R$ 18,3 milhões no 3T25. Nos 9M26, lucro de R$ 6,8 milhões, já considerando o *impairment* realizado no 2T26 (efeito contábil de R$ 20,6 milhões líquido de IR diferido, sem impacto no caixa).
- **Menor endividamento.** Amortização de R$ 21,0 milhões no 3T26; dívida líquida de R$ 6,6 milhões (0,10x o EBITDA Ajustado dos últimos doze meses), ante R$ 57,2 milhões (0,86x) em dez/25.
- **NAV de R$ 28,60 por ação.** A ação encerrou setembro a R$ 9,20, com desconto de 68% em relação ao NAV. Por hectare arrendado, o NAV equivale a R$ 70,4 mil, e o valor de mercado, a R$ 22,6 mil.

Mensagem da Administração

No 3T26, a Terra Santa seguiu atuando nos pilares que orientam a geração de valor da Companhia: eficiência operacional, redução do endividamento, gestão da operação legada e preservação do portfólio de terras.

Na eficiência operacional, concluímos mais uma etapa da readequação da estrutura administrativa ao modelo atual de negócio. No endividamento, quitamos o contrato com vencimento em agosto e mantivemos a dívida remanescente alinhada ao ciclo de caixa do arrendamento, com vencimentos posteriores ao recebimento anual. Na operação legada, seguimos tratando as contingências individualmente e, por materialidade, e encerramos no trimestre mais uma discussão herdada, por valor inferior ao provisionado. No portfólio, mantivemos a diligência sobre as frentes jurídicas, operacionais e contratuais das propriedades, com foco na preservação e na regularização dos ativos.

Eficiência Operacional

No 3T26, concluímos mais uma etapa da readequação da estrutura administrativa ao modelo atual de negócio da Companhia, em linha com o movimento reportado no 2T26. Essa redução trouxe efeitos pontuais nas despesas, principalmente nas verbas rescisórias.

No acumulado, os gastos com serviços de terceiros superaram os de 2025, principalmente por despesas não recorrentes concentradas no 1S26, com destaque para os honorários de êxito vinculados ao cancelamento de R$ 29,0 milhões em discussão tributária, comunicado no 2T26. A readequação da estrutura administrativa também gerou efeitos não recorrentes no período (ver 2.2).

Na comparação acumulada, a base dos 9M25 inclui o complemento retroativo de 79,8 mil sacas (aproximadamente R$ 8,5 milhões de receita), reconhecido integralmente no 2T25 em decorrência da renegociação do contrato de arrendamento formalizada em maio de 2025, que elevou a contraprestação de 17 para 20,5 sacas por hectare com efeito desde setembro de 2024 (ver seção 2.1). Trata-se de efeito pontual, que não se repete em 2026. Na comparação anual, o que distorce a base é apenas a parcela do complemento referente a setembro a dezembro de 2024 (aproximadamente 45,6 mil sacas), já que a parcela de janeiro a março de 2025 pertence aos próprios 9M25.

Operação legada

Também no 3T26, encerramos um processo de ICMS originado na operação legada, classificado como perda provável. Avaliamos as alternativas disponíveis e aderimos ao REFIS, com pagamento à vista via Acordo de Associação de R$ 1,9 milhão, R$ 4,5 milhões (70%) abaixo dos R$ 6,4 milhões provisionados, em razão do abatimento de multa e juros previsto no programa. Nos 9M26, as liquidações de contingências somaram R$ 4,6 milhões, dos quais R$ 0,3 milhão pagos diretamente pela Companhia e R$ 4,3 milhões no âmbito do Acordo de Associação.

Portfólio e valor

O NAV somou R$ 2,75 bilhões, ou R$ 28,60 por ação, com base no laudo da S&P Global (nov/25). A ação encerrou setembro a R$ 9,20, com desconto de 68% sobre o NAV. Na Fazenda Iporanga, que não é objeto de arrendamento, um incêndio atingiu parte da vegetação nativa em outubro; com o apoio do Corpo de Bombeiros durante todo o período, o fogo foi controlado ao longo do mês de outubro, sem impactos relevantes para a Companhia (ver seção 1.4).

A Administração seguirá pautando sua atuação pelos três compromissos: (i) o mandato de eficiência, traduzido em disciplina consistente de despesas; (ii) a gestão transparente do legado, com tratamento estruturado das exposições herdadas, visando à redução da base de contingências; e (iii) a extração de valor do portfólio de terras, tanto pela gestão dos contratos de arrendamento quanto pela regularização patrimonial. O 3T26 reflete esses compromissos: lucro líquido de R$ 11,1 milhões, despesas recorrentes menores e o encerramento de uma contingência do legado com desembolso inferior ao valor provisionado. No acumulado do ano, o resultado ainda incorpora o *impairment* reconhecido no 2T26, de natureza contábil e sem efeito caixa, sobre áreas cuja discussão tem origem em operações anteriores ao atual modelo de negócio. A Companhia reafirma seu compromisso com a transparência, disciplina financeira e com o diálogo constante com seus investidores.

Mariana Dantas
CEO e Diretora de Relações com Investidores

Principais indicadores

R$ mil	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Receita bruta	**23.522**	**22.869**	**2,9%**	**72.781**	**76.537**	**-4,9%**
Deduções	(1.625)	(812)	100,1%	(4.857)	(2.620)	85,4%
Receita Líquida	**21.897**	**22.057**	**(0,7%)**	**67.924**	**73.918**	**(8,1%)**
Lucro Bruto	**20.544**	**21.061**	**(2,5%)**	**64.440**	**70.687**	**(8,8%)**
Margem Bruta	*93,8%*	*95,5%*	*(1,7p.p.)*	*94,9%*	*95,6%*	*(0,8p.p.)*
Despesas	**(5.574)**	**(45.908)**	**(87,9%)**	**(51.837)**	**(70.863)**	**(26,8%)**
Gerais, Administrativas	(7.178)	(7.581)	(5,3%)	(20.599)	(19.702)	4,6%
Outras despesas, líquidas	1.604	(38.327)	n.a.	(31.238)	(51.161)	(38,9%)
Resultado Financeiro	**(3.132)**	**(3.858)**	**(18,8%)**	**(13.778)**	**(11.087)**	**24,3%**
Lucro (Prejuízo) Antes do IR e CS	**11.838**	**(28.705)**	**n.a.**	**(1.175)**	**(11.263)**	**n.a.**
IRPJ e CSLL	(782)	10.372	n.a.	7.933	7.642	3,8%
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**11.056**	**(18.333)**	**n.a.**	**6.758**	**(3.621)**	**n.a.**
Margem Líquida	*50,5%*	*-83,1%*	*133,6p.p.*	*9,9%*	*-4,9%*	*14,8p.p.*
EBITDA	**15.828**	**(24.067)**	**n.a.**	**15.192**	**2.102**	**622,6%**
Margem EBITDA	*72,3%*	*-109,1%*	*181,4p.p.*	*22,4%*	*2,8%*	*19,5p.p.*
(+/-) Provisões não recorrentes, *Impairment* de ativos	(205)	36.680	n.a.	34.545	49.848	(30,7%)
EBITDA Ajustado	**15.623**	**12.612**	**23,9%**	**49.736**	**51.950**	**(4,3%)**
Margem EBITDA Ajustado	*71,3%*	*57,2%*	*14,2p.p.*	*73,2%*	*70,3%*	*2,9p.p.*

Indicadores	set/26	dez/25	set/25
Dívida bruta (R$ mil)	66.192	68.804	65.859
(-) Caixa e equivalentes (R$ mil)	(59.592)	(11.639)	(21.704)
Dívida líquida (R$ mil)	**6.600**	**57.165**	**44.155**
Dívida (caixa) líquida / *EBITDA* Ajustado UDM	0,10x	0,86x	0,74x
Contingências prováveis – provisionadas (R$ mil)	76.730	78.836	38.032
NAV por ação (R$)	28,60	27,68	27,29
Cotação LAND3 (R$)	9,20	8,40	8,92
Desconto ao NAV	68%	70%	67%
Market cap / ha arrendado (R$)	22.642	20.673	21.953
NAV / ha arrendado (R$)	70.383	68.124	67.158

1 Visão geral do portfólio

1.1 Portfólio de terras

A Companhia possui seis fazendas localizadas em regiões estratégicas do Mato Grosso, totalizando 80,2 mil hectares, com proximidade às principais rotas de escoamento da produção agrícola. Do total da área, 39,1 mil hectares (49%) encontram-se arrendados à SLC Agrícola, gerando receita recorrente e previsibilidade de resultados.

Os 41,1 mil hectares remanescentes são substancialmente compostos por áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e vegetação nativa, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, que hoje não geram receita e que, por sua situação ambiental, não são precificadas por seu potencial produtivo.

Destaca-se, nesse contexto, a Fazenda Iporanga, com aproximadamente 12,8 mil hectares de vegetação nativa localizados no Bioma Amazônico (80% de Reserva Legal), que atualmente não está arrendada e encontra-se em processo de licenciamento ambiental junto à SEMA-MT, que contempla a obtenção da Licença Ambiental Única (LAU) e da Autorização de Supressão de Vegetação (ASV). O laudo de valor justo considera a situação atual da área.

Fazendas produtivas e lucrativas

Histórico consistente de desempenho operacional.

Próximas às rodovias de escoamento para produção agrícola

Localização estratégica com fácil acesso à malha logística.

Capacidade de plantio de duas safras por ano em 80% da área agricultável

Maior aproveitamento da terra e diluição de custos.

Produtividades superiores às médias da região

Resultados acima da média do mercado, com disciplina operacional.

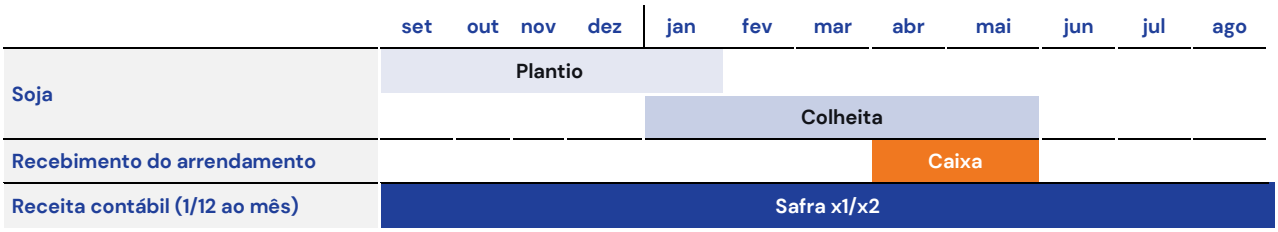


# Fazenda	Município (MT)	Área total (mil ha)	Área arrendada (mil ha)	Situação
1 São Francisco	Diamantino	3,2	1,4	Arrendada à SLC
2 Mãe Margarida	Santa Rita do Trivelato	5,6	4,2	Arrendada à SLC
3 Ribeiro do Céu	Nova Mutum	12,1	8,9	Arrendada à SLC
4 Terra Santa	Tabaporã	29,1	14,9	Arrendada à SLC
5 São José	Campo Novo do Parecis	17,2	9,7	Arrendada à SLC
6 Iporanga	Nova Maringá	12,8	—	Vegetação nativa
Total		**80,2**	**39,1**	

1.2 Contrato de arrendamento

Termo	Condição
Contraparte	SLC Agrícola Centro-Oeste S.A., controlada da SLC Agrícola S.A.
Prazo	Até o fim da safra 2045/46 (ago/2046)
Contraprestação	20,5 sacas de soja por hectare arrendado: atualmente, 801,5 mil sacas por ano
Revisão da remuneração	A cada três anos, iniciando a próxima em 2027 para as safras 27/28 até a 29/30
Indexação e proteção	Soja cotada em US$ na CBOT; fixação antecipada de preço
Recebimento e receita	Recebimento anual em caixa, em abril e maio; receita apropriada linearmente de setembro a agosto

Ciclo anual: safra de soja, recebimento e reconhecimento da receita

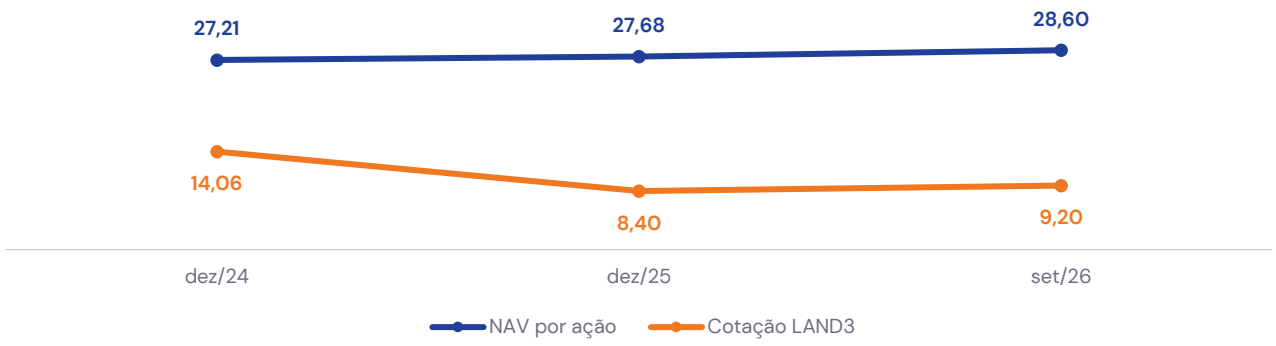


Calendário típico do plantio e da colheita de soja. O caixa de abril e maio quita a safra corrente; a receita é reconhecida linearmente ao longo do ano-safra (setembro a agosto).

1.3 Valor líquido dos ativos (NAV)

O NAV parte do valor justo das propriedades apurado em laudo independente (S&P Global, data-base nov/25, atualizado anualmente). No 3T26, com a decisão de não retomar o manejo florestal, as terras antes destinadas a essa atividade foram transferidas do imobilizado para propriedades para investimento.

NAV por ação e cotação de LAND3 (R$)



Entre dezembro de 2024 e setembro de 2026, o NAV por ação evoluiu de R$ 27,21 em dezembro de 2024 para R$ 27,68 em dezembro de 2025 e encerrou setembro de 2026 em R$ 28,60, refletindo, no 3T26, a transferência das terras antes destinadas ao manejo florestal do imobilizado para propriedades para investimento. A cotação de LAND3, por sua vez, recuou de R$ 14,06 em dezembro de 2024 para R$ 8,40 em dezembro de 2025 e encerrou setembro de 2026 em R$ 9,20. Com isso, o desconto da ação em relação ao NAV passou de 48% para 68%.

.

1.4 Fazenda Iporanga: incêndio em área de vegetação nativa

Após o encerramento do 3T26, em outubro de 2026, a Companhia identificou, por meio de seu sistema de monitoramento por satélite, um incêndio florestal que atingiu parte da Fazenda Iporanga, em Nova Maringá (MT). A fazenda tem 12,8 mil hectares de vegetação nativa no Bioma Amazônico, não integra as áreas arrendadas nem gera receita. A Companhia divulgou a ocorrência em Comunicado ao Mercado de 9 de outubro de 2026.

A Companhia acionou o Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso no mesmo dia. Durante todo o período, apoiou as operações de combate com a contratação de especialista em incêndios florestais, levantamento aéreo por drone, suporte logístico às equipes e contratação de maquinário para abertura de aceiros. O incêndio foi controlado ao longo do mês de outubro, e a Companhia mantém o monitoramento da área.

A extensão atingida dentro da propriedade foi de aproximadamente 1,5 mil hectares. A Companhia segue monitorando a área e está avaliando os eventuais impactos ambientais e as providências necessárias junto aos órgãos competentes. Os gastos até o momento com as operações de combate somam R$ 80 mil e serão registrados no 4T26.

2 Desempenho econômico-financeiro

2.1 Receita

A receita bruta somou R$ 23,5 milhões no 3T26 (+2,9%) e a receita líquida, R$ 21,9 milhões (-0,7%). As deduções passaram de R$ 0,8 milhão para R$ 1,6 milhão em razão da incorporação da Fazenda São José S.A. pela Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. em dez/2025, a qual era tributada pelo regime cumulativo. O preço médio faturado foi de R$ 113,45 por saca, ante R$ 107,26 no 3T25. Nos 9M26, a receita líquida somou R$ 67,9 milhões (-8,1%). A receita líquida de arrendamento, que contempla (i) a receita da safra e (ii) o reconhecimento de adiantamentos de arrendamento, foi de R$ 21,9 milhões no 3T26 (+0,8%) e de R$ 65,6 milhões nos 9M26 (-6,3%), refletindo no acumulado a base dos 9M25, que inclui o complemento retroativo. O *hedge accounting* teve efeito negativo de R$ 16 mil no trimestre, ante efeito positivo de R$ 0,3 milhão no 3T25.

R$ mil	3T26	3T25	Var.	9M26	9M25	Var.
Receita bruta	**23.522**	**22.869**	**+2,9%**	**72.781**	**76.537**	**-4,9%**
Deduções	(1.625)	(812)	+100,1%	(4.857)	(2.620)	+85,4%
Receita líquida	**21.897**	**22.057**	**-0,7%**	**67.924**	**73.918**	**-8,1%**
Receita líquida de arrendamento[1]	21.913	21.735	+0,8%	65.567	69.940	-6,3%
Aluguel	—	87	-100,0%	173	332	-47,9%
Arrendamento	21.913	21.649	+1,2%	65.394	69.608	-6,1%
Hedge accounting	(16)	322	-105,0%	2.357	3.977	-40,7%

(1) A receita de arrendamento apresentada na tabela contempla os adiantamentos recebidos do arrendatário (recebimentos antecipados de arrendamentos), conforme divulgado em releases anteriores.

Complemento retroativo de 2025

A renegociação formalizada em maio de 2025 elevou a contraprestação do arrendamento de 17 para 20,5 sacas por hectare, com efeito desde setembro de 2024. O complemento de 79,8 mil sacas relativo a setembro de 2024 a março de 2025 foi reconhecido de uma só vez no 2T25. Esse efeito está na base dos 9M25 e nos períodos dos últimos doze meses ("UDM") encerrados de jun/25 a mar/26. Desde o 3T25, cada trimestre reflete apenas a contraprestação do período. As demais seções remetem a esta explicação.

Arrendamento (sacas faturadas)	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26
Sacas reconhecidas (mil)	166,2	280,2	200,4	200,4	200,4	200,4	200,4
dos quais: complemento retroativo	—	79,8	—	—	—	—	—
Preço médio faturado (R$/saca)	107,75	106,96	107,26	109,56	108,77	114,17	113,45
Receita Bruta de arrendamento[1] (R$ mil)	**17.905**	**29.972**	**21.493**	**21.953**	**21.795**	**22.878**	**22.733**

(1) A receita de arrendamento apresentada na tabela contempla apenas a receita da safra sem os adiantamentos recebidos do arrendatário

2.2 Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas somaram R$ 7,2 milhões no 3T26 (-5,3%) e R$ 20,6 milhões nos 9M26 (+4,6%). Incluem despesas da operação legada, honorários jurídicos e tributários e despesas com medidas sendo adotadas pela Companhia visando a melhoria contínua de seus processos. No acumulado, o aumento concentra-se no 1S26, em honorários de êxito vinculados ao encerramento de discussão tributária com valor cancelado de R$ 29,0 milhões comunicado no 2T26 e em verbas rescisórias oriundas da readequação da estrutura administrativa.

Outras despesas operacionais líquidas resultaram em receita de R$ 1,6 milhão no 3T26, ante despesa de R$ 38,3 milhões no 3T25, base que incluiu constituição de R$ 35,2 milhões para redução ao valor recuperável de créditos tributários. Nos 9M26, somaram R$ 31,2 milhões, dos quais R$ 31,0 milhões referem-se ao *impairment*, reconhecido no 2T26 sobre cerca de 2,1 mil hectares objeto de ação judicial que discute a propriedade desta área, com origem anterior ao atual modelo de negócio (Fato Relevante de 15/07/2026). As áreas não estão arrendadas e não integram o laudo de valor justo da Companhia.

R$ mil	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Despesas Operacionais	**(5.574)**	**(45.908)**	**(87,9%)**	**(51.837)**	**(70.863)**	**(26,8%)**
Gerais, Administrativas	(7.178)	(7.581)	(5,3%)	(20.599)	(19.702)	4,6%
Outras despesas, líquidas	1.604	(38.327)	(104,2%)	(31.238)	(51.161)	(38,9%)

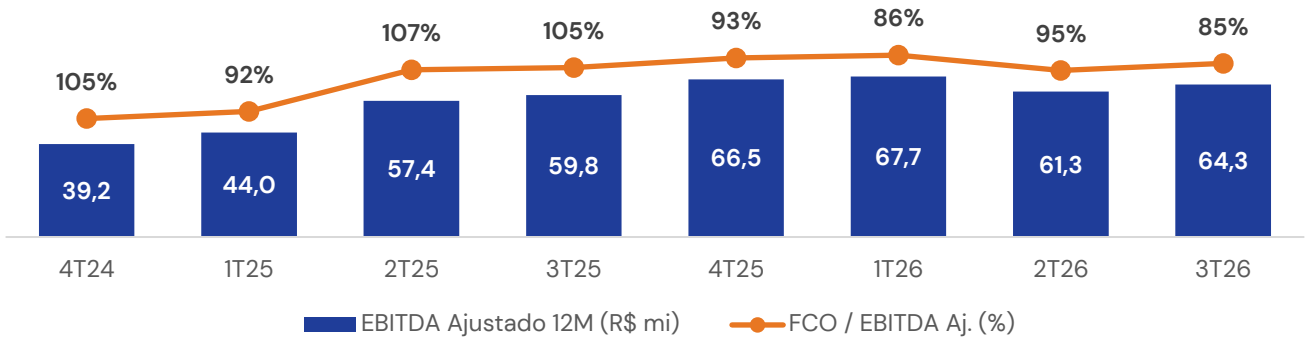
2.3 EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA somou R$ 15,8 milhões no 3T26 (negativo em R$ 24,1 milhões no 3T25) e R$ 15,2 milhões nos 9M26. O EBITDA Ajustado somou R$ 15,6 milhões no 3T26 (margem de 71,3%) e R$ 49,7 milhões nos 9M26 (margem de 73,2%).

R$ mil	3T26	3T25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**11.056**	**(18.333)**	**(160,3%)**	**6.758**	**(3.621)**	**(286,6%)**
(+) IRPJ e CSLL	782	(10.372)	(107,5%)	(7.933)	(7.642)	3,8%
(+) Resultado Financeiro	3.132	3.858	(18,8%)	13.778	11.087	24,3%
(+) Depreciação e Amortização	858	780	10,1%	2.589	2.278	13,6%
EBITDA	**15.828**	**(24.067)**	**(165,8%)**	**15.192**	**2.102**	**622,6%**
Margem EBITDA	*72,3%*	*-109,1%*	*181,4p.p.*	*22,4%*	*2,8%*	*19,5p.p.*
(+/-) Provisões não recorrentes, *Impairment* de ativos	(205)	36.680	(100,6%)	34.545	49.848	(30,7%)
EBITDA Ajustado	**15.623**	**12.612**	**23,9%**	**49.736**	**51.950**	**(4,3%)**
Margem EBITDA Ajustada	*71,3%*	*57,2%*	*14,2p.p.*	*73,2%*	*70,3%*	*2,9p.p.*

Como o recebimento do arrendamento é anual, concentrado em abril e maio, e a receita é reconhecida ao longo do ano-safra, a relação entre caixa gerado nas operações e resultado é acompanhada em bases de 12 meses. Nos últimos 12 meses encerrados em setembro de 2026, o caixa gerado nas operações, antes de IR, juros e derivativos, correspondeu a 85% do EBITDA ajustado.

Conversão do caixa gerado nas operações / EBITDA aj. UDM (R$ milhões)



2.4 Resultado financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R$ 3,1 milhões no 3T26 (R$ 3,9 milhões no 3T25) e em R$ 13,8 milhões nos 9M26 (R$ 11,1 milhões nos 9M25). As receitas financeiras somaram R$ 3,2 milhões no trimestre, refletindo saldo médio de caixa acima do ano anterior e, melhor rentabilidade das aplicações. As despesas financeiras cresceram principalmente pela atualização monetária das contingências provisionadas.

R$ mil	3T26	3T25	Var.	9M26	9M25	Var.
Receitas financeiras	3.219	2.802	+14,9%	7.243	6.608	+9,6%
Despesas financeiras	(5.000)	(5.608)	-10,8%	(16.359)	(12.823)	+27,6%
Variação cambial e derivativos	(1.351)	(1.052)	+28,4%	(4.662)	(4.872)	-4,3%
Resultado financeiro	**(3.132)**	**(3.858)**	**-18,8%**	**(13.778)**	**(11.087)**	**+24,3%**

2.5 IRPJ e CSLL

IRPJ e CSLL resultaram em despesa de R$ 0,8 milhão no 3T26: R$ 2,5 milhões correntes e crédito de R$ 1,7 milhão diferido.

2.6 Lucro líquido

O lucro líquido somou R$ 11,1 milhões no 3T26, ante prejuízo de R$ 18,3 milhões no 3T25. A variação reflete, sobretudo, a base do 3T25, afetada por outras despesas operacionais de R$ 38,3 milhões (ver 2.2), parcialmente compensada por menor crédito de IR diferido (R$ 1,7 milhão, ante R$ 12,1 milhões). Nos 9M26, o lucro foi de R$ 6,8 milhões (prejuízo de R$ 3,6 milhões nos 9M25), considerando o *impairment* do 2T26.

2.7 Fluxo de caixa

A Terra Santa apresentou caixa líquido das atividades operacionais de R$ 49,1 milhões nos 9M26 (+7,2% sobre os R$ 45,8 milhões dos 9M25), concentrado no 2T26 com o recebimento anual do arrendamento, já deduzidos R$ 7,9 milhões de IRPJ e CSLL e R$ 7,0 milhões de juros líquidos. O saldo de caixa passou de R$ 11,6 milhões em dez/25 para R$ 59,6 milhões em set/26 (+R$ 48,0 milhões), variação explicada, em grande parte, por: i) geração operacional de R$ 49,1 milhões; ii) nova captação de R$ 40,0 milhões, compensada pela amortização de principal de R$ 42,2 milhões no período, incluindo a quitação do contrato de agosto (R$ 21,0 milhões); e iii) ausência de pagamento de dividendos no período, ante R$ 7,0 milhões nos 9M25. No 3T26, o consumo operacional de R$ 15,8 milhões refletiu a sazonalidade do arrendamento e incluiu depósitos de margem de derivativos de R$ 6,4 milhões.

R$ mil	3T26	3T25	Var.	9M26	9M25	Var.
Caixa gerado nas operações	**(10.179)**	**(6.516)**	**(3.663)**	**62.440**	**69.732**	**(7.292)**
IRPJ e CSLL pagos	(3.477)	(7.958)	**4.481**	(7.917)	(8.996)	**1.079**
Juros pagos e recebidos, líquidos	594	—	**594**	(6.955)	(12.984)	**6.029**
Derivativos (NDF) e outros	(2.766)	—	**(2.766)**	1.511	(1.949)	**3.460**
Caixa líquido das atividades operacionais	**(15.828)**	**(14.474)**	**(1.354)**	**49.079**	**45.803**	**3.276**
Investimentos, líquidos de alienações	1.752	(1.358)	**3.110**	1.375	2.358	**(983)**
Captações	—	20.978	**(20.978)**	40.000	20.978	**19.022**
Amortizações de principal	(20.979)	—	**(20.979)**	(42.229)	(49.257)	**7.028**
Dividendos pagos	—	—	**—**	—	(6.963)	**6.963**
Arrendamentos pagos (IFRS 16)	(94)	(47)	**(47)**	(272)	(47)	**(225)**
Variação do caixa	**(35.149)**	**5.099**	**(40.248)**	**47.953**	**12.872**	**35.081**
Caixa no início do período	94.741	16.605	**78.136**	11.639	8.832	**2.807**
Caixa no fim do período	59.592	21.704	**37.888**	59.592	21.704	**37.888**

3 Gestão do legado

A Companhia administra as contingências, prováveis, possíveis e remotas com acompanhamento individualizado por processo e priorização por materialidade e risco, com o objetivo de encerrá-las ao longo do tempo. O estoque tem origem, substancialmente, em operações anteriores ao atual modelo de negócio.

No 3T26, encerramos um processo de ICMS junto à Sefaz/MT, classificado como perda provável e originado na operação legada. A contingência tinha valor atualizado de R$ 6,4 milhões, integralmente provisionado. Após avaliar o andamento do processo com os assessores jurídicos, aderimos ao REFIS. O desembolso à vista totalizou R$ 1,9 milhão, montante 70% inferior ao valor provisionado, em função dos descontos aplicados sobre multas e juros previstos no programa de regularização conforme movimentação observada nas contingências com risco de perdas prováveis do acordo de associação. A diferença entre a provisão e o valor efetivamente desembolsado foi revertida ao resultado, contribuindo para

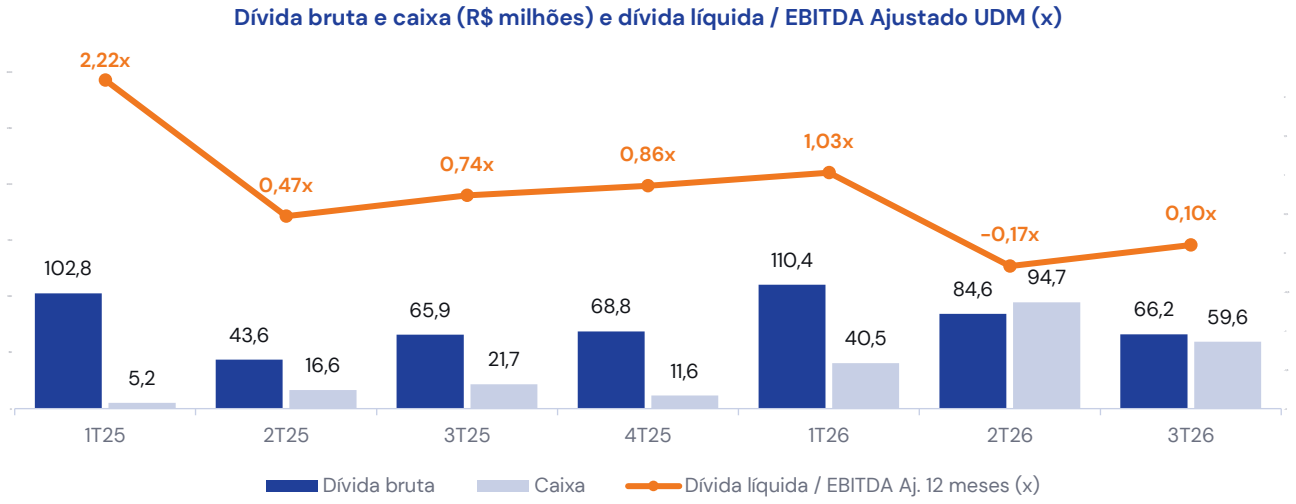
a redução do saldo de contingências prováveis demonstrado a seguir. Com a quitação, o processo foi integralmente encerrado.

Contingências – R$ mil	dez/25	mar/26	jun/26	set/26	Var. vs jun/26
Acordo de Associação	70.574	72.105	71.702	66.732	(4.970)
Terra Santa	8.262	8.852	9.872	9.998	126
Provável	**78.836**	**80.957**	**81.574**	**76.730**	**(4.844)**
Acordo de Associação	84.506	87.025	111.585	113.758	2.173
Terra Santa	110.643	112.015	61.555	68.301	6.746
Possível	**195.149**	**199.040**	**173.139**	**182.059**	**8.920**
Total	**273.985**	**279.997**	**254.714**	**258.789**	**4.075**

4 Endividamento

4.1 Endividamento

A Companhia encerrou setembro com dívida bruta de R$ 66,2 milhões e caixa de R$ 59,6 milhões, resultando em dívida líquida de R$ 6,6 milhões (R$ 57,2 milhões em dez/25). Em agosto, foi amortizado o principal de R$ 21,0 milhões do contrato prefixado com vencimento em ago/26. Os dois contratos vigentes, ambos em reais e indexados ao CDI, vencem em maio e junho de 2027, após o recebimento anual do arrendamento. A dívida líquida corresponde a 0,10x o EBITDA Ajustado dos últimos doze meses.



Vencimento	Indexador	Saldo set/26 (R$ mil)	% do total	Saldo dez/25 (R$ mil)
ago/26	Prefixado 6,58% a.a.	—	—	21.458
mai/27	CDI + 2,30% a.a.	22.651	34%	47.346
jun/27	CDI + 1,19% a.a.	43.541	66%	—
Total		**66.192**	**100%**	**68.804**

5 Fixação de preço e hedge

A contraprestação do arrendamento é definida em sacas de soja. Por isso, a receita em reais depende do preço da soja na CBOT, em dólares, e da taxa de câmbio. Para reduzir essa variação até o recebimento anual, em abril e maio, a Companhia combina dois instrumentos:

- fixação física do preço com tradings, que trava o valor em reais por saca;
- derivativos de proteção (NDF de dólar, Futuro de soja e estruturas de opções de soja), designados em hedge accounting.

Indicador (safra 26/27) *Posição em*	**3T26** *30/09/2026*	**2T26** *30/06/2026*	**Var.** *3T26 x 2T26*
Operações USD			
Volume (US$ mil)	3.600	3.600	0,0%
% de hedge	20%	20%	0,0 p.p.
Taxa média (R$/US$)	6,27	6,27	0,0%
Operações CBOT			
Volume (mil bushels)	1.335	765	+74,5%
% de hedge	76%	43%	+33,0 p.p.
Preço médio (US$/bu)	12,07	11,56	+4,4%
Fixação Soja Física			
Volume (mil sacas)	168	–	–
% da safra	21%	–.	–
Preço médio (R$/saca)	115,74	–	–

6 Anexos

Demonstrativo de Resultado

Consolidado, em R$ mil

R$ mil	3T26	3T25	Var.	9M26	9M25	Var.
Receita bruta	23.522	22.869	+2,9%	72.781	76.537	-4,9%
Deduções	(1.625)	(812)	+100,1%	(4.857)	(2.620)	+85,4%
Receita líquida	**21.897**	**22.057**	**-0,7%**	**67.924**	**73.918**	**-8,1%**
Custo dos serviços	(1.353)	(996)	+35,8%	(3.484)	(3.231)	+7,8%
Lucro bruto	**20.544**	**21.061**	**-2,5%**	**64.440**	**70.687**	**-8,8%**
Despesas gerais e administrativas	(7.178)	(7.581)	-5,3%	(20.599)	(19.702)	+4,6%
Outras receitas (despesas), líquidas	1.604	(38.327)	n.a.	(31.238)	(51.161)	-38,9%
Lucro (prejuízo) operacional	**14.970**	**(24.847)**	**n.a.**	**12.603**	**(176)**	**n.a.**
Receitas financeiras	3.219	2.802	+14,9%	7.243	6.608	+9,6%
Despesas financeiras	(5.000)	(5.608)	-10,8%	(16.359)	(12.823)	+27,6%
Variação cambial e derivativos	(1.351)	(1.052)	+28,4%	(4.662)	(4.872)	-4,3%
Resultado financeiro	**(3.132)**	**(3.858)**	**-18,8%**	**(13.778)**	**(11.087)**	**+24,3%**
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	**11.838**	**(28.705)**	**n.a.**	**(1.175)**	**(11.263)**	**n.a.**
IRPJ e CSLL correntes	(2.493)	(1.736)	+43,6%	(6.821)	(7.741)	-11,9%
IRPJ e CSLL diferidos	1.711	12.108	-85,9%	14.754	15.383	-4,1%
Lucro (prejuízo) líquido	**11.056**	**(18.333)**	**n.a.**	**6.758**	**(3.621)**	**n.a.**
Lucro (prejuízo) por ação – básico e diluído (R$)	0,1149	(0,1906)		0,0702	(0,0376)	

Balanço Patrimonial

Consolidado, em R$ mil.

Ativo	set/26	dez/25
Caixa e equivalentes de caixa	59.592	11.639
Contas a receber de clientes	7.811	29.175
Títulos a receber	14.937	5.727
Depósitos de margem - derivativos	6.389	5
Instrumentos financeiros derivativos	3.774	10.111
Tributos a recuperar	834	538
Outros ativos	1.099	816
Total do ativo circulante	**94.436**	**58.011**
Contas a receber de clientes	—	113
Instrumentos financeiros derivativos	—	1.205
Títulos a receber	26.478	50.027
Tributos a recuperar	329	333
Imposto de renda e contribuição social diferidos	47.567	29.579
Propriedades para investimento	737.752	718.441
Ativo de direito de uso	1.486	1.790
Imobilizado	2.008	54.460
Total do ativo não circulante	**815.620**	**855.948**
Total do ativo	**910.056**	**913.959**
Passivo e patrimônio líquido	**set/26**	**dez/25**
Empréstimos	66.192	47.535
Instrumentos financeiros derivativos	9.109	6.794
Títulos a pagar	2.827	2.783
Passivo de arrendamento	398	367
Outros tributos a recolher	2.077	4.540
Recebimentos antecipados de arrendamentos	4.295	3.969
Dividendos a pagar	40	40
Imposto de renda e contribuição social a pagar	1.656	1.454
Outras obrigações	2.774	3.244
Total do passivo circulante	**89.368**	**70.726**
Empréstimos	—	21.269
Passivo de arrendamento	1.299	1.602
Outros tributos a recolher	105	295
Recebimentos antecipados de arrendamentos	79.898	78.050
Títulos a pagar	2.138	2.842
Provisão para contingências	76.730	78.836
Imposto de renda e contribuição social diferidos	581	1.592
Total do passivo não circulante	**160.751**	**184.486**
Total do passivo	**250.119**	**255.212**
Capital social	650.596	650.596
Ajustes de avaliação patrimonial	3.625	9.193
Lucros (prejuízos) acumulados	6.279	(479)
Ações em tesouraria	(563)	(563)
Total do patrimônio líquido	**659.937**	**658.747**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**910.056**	**913.959**

Glossário

Indicador	Definição
EBITDA	Lucro líquido antes de IRPJ e CSLL, resultado financeiro e depreciação e amortização (Resolução CVM 156/22).
EBITDA Ajustado	Provisões não recorrentes, *Impairment* de ativos.
Conversão em caixa	Caixa gerado nas operações, antes de IR, juros e derivativos, sobre o EBITDA Ajustado, ambos dos últimos doze meses.
Dívida líquida	Empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalentes de caixa.
NAV	Valor justo das propriedades (laudo independente), mais caixa e recebíveis, menos dívida, contingências provisionadas e demais passivos financeiros. NAV ÷ ações emitidas.
Desconto ao NAV	1 – cotação ÷ NAV por ação, na data de referência.
Exposição a contingências	Soma das contingências prováveis (provisionadas) e possíveis (não provisionadas).
Acordo de Associação	Contrato celebrado entre a Companhia, a SLC Agrícola e a SLC CO que estabelece os principais direitos, obrigações e condições decorrentes da reorganização societária concluída em 2021.

Relações com Investidores

Contato	
Mariana Dantas	CEO e Diretora de Relações com Investidores
Bruno Glauzer	Controller e Relações com Investidores
Sannielle Oliveira	Coordenadora de FP&A e Relação com Investidores
E-mail	ri@terrasantapa.com.br
Telefone	+55 11 5505-9811
Site	www.terrasantapa.com.br



Earnings Release 3Q26

Tuesday, November 10, 2026

11:00 AM (Brasilia time)

To access the webinar, click here.

São Paulo, November 9, 2026 - Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa" or the "Company") (B3: LAND3; Bloomberg: LAND3:BZ; Refinitiv (ex-Reuters): LAND3.SA), a company focused on the rural real estate market, announces its results for the third quarter of 2026, informing its shareholders about the Company's performance. The interim accounting information contained in these quarterly financial information was prepared in accordance with Brazilian Technical Pronouncement CPC 21 - Interim Financial Reporting and with International Accounting Standard IAS 34 - Interim Financial Reporting, issued by the International Accounting Standards Board (IASB), and presented in accordance with the rules issued by the *Comissão de Valores Mobiliários* (CVM), applicable to the preparation of the Quarterly Information (ITR).

3Q26 Highlights

NET REVENUE 3Q26
R$ 21.9 mn
-0.7% vs. 3Q25
9M26: -R$ 6.0 million (-8.1%)

NET PROFIT 3Q26
R$ 11.1 mn
Loss of R$ 18.3 million in 3Q25
9M26: profit of R$ 6.8 million

EBITDA 3Q26
R$ 15.8 mn
R$ -24.1 million in the 3Q25
9M26: R$ 15.2 million

ADJUSTED EBITDA 3Q26
R$ 15.6 mn
R$ 12.6 million in the 3Q25
LTM: R$ 64.3 million

POSITION AT 09/30/2026

CASH AND CASH EQUIVALENTS
R$ 59.6 mn
+R$ 48.0 million vs. Dec/25
Operating cash flow 9M26: R$ 49.1 million

NET DEBT
R$ 6.6 mn
0.10x LTM Adj. EBITDA
0.86x in Dec/25

NAV PER SHARE
R$ 28.60
NAV of R$ 2.75 billion
+4.8% vs. 3Q25

SHARE PRICE LAND3 – 09/30/2026
R$ 9.20
R$ 8.40 in Dec/25 (+9.5%)
Discount of 68% to the NAV

- **Net Revenue.** Gross revenue totaled R$ 23.5 million (+2.9%) and net revenue, R$ 21.9 million (-0.7%), with deductions R$ 0.8 million higher due to the change in tax regime after the merger of Fazenda São José S.A., which was taxed under the cumulative regime. The average realized price raised 5.8%, to R$ 113.45 per bag in 3Q26.
- **Adjusted EBITDA of R$ 15.6 million (+23.9%).** Margin of 71.3% (+14.2 p.p.). In 9M26, R$ 49.7 million (-4.3%), compared to the 2025 base that includes the retroactive complement of the lease renegotiation with SLC (see 2.1). In the last twelve months ("LTM"), R$ 64.3 million (+7.6%).
- **Net profit of R$ 11.1 million, compared to a loss of R$ 18.3 million in 3Q25**. In 9M26, profit of R$ 6.8 million, already considering the impairment recognized in 2Q26 (accounting effect of R$ 20.6 million net of deferred income tax, with no cash impact).
- **Lower indebtedness.** Amortization of R$ 21.0 million in 3Q26; net debt of R$ 6.6 million (0.10x Adjusted EBITDA of the last twelve months), compared **to R$ 57.2 million (0.86x) in Dec/25.**
- **NAV of R$ 28.60 per share.** The share price ended September at R$ 9.20, representing a 68% discount to NAV. Per leased hectare, the NAV equals R$ 70.4 thousand, and the market capitalization, R$ 22.6 thousand.

Management Message

In 3Q26, Terra Santa continued to work on the pillars that guide the Company's value creation: operational efficiency, debt reduction, management of the legacy operation and preservation of the land portfolio.

On operational efficiency, we completed another stage of the administrative restructuring to the Company's current business model. On indebtedness, we settled the loan maturing in August and maintained the remaining debt aligned with the cash cycle of the lease, with maturities after the annual collection. On the legacy operation, we continue to handle contingencies individually, by materiality, and in the quarter we closed another inherited dispute, of a value lower than the provisioned amount. On the portfolio, we maintained the due diligence on the legal, operational and contractual fronts of the properties, focusing on the preservation and regularization of the assets.

Operational Efficiency

In 3Q26, we completed another stage of the administrative restructuring to the Company's current business model, in line with the movement reported in 2Q26. This reduction had one-off effects on expenses, mainly in severance payments.

In the accumulated period, expenses with third-party services exceeded those of 2025, mainly due to non-recurring expenses concentrated in 1H26, notably the success fees related to the reduction of R$ 29.0 million in a tax dispute, reported in 2Q26. The administrative restructuring also generated non-recurring effects in the period (see 2.2).

In the accumulated comparison, the 9M25 base includes the retroactive complement of 79.8 thousand soybean bags (approximately R$ 8.5 million in revenue), recognized in full in 2Q25 due to the lease agreement renegotiation formalized in May 2025, which increased the consideration from 17 to 20.5 soybean bags per hectare, effective as of September 2024 (see section 2.1). This is a one-off effect that does not repeat in 2026. In the annual comparison, the only item distorting the base is the portion of the complement relating to September to December 2024 (approximately 45.6 thousand bags), since a portion from January to March 2025 already pertains to 9M25.

Legacy operation

Also in 3Q26, we closed an ICMS (State VAT) case originating in legacy operations, classified as a probable loss. We evaluated the available alternatives and joined the state tax debt settlement program (REFIS), with an upfront payment via the Association Agreement of R$ 1.9 million, R$ 4.5 million (70%) below the R$ 6.4 million provisioned, due to the reduction of fines and interest provided for in the program. In 9M26, contingency settlements totaled R$ 4.6 million, of which R$ 0.3 million were paid directly by the Company and R$ 4.3 million under the Association Agreement.

Portfolio and value

NAV totaled R$ 2.75 billion, or R$ 28.60 per share, based on the S&P Global appraisal (Nov/25). The share ended September at R$ 9.20, a 68% discount to NAV. At Farm Iporanga, which is not leased, a fire hit part of the native vegetation in October; with the support of the Fire Department throughout the period, the fire was brought under control during October, with no material impacts for the Company (see section 1.4).

Management will continue to guide its actions by the three commitments: (i) the efficiency mandate, translated into consistent expense discipline; (ii) the transparent management of the legacy, with structured treatment of inherited exposures, aiming to reduce the contingency base; and (iii) the extraction of value from the land portfolio, both through the management of lease agreements and through property regularization. 3Q26 reflects these commitments: net profit of R$ 11.1 million, lower recurring expenses, and the closing of a legacy contingency with a disbursement below the provisioned amount. Year to date, the result still incorporates the impairment recognized in 2Q26, with no cash effect, on areas whose dispute originates in operations prior to the current business model. The Company reaffirms its commitment to transparency, financial discipline and constant dialogue with its investors.

Mariana Dantas
CEO and Investor Relations Officer

Key Indicators

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Gross revenue	**23,522**	**22,869**	**2.9%**	**72,781**	**76,537**	**-4.9%**
Deductions	(1,625)	(812)	100.1%	(4,857)	(2,620)	85.4%
Net Revenue	**21,897**	**22,057**	**(0.7%)**	**67,924**	**73,918**	**(8.1%)**
Gross profit	**20,544**	**21,061**	**(2.5%)**	**64,440**	**70,687**	**(8.8%)**
Gross margin	*93.8%*	*95.5%*	*(1.7p.p.)*	*94.9%*	*95.6%*	*(0.8p.p.)*
Expenses	**(5,574)**	**(45,908)**	**(87.9%)**	**(51,837)**	**(70,863)**	**(26.8%)**
General and administrative	(7,178)	(7,581)	(5.3%)	(20,599)	(19,702)	4.6%
Other income (expenses), net	1,604	(38,327)	n.a.	(31,238)	(51,161)	(38.9%)
Financial result	**(3,132)**	**(3,858)**	**(18.8%)**	**(13,778)**	**(11,087)**	**24.3%**
Profit (loss) Before Income Tax and Social Contribution	**11,838**	**(28,705)**	**n.a.**	**(1,175)**	**(11,263)**	**n.a.**
Income tax and social contribution	(782)	10,372	n.a.	7,933	7,642	3.8%
Net Profit (loss) for the period	**11,056**	**(18,333)**	**n.a.**	**6,758**	**(3,621)**	**n.a.**
Net Margin	*50.5%*	*-83.1%*	*133.6p.p.*	*9.9%*	*-4.9%*	*14.8 p.p.*
EBITDA	**15,828**	**(24,067)**	**n.a.**	**15,192**	**2,102**	**622.6%**
EBITDA margin	*72.3%*	*-109.1%*	*181.4p.p.*	*22.4%*	*2.8%*	*19.5p.p.*
(+/-) Non-recurring provisions and asset impairment	(205)	36,680	n.a.	34,545	49,848	(30.7%)
Adjusted EBITDA	**15,623**	**12,612**	**23.9%**	**49,736**	**51,950**	**(4.3%)**
Adjusted EBITDA margin	*71.3%*	*57.2%*	*14.2p.p.*	*73.2%*	*70.3%*	*2.9p.p.*

Indicators	Sep/26	Dec/25	Sep/25
Gross debt (R$ thousand)	66,192	68,804	65,859
(-) Cash and cash equivalents (R$ thousand)	(59,592)	(11,639)	(21,704)
Net debt (R$ thousand)	**6,600**	**57,165**	**44,155**
Debt (cash) net debt / Adjusted EBITDA LTM	0.10x	0.86x	0.74x
Probable contingencies – provisioned (R$ thousand)	76,730	78,836	38,032
NAV per share (R$)	28.60	27.68	27.29
LAND3 share price (R$)	9.20	8.40	8.92
Discount to NAV	68%	70%	67%
Market cap / leased ha (R$)	22,642	20,673	21,953
NAV / leased ha (R$)	70,383	68,124	67,158

1 Portfolio overview

1.1 Land portfolio

The Company owns six farms located in strategic regions of Mato Grosso, totaling 80.2 thousand hectares, close to the main agricultural logistics routes. Of the total area, 39.1 thousand hectares (49%) are leased to SLC Agrícola, generating recurring revenue and earnings predictability.

The remaining 41.1 thousand hectares are substantially composed of permanent preservation areas (APP), legal reserve and native vegetation, in compliance with applicable environmental legislation, which currently do not generate revenue and, given their environmental status, are not priced for their productive potential.

Noteworthy in this context is Farm Iporanga, with approximately 12.8 thousand hectares of native vegetation located in the Amazon biome (80% legal reserve), which is currently not leased and is undergoing environmental licensing with SEMA-MT, which includes obtaining the Single Environmental License (LAU) and the Vegetation Suppression Authorization (ASV). The fair value appraisal considers the current status of the area.

Productive and profitable farms

Consistent track record of operating performance.

Close to agricultural logistics highways

Strategic location with easy access to the logistics network.

Two-crop planting capacity per year on 80% of arable land

Greater land utilization and cost dilution.

Yields above regional averages

Results above market average, with operating discipline.

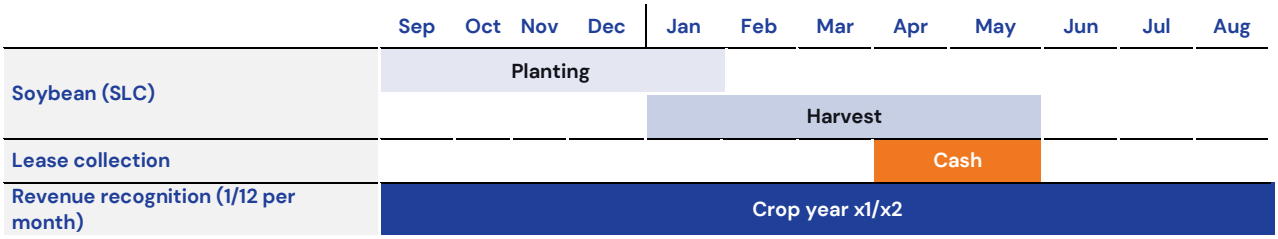


# Farm	Municipality (MT)	Total area (thousand ha)	Leased area (thousand ha)	Status
1 São Francisco	Diamantino	3.2	1.4	Leased to SLC
2 Mãe Margarida	Santa Rita do Trivelato	5.6	4.2	Leased to SLC
3 Ribeiro do Céu	Nova Mutum	12.1	8.9	Leased to SLC
4 Terra Santa	Tabaporã	29.1	14.9	Leased to SLC
5 São José	Campo Novo do Parecis	17.2	9.7	Leased to SLC
6 Iporanga	Nova Maringá	12.8	—	Native vegetation
Total		**80.2**	**39.1**	

1.2 Lease agreement

Term	Condition
Counterparty	SLC Agrícola Centro-Oeste S.A., a subsidiary of SLC Agrícola S.A.
Term	Through the end of the 2045/46 crop year (Aug/2046)
Consideration	20.5 soybean bags per leased hectare: currently, 801.5 thousand bags per year
Lease price review	Every three years, with the next review in 2027 for the 2027/28 through 2029/30 crop years
Indexation and protection	Soybean priced in US$ on the CBOT; advance price fixing
Collection and revenue	Annual receipt in cash in April and May; revenue recognized on a straight-line basis from September to August

Annual cycle: soybean crop, receipt and revenue recognition

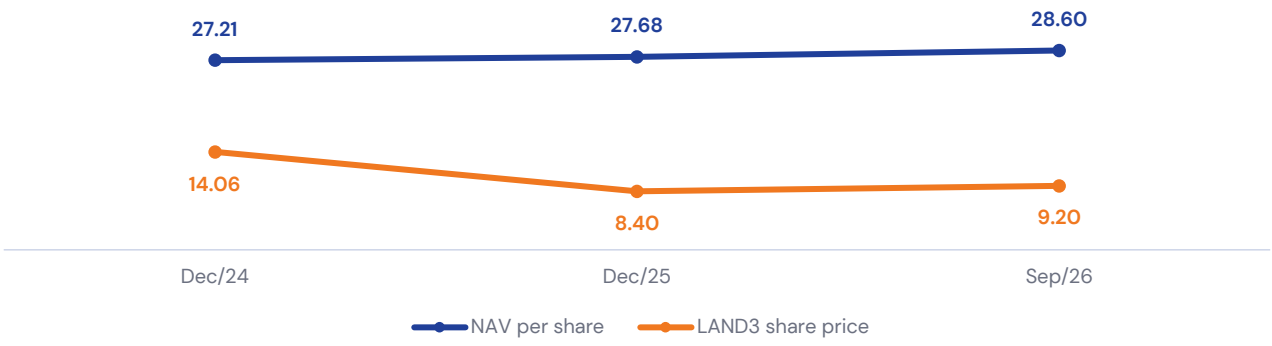


Typical soybean planting and harvest calendar. April and May cash settles the current crop; revenue is recognized on a straight-line basis over the crop year (September to August).

1.3 Net asset value (NAV)

NAV is based onthe fair value of the properties determined in an independent appraisal (S&P Global, reference date Nov/25, updated annually). In 3Q26, with the decision not to resume forest management, the land previously allocated to that activity was transferred from property, plant and equipment to investment properties.

NAV per share and LAND3 share price (R$)



Between December 2024 and September 2026, NAV per share increased from R$ 27.21 in December 2024 to R$ 27.68 in December 2025 and ended September 2026 at R$ 28.60, reflecting in 3Q26 the transfer of the land previously allocated to forest management from property, plant and equipment to investment properties. LAND3 share price, by contrast, declined from R$ 14.06 in December 2024 to R$ 8.40 in December 2025 and ended September 2026 at R$ 9.20. As a result, the share's discount to NAV increased from 48% to 68%.

1.4 Farm Iporanga: fire in native vegetation area

After the end of 3Q26, in October 2026, the Company identified, through its satellite monitoring system, a forest fire that affected part of Farm Iporanga, in Nova Maringá (MT). The farm has 12.8 thousand hectares of native vegetation in the Amazon biome, is not part of the leased areas and does not generate revenue. The Company disclosed the occurrence in a Notice to Market of October 9, 2026.

The Company activated the Military Fire Department of the State of Mato Grosso (MT) on the same day. Throughout the period, it supported firefighting operations with the hiring of a forest fire specialist, drone aerial survey, logistical support to the teams and contracting of machinery for opening firebreaks. The fire was controlled over the course of October, and the Company continues to monitor the area.

The affected area within the property was 1.5 thousand hectares. The Company continues to monitor the area and is evaluating potential environmental impacts and the necessary measures with the competent authorities. Expenses to date with firefighting operations total R$ 80 thousand and will be recorded in 4Q26.

2 Economic-financial performance

2.1 Revenue

Gross revenue totaled R$ 23.5 million in 3Q26 (+2.9%) and net revenue, R$ 21.9 mi (-0.7%). Deductions increased from R$ 0.8 million to R$ 1.6 million due to the merger of Fazenda São José S.A. into Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. in December 2025, which was taxed under the cumulative regime. The average realized price was R$ 113.45 per bag, versus R$ 107.26 in 3Q25. In 9M26, net revenue totaled R$ 67.9 million (-8.1%). Net lease revenue, which comprises (i) crop revenue and (ii) recognition of lease advances, was R$ 21.9 mi in 3Q26 (+0.8%) and R$ 65.6 million in 9M26 (-6.3%), reflecting in the accumulated period the 9M25 base, which includes the retroactive complement. Hedge accounting had a negative effect of R$ 16 thousand in the quarter, compared to a positive effect of R$ 0.3 million in 3Q25.

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var.	9M26	9M25	Var.
Gross revenue	**23,522**	**22,869**	**+2.9%**	**72,781**	**76,537**	**-4.9%**
Deductions	(1,625)	(812)	+100.1%	(4,857)	(2,620)	+85.4%
Net revenue	**21,897**	**22,057**	**-0.7%**	**67,924**	**73,918**	**-8.1%**
Net lease revenue[1]	21,913	21,735	+0.8%	65,567	69,940	-6.3%
Rental income from other properties	—	87	-100.0%	173	332	-47.9%
Lease income from farmlands	21,913	21,649	+1.2%	65,394	69,608	-6.1%
Hedge accounting	(16)	322	-105.0%	2,357	3,977	-40.7%

(1) Lease revenue presented in the table includes advances received from the lessee (advance lease collections), as disclosed in previous releases.

2025 retroactive complement

The renegotiation formalized in May 2025 increased the lease consideration from 17 to 20.5 soybean bags per hectare, effective as of September 2024. The complement of 79.8 thousand bags relating to September 2024 through March 2025 was recognized in full in 2Q25. This effect is in the 9M25 base and in the last twelve months ("LTM") periods ended from June 25 to March 26. Since 3Q25, each quarter reflects only the consideration for the period. The other sections refer to this explanation.

Lease (realized bags)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26
Bags recognized (thousand)	166.2	280.2	200.4	200.4	200.4	200.4	200.4
of which: retroactive complement	—	79.8	—	—	—	—	—
Average realized price (R$/bag)	107.75	106.96	107.26	109.56	108.77	114.17	113.45
Gross lease revenue[1] (R$ thousand)	**17,905**	**29,972**	**21,493**	**21,953**	**21,795**	**22,878**	**22,733**

(1) Lease revenue presented in the table includes only crop revenue, excluding advances received from the lessee

2.2 General and administrative expenses

General and administrative expenses totaled R$ 7.2 million in 3Q26 (-5.3%) and R$ 20.6 million in 9M26 (+4.6%). They include expenses from the legacy operation, legal and tax fees, and expenses with measures being adopted by the Company aimed at the continuous improvement of its processes. In the accumulated period, the increase is concentrated in 1H26, in success fees related to the settlement of a tax dispute with a reduced amount of R$ 29.0 million reported in 2Q26, and in severance payments arising from the administrative restructuring.

Other net operating expenses resulted in income of R$ 1.6 million in 3Q26, compared to an expense of R$ 38.3 million in 3Q25, a base that included a recognition of R$ 35.2 million for impairment of tax credits. In 9M26, it totaled R$ 31.2 million, of which R$ 31.0 million refer to the impairment, recognized in 2Q26 on roughly 2 thousand hectares subject to a lawsuit disputing ownership of this area, originating prior to the current business model (Material Fact of 07/15/2026). The areas are not leased and are not included in the Company's fair value appraisal.

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Operating Expenses	**(5,574)**	**(45,908)**	**(87.9%)**	**(51,837)**	**(70,863)**	**(26.8%)**
General and administrative	(7,178)	(7,581)	(5.3%)	(20,599)	(19,702)	4.6%
Other income (expenses), net	1,604	(38,327)	(104.2%)	(31,238)	(51,161)	(38.9%)

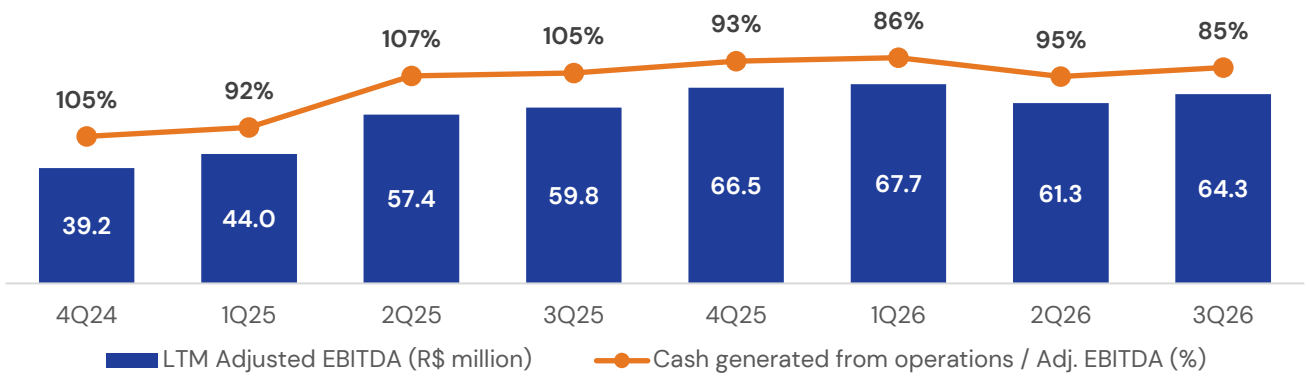
2.3 EBITDA and Adjusted EBITDA

EBITDA totaled R$ 15.8 million in 3Q26 (negative R$ 24.1 million in 3Q25) and R$ 15.2 million in 9M26. Adjusted EBITDA totaled R$ 15.6 million in 3Q26 (margin of 71.3%) and R$ 49.7 million in 9M26 (margin of 73.2%).

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var. %	9M26	9M25	Var. %
Net Profit (loss) for the period	**11,056**	**(18,333)**	**(160.3%)**	**6,758**	**(3,621)**	**(286.6%)**
(+) Income tax and social contribution	782	(10,372)	(107.5%)	(7,933)	(7,642)	3.8%
(+) Financial result	3,132	3,858	(18.8%)	13,778	11,087	24.3%
(+) Depreciation and Amortization	858	780	10.1%	2,589	2,278	13.6%
EBITDA	**15,828**	**(24,067)**	**(165.8%)**	**15,192**	**2,102**	**622.6%**
EBITDA margin	*72.3%*	*-109.1%*	*181.4p.p.*	*22.4%*	*2.8%*	*19.5p.p.*
(+/-) Non-recurring provisions and asset impairment	(205)	36,680	(100.6%)	34,545	49,848	(30.7%)
Adjusted EBITDA	**15,623**	**12,612**	**23.9%**	**49,736**	**51,950**	**(4.3%)**
Adjusted EBITDA margin	*71.3%*	*57.2%*	*14.2p.p.*	*73.2%*	*70.3%*	*2.9p.p.*

Since the lease collection is annual, concentrated in April and May, and revenue is recognized over the crop year, the relationship between cash generated from operations and results is monitored on a 12-month basis. In the last 12 months ended September 2026, cash generated from operations, before income tax, interest and derivatives, corresponded to 85% of Adjusted EBITDA.

Conversion of cash generated from operations / LTM Adj. EBITDA (R$ million)



2.4 Financial result

The financial result was negative by R$ 3.1 million in 3Q26 (R$ 3.9 million in 3Q25) and R$ 13.8 million in 9M26 (R$ 11.1 million in 9M25). Financial income totaled R$ 3.2 million in the quarter, reflecting a higher average cash balance than the prior year and better returns on investments. Financial expenses grew mainly due to the monetary restatement of provisioned contingencies.

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var.	9M26	9M25	Var.
Financial income	3,219	2,802	+14.9%	7,243	6,608	+9.6%
Financial expenses	(5,000)	(5,608)	-10.8%	(16,359)	(12,823)	+27.6%
Foreign exchange variation and derivatives	(1,351)	(1,052)	+28.4%	(4,662)	(4,872)	-4.3%
Financial result	**(3,132)**	**(3,858)**	**-18.8%**	**(13,778)**	**(11,087)**	**+24.3%**

2.5 Income tax and social contribution

Income tax and social contribution resulted in an expense of R$ 0.8 million in 3Q26: R$ 2.5 million current and a deferred tax benefit of R$ 1.7 million.

2.6 Net profit

Net profit totaled R$ 11.1 million in 3Q26, compared to a loss of R$ 18.3 million in 3Q25. The variation mainly reflects the 3Q25 base, affected by other operating expenses of R$ 38.3 million (see 2.2), partially offset by a lower deferred income tax benefit (R$ 1.7 million, versus R$ 12.1 million). In 9M26, profit was R$ 6.8 million (loss of R$ 3.6 million in 9M25), considering the 2Q26 impairment.

2.7 Cash flow

Terra Santa reported net cash from operating activities of R$ 49.1 million in 9M26 (+7.2% over the R$ 45.8 million in 9M25), concentrated in 2Q26 with the annual lease collection, net of R$ 7.9 million in income tax and social contribution and R$ 7.0 million in net interest. The cash balance increased from R$ 11.6 million in Dec/25 to R$ 59.6 million in Sep/26 (+R$ 48.0 million), a variation largely explained by: i) operating generation of R$ 49.1 million; ii) new loan of R$ 40.0 million, offset by principal amortizations of R$ 42.2 million in the period, including the settlement of the August loan (R$ 21.0 million); and iii) no dividend payments in the period, versus R$ 7.0 million in 9M25. In 3Q26, cash used in operating activities of R$ 15.8 million reflected lease seasonality and included margin deposits on derivatives of R$ 6.4 million.

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var.	9M26	9M25	Var.
Cash generated from operations	**(10,179)**	**(6,516)**	**(3,663)**	**62,440**	**69,732**	**(7,292)**
Income tax and social contribution paid	(3,477)	(7,958)	**4,481**	(7,917)	(8,996)	**1,079**
Interest paid and received, net	594	—	**594**	(6,955)	(12,984)	**6,029**
Derivatives (NDF) and others	(2,766)	—	**(2,766)**	1,511	(1,949)	**3,460**
Net cash from (used in) operating activities	**(15,828)**	**(14,474)**	**(1,354)**	**49,079**	**45,803**	**3,276**
Investments, net of disposals	1,752	(1,358)	**3,110**	1,375	2,358	**(983)**
Loans	—	20,978	**(20,978)**	40,000	20,978	**19,022**
Principal amortizations	(20,979)	—	**(20,979)**	(42,229)	(49,257)	**7,028**
Dividends paid	—	—	**—**	—	(6,963)	**6,963**
Leases payments (IFRS 16)	(94)	(47)	**(47)**	(272)	(47)	**(225)**
Net change in cash	**(35,149)**	**5,099**	**(40,248)**	**47,953**	**12,872**	**35,081**
Cash at beginning of period	94,741	16,605	**78,136**	11,639	8,832	**2,807**
Cash at end of period	59,592	21,704	**37,888**	59,592	21,704	**37,888**

3 Legacy management

The Company manages probable, possible and remote contingencies with individualized monitoring per case and prioritization per materiality and risk, with the objective of closing them over time. The portfolio of claims originates substantially from operations prior to the current business model.

In 3Q26, we settled an ICMS case with the Mato Grosso State Treasury Department (Sefaz/MT), classified as a probable loss and originating in the legacy operation. The contingency had an restated value of R$ 6.4 million, fully provisioned. After evaluating the progress of the case with legal advisors, we joined the REFIS. The upfront disbursement totaled R$ 1.9 million, an amount 70% lower than the provisioned value, due to discounts applied to fines and interest provided for in the regularization program as observed in the movement of contingencies with a risk of probable losses under the Association Agreement. The difference between the provision and the amount effectively disbursed was reversed to income, contributing to the reduction in the balance of probable contingencies shown below. With the settlement, the case was fully closed.

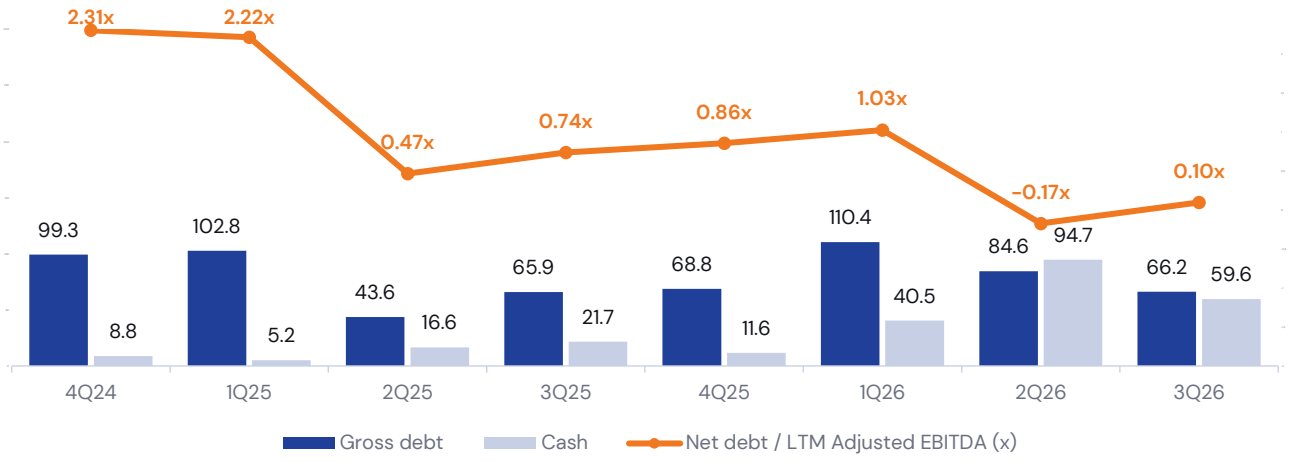
Contingencies – R$ thousand	Dec/25	Mar/26	Jun/26	Sep/26	Var. vs Jun/26
Association Agreement	70,574	72,105	71,702	66,732	(4,970)
Terra Santa	8,262	8,852	9,872	9,998	126
Probable	**78,836**	**80,957**	**81,574**	**76,730**	**(4,844)**
Association Agreement	84,506	87,025	111,585	113,758	2,173
Terra Santa	110,643	112,015	61,555	68,301	6,746
Possible	**195,149**	**199,040**	**173,139**	**182,059**	**8,920**
Total	**273,985**	**279,997**	**254,714**	**258,789**	**4,075**

4 Indebtedness

4.1 Indebtedness

The Company ended September with gross debt of R$ 66.2 million and cash of R$ 59.6 million, resulting in net debt of R$ 6.6 million (R$ 57.2 million in Dec/25). In August, the principal of R$ 21.0 million of the fixed-rate loan maturing in Aug/26 was amortized. The two outstanding loans, both in reais and indexed to the CDI, mature in May and June 2027, after the annual lease collection. Net debt corresponds to 0.10x the Adjusted EBITDA of the last twelve months.

Gross debt and cash (R$ million) and net debt / LTM Adjusted EBITDA (x)



Maturity	Indexer	Balance Sep/26 (R$ thousand)	% of total	Balance Dec/25 (R$ thousand)
August 2026	Fixed rate 6.58% p.a.	–	–	21,458
May 2027	CDI + 2.30% p.a.	22,651	34%	47,346
June 2027	CDI + 1.19% p.a.	43,541	66%	–
Total		**66,192**	**100%**	**68,804**

5 Price fixing and hedge

The lease consideration is defined in soybean bags. Therefore, revenue in reais depends on the soybean price on the CBOT, in dollars, and on the exchange rate. To reduce this variation until the annual collection in April and May, the Company combines two instruments:

- physical price fixing with trading companies, which locks in the value in reais per bag;
- hedging derivatives (dollar NDF, soybean futures and soybean option structures), designated as hedge instruments under hedge accounting.

Indicator (2026/27 crop year) *Position at*	**3Q26** *09/30/2026*	**2Q26** *06/30/2026*	**Var.** *3Q26 x 2Q26*
USD operations			
Volume (US$ thousand)	3,600	3,600	0.0%
% hedged	20%	20%	0.0 p.p.
Average rate (R$/US$)	6.27	6.27	0.0%
CBOT operations			
Volume (thousand bushels)	1,335	765	+74.5%
% hedged	76%	43%	+33.0 p.p.
Average price (US$/bu)	12.07	11.56	+4.4%
Physical Soybean Fixing			
Volume (thousand bags)	168	–	–
% of crop	21%	–	–
Average price (R$/bag)	115.74	–	–

6 Appendices

Income Statement

Consolidated, in R$ thousand

R$ thousand	3Q26	3Q25	Var.	9M26	9M25	Var.
Gross revenue	23,522	22,869	+2.9%	72,781	76,537	-4.9%
Deductions	(1,625)	(812)	+100.1%	(4,857)	(2,620)	+85.4%
Net revenue	**21,897**	**22,057**	**-0.7%**	**67,924**	**73,918**	**-8.1%**
Cost of services	(1,353)	(996)	+35.8%	(3,484)	(3,231)	+7.8%
Gross profit	**20,544**	**21,061**	**-2.5%**	**64,440**	**70,687**	**-8.8%**
General and administrative expenses	(7,178)	(7,581)	-5.3%	(20,599)	(19,702)	+4.6%
Other income (expenses), net	1,604	(38,327)	n.a.	(31,238)	(51,161)	-38.9%
Operating profit (loss)	**14,970**	**(24,847)**	**n.a.**	**12,603**	**(176)**	**n.a.**
Financial income	3,219	2,802	+14.9%	7,243	6,608	+9.6%
Financial expenses	(5,000)	(5,608)	-10.8%	(16,359)	(12,823)	+27.6%
Foreign exchange variation and derivatives	(1,351)	(1,052)	+28.4%	(4,662)	(4,872)	-4.3%
Financial result	**(3,132)**	**(3,858)**	**-18.8%**	**(13,778)**	**(11,087)**	**+24.3%**
Profit (loss) before Income tax and social contribution	**11,838**	**(28,705)**	**n.a.**	**(1,175)**	**(11,263)**	**n.a.**
Income tax and social contribution current	(2,493)	(1,736)	+43.6%	(6,821)	(7,741)	-11.9%
Income tax and social contribution deferred	1,711	12,108	-85.9%	14,754	15,383	-4.1%
Net profit (loss)	**11,056**	**(18,333)**	**n.a.**	**6,758**	**(3,621)**	**n.a.**
Earnings (loss) per share – basic and diluted (R$)	0.1149	(0.1906)		0.0702	(0.0376)	

Balance Sheet

Consolidated, in R$ thousand.

Assets	Sep/26	Dec/25
Cash and cash equivalents	59,592	11,639
Trade receivables	7,811	29,175
Notes receivable	14,937	5,727
Margin deposits - derivatives	6,389	5
Derivative financial instruments	3,774	10,111
Recoverable taxes	834	538
Other assets	1,099	816
Total current assets	**94,436**	**58,011**
Trade receivables	—	113
Derivative financial instruments	—	1,205
Notes receivable	26,478	50,027
Recoverable taxes	329	333
Deferred tax assets	47,567	29,579
Investment properties	737,752	718,441
Right-of-use asset	1,486	1,790
Property, plant and equipment	2,008	54,460
Total non-current assets	**815,620**	**855,948**
Total assets	**910,056**	**913,959**
Liabilities and shareholders' equity	**Sep/26**	**Dec/25**
Loans	66,192	47,535
Derivative financial instruments	9,109	6,794
Notes payable	2,827	2,783
Lease liability	398	367
Other taxes payable	2,077	4,540
Advance lease collection	4,295	3,969
Dividends payable	40	40
Income tax and social contribution payable	1,656	1,454
Other payables	2,774	3,244
Total current liabilities	**89,368**	**70,726**
Loans	—	21,269
Lease liability	1,299	1,602
Other taxes payable	105	295
Advance lease collection	79,898	78,050
Notes payable	2,138	2,842
Provision for contingencies	76,730	78,836
Deferred tax liabilities	581	1,592
Total non-current liabilities	**160,751**	**184,486**
Total liabilities	**250,119**	**255,212**
Share capital	650,596	650,596
Equity valuation adjustments	3,625	9,193
Retained earnings (losses)	6,279	(479)
Treasury shares	(563)	(563)
Total shareholders' equity	**659,937**	**658,747**
Total liabilities and shareholders' equity	**910,056**	**913,959**

Glossary

Indicator	Definition
EBITDA	Net profit before income tax and social contribution, financial result and depreciation and amortization (CVM Resolution 156/22).
Adjusted EBITDA	Non-recurring provisions and asset impairment.
Cash conversion	Cash generated from operations, before income tax, interest and derivatives, over Adjusted EBITDA, both for the last twelve months.
Net debt	Loans less cash and cash equivalents.
NAV	Fair value of the properties (independent appraisal), plus cash and receivables, less debt, provisioned contingencies and other financial liabilities. NAV ÷ shares issued.
Discount to NAV	1 - share price ÷ NAV per share, at the reference date.
Exposure to contingencies	Sum of probable contingencies (provisioned) and possible contingencies (not provisioned).
Association Agreement	Agreement entered into by the Company, SLC Agrícola and SLC CO establishing the main rights, obligations and conditions arising from the corporate reorganization completed in 2021.

Investor Relations

Contact	
Mariana Dantas	CEO and Investor Relations Officer
Bruno Glauzer	Controller and Investor Relations
Sannielle Oliveira	FP&A and Investor Relations Coordinator
E-mail	ri@terrasantapa.com.br
Phone	+55 11 5505-9811
Website	www.terrasantapa.com.br