



**PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA**

**INVEST TUR divulga resultados do primeiro trimestre de 2009**

**A Invest Tur apresenta resultados consolidados com a LAHotels e finaliza 1T09 com receita líquida de R\$ 20,5 MM**

**São Paulo, 13 de maio de 2009 – A Invest Tur Brasil - Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A.** (Novo Mercado da Bovespa: IVTT3) (“Invest Tur” ou “Companhia”) anuncia os resultados do **primeiro trimestre de 2009 (1T09)**. As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em BR GAAP, em Reais (R\$) e em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08, nas normas estabelecidas pela CVM, e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Os comentários contemplam os resultados **consolidado, controladora e hoteleiro** e as comparações são feitas em relação ao **primeiro trimestre de 2008 (1T08)**. A partir de 2009, a Companhia apresenta os dados econômico-financeiros da LAHotels S.A. (LAHotels) consolidados aos demonstrativos financeiros da Invest Tur. A Companhia elaborou resultados consolidado, controladora e hoteleiro com a LAHotels *pro forma* referentes ao 1T08.

**DESTAQUES DESDE A ÚLTIMA DIVULGAÇÃO - EM 27 DE MARÇO DE 2009**

**CORPORATIVO**

- Realização de AGOE em 30/04/09 que, dentre outras matérias, aprovou:
  - Eleição de membros do conselho de administração por um novo mandato de 2 anos e eleição de um membro suplente
  - Mudança do Valor Econômico como jornal de publicação para DCI
  - Aditamento ao contrato da GR Capital, considerando novo valor de remuneração trimestral fixa
- Pagamento da redução de capital no montante de R\$ 300 milhões em 30 de abril de 2009 e extinção do código IVTT11

**FINANCEIRO & RI**

- Primeiras demonstrações financeiras da Invest Tur e LAHotels consolidadas
- Receita bruta do segmento hoteleiro de R\$ 23 milhões, com margem bruta de 48%
- Prejuízo líquido consolidado de R\$ 2 milhões no 1T09
- Despesas Gerais e Administrativas controladora de R\$ 19 milhões no 1T09, impactadas por custos extraordinários relativos à incorporação da LAHotels
- R\$ 618 milhões em caixa ao final do 1T09, sendo que a redução de capital de R\$ 300 milhões será efetivada apenas no 2T09
- Recompra de ações aprovada pelo período de um ano, com o limite de 94.953 ações, demonstrando a atratividade de retorno do investimento

[www.investtur.com/ri](http://www.investtur.com/ri)

**Diretor de RI:**

- Preço da ação: R\$ 228,00
- Valor de Mercado: R\$ 437 milhões
- Data da cotação: 12/05/2009
- Quantidade de Ações Ordinárias: 1.918.508
- Ações em circulação: 46,30%

Rogério Miranda de Souza  
[ri@investtur.com](mailto:ri@investtur.com)



## DESTAQUES ECONÔMICOS FINANCEIROS

Consolidado (em milhares de R\$)	1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup>	1T09 Pro Forma <sup>(2)</sup>	1T09 vs 1T08
<b>DRE</b>			
<b>Receita Líquida</b>	<b>9.486</b>	<b>20.504</b>	<b>116%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>3.700</b>	<b>9.927</b>	<b>168%</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(12.828)	(29.427)	129%
<b>EBITDA</b>	<b>(7.829)</b>	<b>(17.590)</b>	<b>-125%</b>
Outras Despesas	(698)	(1.145)	64%
Resultado Financeiro	16.574	15.111	-9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3.240</b>	<b>(2.003)</b>	<b>-162%</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b>			
Caixa e Aplicações Financeiras	654.327	618.407	-5%
Estoque de Imóveis a Comercializar <sup>(3)</sup>	307.757	179.678	-42%
Clientes	583	11.506	n/a
Ativo Permanente	32.013	231.343	623%
Empréstimos e Financiamentos	3.359	57.686	n/a
Contas a Pagar - Aquisições de Terrenos e SPEs	81.886	4.492	-95%
Debêntures	100	-	n/a
Patrimônio Líquido	899.923	952.058	6%
<b>ÍNDICES</b>			
ROE	0,4%	-0,2%	-0,5 p.p.
ROA	0,3%	-0,2%	-0,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$) <sup>(4)</sup>	1,7	(1,0)	n/a
<b>OPERACIONAL</b>			
Hotéis Próprios	-	1	n/a
Hotéis Administrados	15	17	13%
Hotéis Próprios e Administrados	4	10	150%
Quantidade de Projetos Imobiliários em Carteira	15	18	20%
Área Imobiliária ('000 M <sup>2</sup> )	71.995	82.238	14%

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels

(2) Considera consolidação dos resultados da LAHotels e alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 31/03/09

(3) Refere-se às áreas adquiridas pela Invest Tur, para o desenvolvimento de projetos imobiliários turísticos

(4) Considera um total de 1.918.508 ações da Companhia



## EVENTOS RECENTES

### ➤ **Realização de AGOE em 30/04/09**

Em 30 de Abril, foram realizadas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária (AGOE), que contou com a presença de aproximadamente 61,5% do capital social da Companhia.

Na Assembléia Geral Ordinária (AGO), foram discutidas e votadas as demonstrações financeiras do exercício fiscal de 2008 e, posteriormente, foi aprovado a destinação do lucro líquido negativo da Companhia. Além disso, foi aprovada a eleição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia para um novo mandato de 2 anos, bem como eleito um membro suplente do conselheiro Ricardo Espírito Santo, o Sr. Miguel Garcia Rugeroni Ahlers.

Ainda no âmbito da AGO, a remuneração global anual dos administradores foi fixada em R\$ 10 milhões e o veículo de divulgação utilizado para as publicações da Companhia mudou de Valor Econômico para Diário Comércio, Indústria & Serviços (DCI).

Com relação aos assuntos tratados na Assembléia Geral Extraordinária (AGE), a principal resolução refere-se ao aditamento ao contrato de prestação de serviços de consultoria celebrado entre a Companhia e a GR Capital Consultoria Ltda.. Neste caso, destaca-se a mudança na remuneração, que antes era igual a 0,25% do capital social da Invest Tur a cada trimestre, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) acumulado desde a data base anterior, quando fosse o caso. Após a AGE, a remuneração foi estabelecida no valor total de R\$ 15,5 milhões, a ser paga em 8 parcelas trimestrais fixas e sem correção, no valor de R\$ 1,9 milhão, a contar de 01 de janeiro de 2009.

### ➤ **Pagamento do montante de R\$ 300 milhões referente à redução de capital**

Conforme já anunciado ao mercado, em AGE de 18/02/09 foi aprovada a redução do capital social da Invest Tur no montante de R\$ 300 milhões. Os acionistas detentores das ações da Invest Tur em 22/04/09 tiveram direito ao recebimento de tal montante, o equivalente à aproximadamente R\$ 317,43 por ação, cujo pagamento foi efetivado em 30/04/09.

A data estabelecida observou o prazo legal de 60 dias da data da referida AGE, para verificação da oposição de credores da Companhia. Além disso, o cálculo dos beneficiários, desconsiderou as novas ações emitidas para os acionistas da LAHotels e para os acionistas fundadores da Invest Tur, em função da incorporação e da conversão de 51% das debêntures privadas, respectivamente, que estavam sendo negociadas sob o código IVTT11. Após o dia 22/04/09, as ações IVTT11 foram automaticamente convertidas para o código IVTT3, adquirindo os mesmos direitos das ações ordinárias já existentes da Companhia.

### ➤ **Primeiras Demonstrações Financeiras da Invest Tur e LAHotels consolidadas**

A LAHotels foi fundada em dezembro de 2007, quando iniciou o processo de estruturação de seu plano de negócios, voltado ao segmento hoteleiro via aquisição e/ou administração de hotéis. Sendo assim, os hotéis foram inseridos na carteira atual da Companhia após sua fundação, ou seja, ao longo do ano de 2008.

A operação de incorporação pela Invest Tur aconteceu em 18 de fevereiro de 2009 e, portanto, a divulgação dos dados da LAHotels consolidados aos demonstrativos da Invest Tur passou a vigorar somente a partir de 2009. Sendo assim, no 1T09 a Invest Tur apresentou as primeiras demonstrações financeiras contemplando os dados da LAHotels. Para fins de comparação, a



Companhia elaborou um resultado consolidado pro forma do período entre 01 de janeiro de 2008 e 31 de março de 2008, relativo ao 1T08. Com isso, visando proporcionar uma melhor análise dos resultados do 1T09, esse relatório apresentou apenas variações com base no 1T08 pro forma elaborado. Cabe ressaltar que, no 1T08, a LAHotels era uma empresa em estágio inicial de operação, quando apenas 2 meses de resultados de operação hoteleira própria foram computados.

## BANCO DE TERRENOS

Projetos	Localização (Estado)	Área (mil m <sup>2</sup> )	Participação Invest Tur (%)
<b>Banco de Terrenos</b>			
Atalaia	Bahia	105	100%
Boná Itacaré	Bahia	580	100%
Conde	Bahia	430	56%
Deep Beach Paraty	Rio de Janeiro	2.200	100%
Golf Boutique	Bahia	72	72%
Green Wave	Alagoas	1.950	100%
Long Beach	Ceará	50.000	67%
Marina	Bahia	570	70%
Pontal do Camaragibe	Alagoas	1.580	100%
Port Beach	Piauí/Maranhão	8.340	100%
Praia da Ponta	Bahia	500	100%
São Paulo Fair	São Paulo	4	100%
Singlehome Trancoso	Bahia	3.960	49%
Txai Paraty	Rio de Janeiro	480	100%
Txai Salvador	Bahia	5	100%
Txai Santa Catarina	Santa Catarina	662	68%
Wind Beach	Ceará	10.800	100%
<b>TOTAL</b>		<b>82.238</b>	<b>83%</b>

A Invest Tur possui 17 projetos *greenfield* em sua carteira, formados por mais de 82 milhões de m<sup>2</sup>, classificados como projetos hoteleiros, imobiliários e banco de terrenos de longo prazo. Esses terrenos estão distribuídos entre 8 diferentes estados do país, sendo que a grande maioria está situada na costa brasileira.

Ao final de 2008, a Companhia anunciou a suspensão do lançamento dos empreendimentos. Desde então, a Invest Tur continua avaliando as condições de mercado, para identificar o melhor momento de retomada do desenvolvimento dos projetos imobiliários turísticos voltados para segundas residências.



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DO SEGMENTO HOTELEIRO

Em 2008, a Invest Tur possuía apenas um hotel em operação, o Txai Resort Itacaré (Txai Itacaré). Com a incorporação da LAHotels pela Invest Tur, a partir do 1T09, os resultados dos hotéis próprios e administrados pela LAHotels passaram a ser consolidados nos demonstrativos financeiros da Invest Tur. Visando proporcionar uma melhor análise dos resultados do 1T09, a Companhia preparou um resultado pro forma referente ao 1T08. Dessa forma, a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) para os períodos findos em 31 de março de 2009 e 31 de março de 2008 do segmento hoteleiro da Invest Tur apresentam os resultados de 50,03% do Txai Itacaré, bem como os resultados dos hotéis da LAHotels.

Vale citar que, para fins de comparação, deve-se considerar 2 importantes pontos:

(i) durante 2008, os resultados do Txai Itacaré eram contabilizados com 60 dias de defasagem, sendo assim, no 1T08 os resultados do Txai Itacaré correspondiam ao período de 01 de novembro de 2007 à 31 de janeiro de 2008 e no 4T08 os resultados do Txai Itacaré correspondiam ao período de 01 de agosto à 31 de outubro de 2008. Em 2009, a Invest Tur ajustou essa defasagem e, portanto, no 1T09 foram contabilizados 5 meses de resultados do Txai Itacaré (01 de novembro de 2008 à 31 de março de 2009). Esse ajuste gerou impacto nos resultados do segmento hoteleiro neste trimestre e, a partir de agora, a contabilização dos resultados do Txai Itacaré estarão alinhados com os resultados da Companhia como um todo;

(ii) com relação à consolidação dos hotéis próprios e administrados da LAHotels, é relevante mencionar que a carteira de hotéis da LAHotels estava em estágio inicial de operação no 1T08. Para maior entendimento, segue na próxima página tabela com a relação dos hotéis administrados e quando a LAHotels iniciou sua administração, bem como dos hotéis próprios e a data referente à sua aquisição.



Empreendimento	Estado	Cidade	Aquisição / Data Início Adm.
<b>Hotéis Administrados (Não Próprios)</b>			
Covention Flat	São Paulo	São Paulo	jan/08
Golden Beach	Pernambuco	Recife	jan/08
Grand Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08
Hampton Park	São Paulo	São Paulo	jan/08
late Plaza	Ceará	Fortaleza	jan/08
Interative Flat	São Paulo	São Paulo	jan/08
Interatlântico	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08
Luz Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08
Park Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08
Paulista Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08
Ponta Negra	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08
Potengi Flat	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08
Praia Mansa	Ceará	Fortaleza	jan/08
Recife Flat	Pernambuco	Recife	jan/08
Saint Martin	Ceará	Fortaleza	jan/08
Bonaparte Barigui	Paraná	Curitiba	set/08
Bonaparte Curitiba	Paraná	Curitiba	set/08
<b>Hotéis Próprios e Administrados</b>			
Txai Itacaré	Bahia	Itacaré	out/07
Continental	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08
Copacabana	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08
Regente	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08
Belas Artes	São Paulo	São Paulo	abr/08
Porto Bali	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	jun/08
Batel	Paraná	Curitiba	set/08
Campo Largo	Paraná	Curitiba	set/08
Santa Felicidade	Paraná	Curitiba	set/08
SJ dos Pinhais	Paraná	Curitiba	set/08
<b>Hotel Próprio (Não Administrado)</b>			
Holiday Inn	Bahia	Salvador	jun/08

Como é possível observar, a cada trimestre a Companhia adquiriu novos hotéis, que passaram a fazer parte da operação da Companhia na data de sua respectiva adição ao portfólio. Como resultado, os dados financeiros do 1T09 serão significativamente maiores do que os dados do 1T08, uma vez que sua carteira é maior no 1T09. Consequentemente, variações apresentadas entre o 1T09 versus 1T08 são em grande parte justificadas pela quantidade de hotéis contabilizados na DRE da Companhia.

Segue DRE do 1T08 e 1T09 do segmento hoteleiro.



<b>DRE Hoteleiro (em milhares de R\$)</b>	<b>1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup></b>	<b>1T09 <sup>(2)</sup></b>	<b>1T09 vs 1T08</b>
<b>Receita Operacional Bruta</b>	10.418	22.582	117%
Impostos e Deduções	(932)	(2.077)	123%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>9.486</b>	<b>20.504</b>	<b>116%</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	(5.786)	(10.577)	83%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>3.700</b>	<b>9.927</b>	<b>168%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(2.528)	(5.865)	132%
<b>Despesas com Vendas</b>	(620)	(1.274)	105%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>552</b>	<b>2.788</b>	<b>405%</b>
Despesas Financeiras	(1.142)	(2.737)	140%
Receitas Financeiras	182	121	-34%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(960)</b>	<b>(2.616)</b>	<b>173%</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(408)</b>	<b>172</b>	<b>142%</b>
<b>Provisão para IR e CS</b>	(619)	(255)	-59%
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(1.027)</b>	<b>(83)</b>	<b>92%</b>
<b>Margem Bruta</b>	39,0%	48,4%	9,4 p.p.
<b>Margem Líquida</b>	-10,8%	-0,4%	10,4 p.p.

(1) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 31/01/08

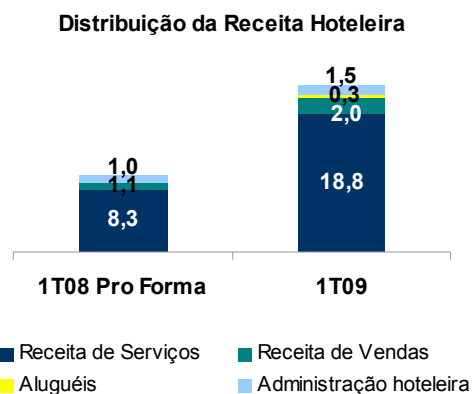
(2) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 31/03/09

### **Receita Operacional Bruta**

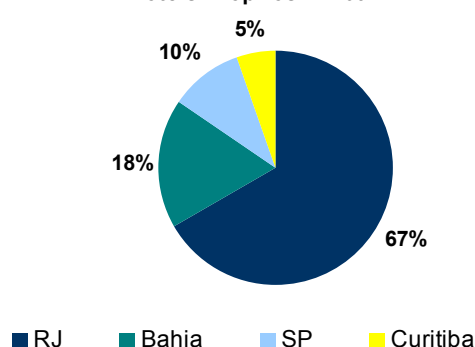
No 1T09, a Invest Tur apresentou um total de R\$ 22,6 milhões de Receita Operacional Bruta, um acréscimo de 117% quando comparado ao valor de R\$ 10,4 milhões apresentado no 1T08. O expressivo crescimento apresentado deve-se: (i) ao fato da LAHotels encontrar-se em fase inicial de operação no 1T08; e (ii) aos 5 meses de contabilização dos resultados do Txai Itacaré, contemplando o período de 01 de novembro de 2008 à 31 de março de 2009, para equalizar os resultados desse hotel com o resultado contábil da Companhia.

Nos primeiros 3 meses de 2008, a LAHotels possuía 15 hotéis administrados sob gestão e 3 hotéis próprios e administrados, cujas aquisições ocorreram em fevereiro de 2008 (vide tabela da página 6). Por outro lado, no 1T09, a Companhia possuía 1 hotel próprio não-administrado, 10 hotéis próprios e administrados e 17 hotéis não-próprios administrados. Sendo assim, é possível observar a diferença de quantidade de hotéis entre um período e outro e, portanto, visualizar o motivo da grande variação entre a receita total do 1T08 e 1T09.

A receita hoteleira da Invest Tur pode ser classificada em 4 diferentes tópicos: receitas de serviços (diárias e taxa de serviços), receita de vendas (alimentos e bebidas), aluguéis e receitas de administração hoteleira. Vale mencionar, que a receita hoteleira da Companhia será mais positivamente impactada pelos hotéis próprios, já que a receita proveniente dos hotéis administrados referem-se somente à um percentual da receita bruta e do lucro operacional. Pelo gráfico da página seguinte, é possível observar a maior relevância da receita de serviços, quando comparada às outras receitas.



**Distribuição Geográfica das Receitas Hotéis Próprios - 1T09**



Quanto à distribuição geográfica da receita bruta, a Companhia possui hotéis próprios presentes em 4 estados do país, sendo que a maior parte da receita do 1T09 foi proveniente do Rio de Janeiro, que representou 67% do total, seguido pela Bahia com 18%, 10% provenientes de São Paulo e 5% do Paraná.

No 1T08, a Invest Tur possuía hotéis próprios apenas no Rio de Janeiro e um hotel em Itacaré (Bahia). Sendo assim, 24% das receitas do 1T08 foram provenientes da Bahia e os valores remanescentes das receitas de diárias, alimentos e bebidas foram derivados do Rio de Janeiro.

### **Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados**

Os Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados sofreram um acréscimo de 83% no 1T09 quando comparado ao 1T08, passando de R\$ 5,8 milhões no 1T08 para R\$ 10,6 milhões no 1T09, como reflexo do incremento na receita operacional. Nota-se que o crescimento nos custos ocorreu em menor proporção do que o crescimento nas receitas, como consequência de medidas adotadas para melhorar a eficiência operacional dos hotéis adquiridos e administrados pela Companhia.

### **Lucro Bruto**

A Invest Tur apresentou um Lucro Bruto de R\$ 9,9 milhões no 1T09, montante 168% superior ao lucro de R\$ 3,7 milhões apresentado no 1T08, em função do incremento na receita bruta operacional e de uma melhoria nos custos, conforme mencionado nos itens anteriores. Da mesma forma, a margem bruta apresentou um incremento de 9,4 pontos percentuais, passando de 39,0% para 48,4% no 1T08 e 1T09, respectivamente.

### **Despesas Gerais e Administrativas**

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) dos hotéis passaram de R\$ 2,5 milhões no 1T08 para R\$ 5,9 milhões no 1T09, um acréscimo de 132%. Nessa linha, são contabilizadas as despesas de pessoal administrativo da operação hoteleira, sendo que, no 1T09, o quadro administrativo se tornou mais representativo para comportar o crescimento da carteira de hotéis da Companhia. É importante



lembrar ainda, que foram contabilizados 5 meses de operação do Txai Itacaré no período findo em 31 de março de 2009.

### **Despesas com Vendas**

As Despesas com Vendas referem-se aos gastos incorridos em ações de marketing e comissões de operadores hoteleiros, nas reservas de diárias dos hotéis.

No 1T09, as despesas com vendas totalizaram R\$ 1,3 milhão, um crescimento de 105%, quando comparado ao valor de R\$ 0,6 milhão do mesmo período do ano anterior, como resultado da maior quantidade de hotéis próprios da Companhia em 2009.

### **Resultado Financeiro**

No 1T09, o segmento hoteleiro da Invest Tur obteve um Resultado Financeiro negativo total de R\$ 2,6 milhões, montante 173% superior ao total de R\$ 1,0 milhão apresentado no 1T08. Esse incremento ocorreu em virtude de uma maior captação financeira para aquisição dos hotéis, principalmente via operações de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) de longo prazo.

### **Lucro / Prejuízo Líquido**

A Invest Tur apresentou um Prejuízo Líquido de R\$ 0,1 milhão referente às operações do segmento hoteleiro dos primeiros 3 meses de 2009, em detrimento de um prejuízo líquido de R\$ 1,0 milhão nos primeiros 3 meses de 2008. Concomitantemente, a margem líquida da Companhia passou de -10,8% para -0,4% do 1T08 para o 1T09, respectivamente, um incremento em 10,4 pontos percentuais

### **EBITDA**

<b><u>EBITDA Hoteleiro (em milhares de R\$)</u></b>	<b><u>1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup></u></b>	<b><u>1T09 <sup>(2)</sup></u></b>	<b><u>1T09 vs 1T08</u></b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>552</b>	<b>2.788</b>	<b>405%</b>
<b>+Depreciação e Amortização</b>	<b>1.705</b>	<b>3.040</b>	<b>78%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2.257</b>	<b>5.828</b>	<b>158%</b>

*(1) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 31/01/08*

*(2) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 31/03/09*

No 1T09, o EBITDA apresentou um crescimento de 158%. Sendo assim, o segmento hoteleiro da Invest Tur terminou o período findo em 31 de março de 2009 com um EBITDA total de R\$ 5,8 milhões, comparativamente ao EBITDA total de R\$ 2,3 milhões do período findo em 31 de março de 2008.



**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO CONTROLADORA**

<b>DRE Controladora (em milhares de R\$)</b>	<b>1T08 Pro</b>	<b>1T09 Pro</b>	<b>1T09 vs</b>
	<b>Forma (1)</b>	<b>Forma (2)</b>	<b>1T08</b>
<b>Receita Operacional Bruta</b>	-	-	n/a
Impostos e Deduções	-	-	n/a
<b>Receita Operacional Líquida</b>	-	-	n/a
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	-	-	n/a
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(9.697)	(18.829)	94%
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	-	129	n/a
<b>Impostos e Taxas</b>	(79)	(118)	49%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(9.776)</b>	<b>(18.818)</b>	<b>92%</b>
Despesas Financeiras	(241)	(38)	-84%
Receitas Financeiras	17.745	17.867	1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>17.504</b>	<b>17.829</b>	<b>2%</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>7.728</b>	<b>(989)</b>	<b>-113%</b>
<b>Equivalência Patrimonial</b>	(1.598)	(4.556)	185%
<b>Provisão para IR e CS</b>	(2.890)	(1.023)	-65%
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>3.240</b>	<b>(6.568)</b>	<b>-303%</b>

(1) Considera consolidação dos resultados da LAHotels controladora

(2) Considera consolidação dos resultados da LAHotels controladora desde 01/01/09, pois no ITR a LAHotels controladora só foi contabilizada a partir de 18/02/09, quando da aprovação da incorporação

**Receita Operacional / Lucro Bruto**

A Invest Tur Controladora não possui resultados operacionais, pois a mesma corresponde apenas à estrutura administrativa corporativa.

**Despesas Gerais e Administrativas**

A Invest Tur controladora apresentou um total de R\$ 18,8 milhões relativos à Despesas Gerais e Administrativas (G&A) do 1T09, representando um crescimento de 94% quando comparado ao total de R\$ 9,7 milhões do 1T08. Tal crescimento ocorreu principalmente em função da contabilização de R\$ 10,8 milhões de despesas extraordinárias referentes à operação de incorporação da LAHotels pela Invest Tur, o equivalente à 58% do G&A do 1T09. Além disso, foi contabilizado o montante de R\$ 1,9 milhão referente ao pagamento à GR Capital Consultoria.



### **Outras Despesas / Receitas Operacionais**

No 1T09, a Invest Tur apresentou um total de R\$ 0,1 milhão relativos à Outras Receitas Operacionais, valor integralmente atribuído à provisão complementar das debêntures dos acionistas fundadores da Companhia.

### **Resultado Financeiro**

A Invest Tur controladora obteve um Resultado Financeiro total de R\$ 17,8 milhões no período findo em 31 de março de 2009, valor 2% superior ao total de R\$ 17,5 milhões apresentado no 1T09, devido à melhor rentabilidade da aplicação dos ativos financeiros da Companhia.

### **Equivalência Patrimonial**

O montante de Equivalência Patrimonial dos primeiros 3 meses de 2009 foi 185% superior ao montante apresentado nos primeiros 3 meses de 2008, representando R\$ 4,6 milhões e R\$ 1,6 milhão negativos no 1T09 e 1T08, respectivamente. Essa linha reflete o valor da Invest Tur controladora nos resultados das sociedades (SPEs) em que a Companhia possui participação, sendo que o mesmo tem se mostrado negativo, uma vez que nessas SPEs atualmente apenas gastos são incorridos, dado que são sociedades em fase pré operacional.

### **Lucro / Prejuízo Líquido**

O Prejuízo Líquido do 1T09 comparado ao Lucro Líquido registrado no 1T08 foi acarretado, em maior parte, pelo impacto do aumento das despesas extraordinárias de G&A e, em menor escala, da equivalência patrimonial, já explanados acima.



**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO**

<b>DRE Consolidado (em milhares de R\$)</b>	<b>1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup></b>	<b>1T09 Pro Forma <sup>(2)</sup></b>	<b>1T09 vs 1T08</b>
<b>Receita Operacional Bruta</b>	10.418	22.582	117%
Impostos e Deduções	(932)	(2.078)	123%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>9.486</b>	<b>20.504</b>	<b>116%</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	(5.786)	(10.577)	83%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>3.700</b>	<b>9.927</b>	<b>168%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(12.828)	(29.427)	129%
<b>Despesas com Vendas</b>	(620)	(1.274)	n/a
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	-	129	n/a
<b>Impostos e Taxas</b>	(78)	-	n/a
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(9.826)</b>	<b>(20.645)</b>	<b>110%</b>
Despesas Financeiras	(1.355)	(2.976)	120%
Receitas Financeiras	17.929	18.087	1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.574</b>	<b>15.111</b>	<b>-9%</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>6.748</b>	<b>(5.534)</b>	<b>-182%</b>
Prov. p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	4.565	n/a
<b>Participação de Minoritários</b>	-	245	n/a
<b>Provisão para IR e CS</b>	(3.508)	(1.279)	-64%
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>3.240</b>	<b>(2.003)</b>	<b>-162%</b>
<b>Margem Bruta</b>	39,0%	48,4%	9,4 p.p.
<b>Margem Líquida</b>	34,2%	-9,8%	-43,9 p.p.
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(9.826)</b>	<b>(20.645)</b>	<b>110%</b>
<b>+Depreciação e Amortização</b>	1.919	3.184	66%
<b>- Outras Despesas Operacionais</b>	-	(129)	n/a
<b>+Impostos e Taxas</b>	78	-	n/a
<b>EBITDA</b>	<b>(7.829)</b>	<b>(17.590)</b>	<b>-125%</b>

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 31/01/08

(2) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 31/03/09



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

(em Milhares de R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>1T08 Pro Forma</u>	<u>1T09</u>	<u>1T09 vs 1T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>655.546</b>	<b>634.953</b>	<b>-3%</b>
Caixa	1.186	2.883	143%
Aplicações Financeiras	653.141	615.524	-6%
Clientes	583	11.506	n/a
Adiantamento a Fornecedores	86	945	999%
Despesas Antecipadas	143	3.386	n/a
Estoques de Materiais	383	686	79%
Outros	24	23	-4%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>319.497</b>	<b>195.310</b>	<b>-39%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	307.757	179.678	-42%
Impostos a Recuperar	11.695	11.388	-3%
Créditos com Pessoas Ligadas	45	4.244	n/a
<b>Permanente</b>	<b>32.013</b>	<b>231.343</b>	<b>623%</b>
Investimentos	0	0	n/a
Imobilizado	10.090	185.908	n/a
Diferido	442	2.560	479%
Ativo Intangível	21.481	42.875	100%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.007.056</b>	<b>1.061.606</b>	<b>5%</b>

<u>PASSIVO</u>	<u>1T08</u>	<u>1T09</u>	<u>1T09 vs 1T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>93.509</b>	<b>38.533</b>	<b>-59%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.323	2.764	109%
Fornecedores	1.527	11.508	654%
Impostos Taxas e Contribuições	3.462	4.786	38%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.099	5.720	40%
Débitos com Partes Relacionadas	2.362	5.534	134%
Contas a Pagar por Aquisições	79.886	2.492	-97%
Quotas de Capital a Integralizar	0	5	n/a
Diversos	850	5.724	573%
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>4.136</b>	<b>63.506</b>	<b>n/a</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.036	54.922	n/a
Deságio sobre investimentos	0	5.940	n/a
Contas a Pagar por Aquisições	2.000	2.000	0%
Debêntures	100	0	n/a
Débitos com Partes Relacionadas	0	349	n/a
Provisão para Contingências	0	295	n/a
<b>Part. de Acionistas não Controladores</b>	<b>9.488</b>	<b>7.509</b>	<b>-21%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>899.923</b>	<b>952.058</b>	<b>6%</b>
Capital Social	945.101	1.101.019	16%
Reservas de Capital	0	110.005	n/a
Lucros / Prejuízos Acumulados	(45.178)	(258.966)	473%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>1.007.056</b>	<b>1.061.606</b>	<b>5%</b>

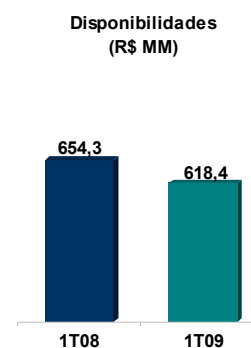


**A Companhia não elaborou um balanço patrimonial pro forma referente ao período findo em 31 de março de 2008. Sendo assim, o balanço patrimonial do 1T08 representa apenas a posição dos ativos e passivos da Invest Tur, enquanto o balanço do 1T09 já apresenta um retrato das duas empresas combinadas – Invest Tur e LAHotels.**

### **Disponibilidades**

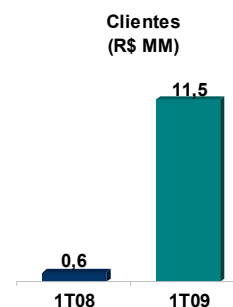
No 1T09, o total de Disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) foi de R\$ 618,4 milhões, apresentando um leve decréscimo de 5% quando comparado ao valor de R\$ 654,3 milhões do 1T08. Esta variação ocorreu principalmente em decorrência do pagamento das parcelas remanescentes da aquisição de áreas e participações societárias da Companhia, sendo que no 1T09 o maior valor deve-se ao projeto Green Wave.

Ademais, mesmo com as aquisições feitas ao longo de 2008, o caixa se manteve relativamente estável devido ao aporte de R\$ 119 milhões da incorporação da LAHotels pela Invest Tur.



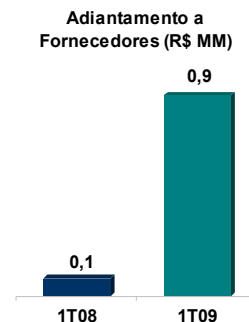
### **Clientes**

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 11,5 milhões de Clientes no 1T09, valor substancialmente superior ao montante de R\$ 0,6 milhão apresentado no 1T08. Isso ocorreu, pois no primeiro trimestre de 2008 a Companhia possuía apenas valores de Clientes do Txai Itacaré, sendo que no primeiro trimestre de 2009 foram incluídos os valores dos hotéis próprios da LAHotels, refletindo os valores de contas a receber dos hotéis que agora também são parte da carteira da Companhia.



### **Adiantamento a Fornecedores**

Ao final de 2008, a Companhia obteve um total de R\$ 0,9 milhão de Adiantamento a Fornecedores, valor muito superior ao total de R\$ 0,1 milhão do 1T08. Tal mudança se refere a valores pagos antecipadamente à fornecedores dos hotéis próprios, principalmente para obras e melhorias.

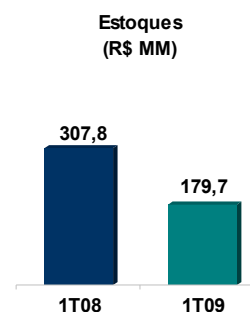




### **Estoques de Imóveis a Comercializar**

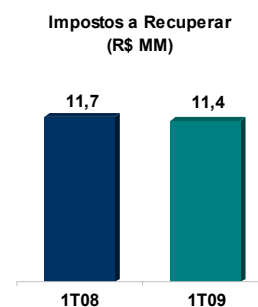
O valor de Estoques de Imóveis a Comercializar foi de R\$ 179,7 milhões no período findo em 31 de março de 2009, um decréscimo de 42% quando comparado ao total de R\$ 307,8 milhões do período findo em 31 de março de 2008. Esta diminuição deve-se ao teste de *impairment* realizado pela Companhia no final o exercício fiscal de 2008, que identificou uma deterioração no valor dos ativos da Invest Tur, em função da piora na conjuntura econômica mundial.

A Companhia reavaliará periodicamente o custo histórico em relação ao valor de mercado, sendo mantido dos dois, o menor.



### **Impostos a Recuperar**

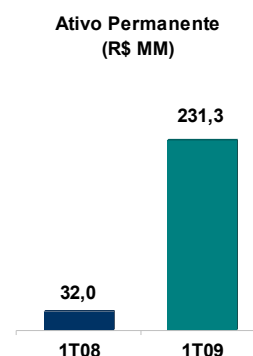
A Invest Tur encerrou o 1T09 com um valor de R\$ 11,4 milhões de Impostos a Recuperar, em linha com o saldo de R\$ 11,7 milhões apresentado no 1T08, uma vez que a apuração de imposto de renda e CSLL realizada no 4T08 foi menor do que o valor provisionado.



### **Ativo Permanente**

O Ativo Permanente sofreu um acréscimo de 623% no 1T09, quando comparado ao 1T08, atingindo um total de R\$ 231,3 milhões no período findo em 31 de março de 2009. Neste trimestre, as principais mudanças foram:

- i. O valor de Imobilizado sofreu um incremento representativo, em função do reconhecimento dos hotéis e outros ativos da LAHotels, finalizando o 1T09 com R\$ 185,9 milhões;
- ii. Quanto ao Diferido, houve um acréscimo também em decorrência da consolidação dos dados da LAHotels nos demonstrativos da Companhia, apresentando um total de R\$ 2,6 milhões no 1T09;
- iii. E, com relação ao Ativo Intangível, aproximadamente R\$ 30,4 milhões demonstra o ágio por aquisição de hotéis pela LAHotels. Com isso, essa linha totalizou R\$ 42,9 milhões no 1T09, valor 100% superior ao total de R\$ 21,5 milhões do 1T08.

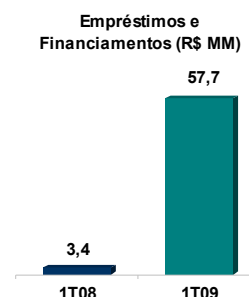




### **Empréstimos e Financiamentos**

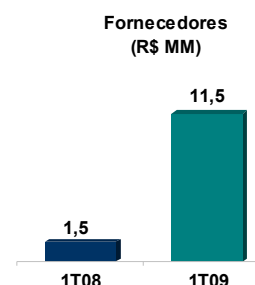
Até o final de 2008, a Invest Tur possuía um valor aproximado de R\$ 3 milhões de Empréstimos e Financiamentos de curto e longo prazos, dado que o mesmo referia-se apenas aos financiamentos realizados pelo Txai Itacaré, compostos por operações de capital de giro e conta garantida.

No 1T09, a Invest Tur apresentou um valor de Empréstimos e Financiamentos de curto e longo prazos muito superior ao apresentado no 1T08, uma vez que agora a Companhia consolidou as operações financeiras de captação que haviam sido realizadas pela LAHotels. Sendo assim, a Invest Tur concluiu os primeiros 3 meses de 2009 com R\$ 2,8 milhões de empréstimos de curto prazo e R\$ 54,9 milhões alocados no longo prazo. As novas operações de financiamento referem-se à dois Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com taxas de juros que variam com a Taxa Referencial (TR), e vencimentos em 2017 e 2018. Vale mencionar ainda, que o cronograma de vencimentos dos empréstimos de longo prazo está distribuído em 5% a ser pago em 2010, 9% em 2011, 10% em 2012, 12% em 2013, e a parcela remanescente, cerca de 63%, com vencimentos após 2013.



### **Fornecedores**

O valor de Fornecedores apresentado no 1T09 foi de R\$ 11,5 milhões. Quando confrontado com o valor de R\$ 1,5 milhão apresentado no 1T08, nota-se um acréscimo acima de 654%. Este incremento é resultado da consolidação dos valores da LAHotels, conforme já mencionado neste relatório.



### **Débitos com partes relacionadas**

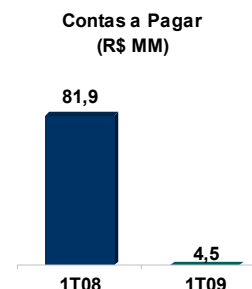
A linha de Débitos com partes relacionadas de curto prazo deve ser separada em 2 diferentes valores:

- (i) valor correspondente às despesas por serviços prestados pelos acionistas fundadores, através da GR Capital Consultoria Ltda. A remuneração trimestral da GR Capital foi modificada no 1T09, ficando estipulada no valor fixo de R\$ 1,9 milhão. Essa alteração, aprovada em AGE realizada neste ano, representou uma redução de 18%, quando comparado ao pagamento de R\$ 2,4 milhões realizado no 1T08, dado que o valor de Débitos com Partes Relacionadas do 1T08 correspondia integralmente ao pagamento à GR Capital; e
- (ii) montante de R\$ 3,6 milhões relativo ao aporte de capital a ser realizado na SPE do projeto Itaigara, o qual a Companhia não possui mais participação, em função da conversão das debêntures dos acionistas fundadores da Invest Tur.



### **Contas a Pagar por Aquisições**

O valor total de Contas a Pagar por Aquisições de curto e longo prazos do 1T09 foi de R\$ 4,5 milhões. Quando comparado ao valor de R\$ 81,9 milhões do 1T08, nota-se um decréscimo de 95%, em decorrência da liquidação de pagamentos de valores remanescentes da aquisição de projetos da Companhia, sendo que os valores mais representativos no período findo em 31 de março de 2009 foram a parcela final do projeto Green Wave e a devolução do terreno que seria destinado ao projeto imobiliário do Txai Salvador, este último em função do não cumprimento por parte do vendedor de uma das condições precedentes à compra, constante no compromisso de compra e venda.



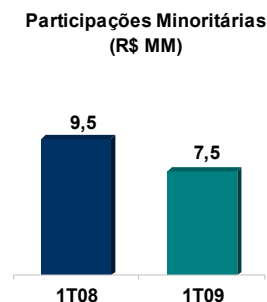
Em menor escala, a variação entre 1T09 e o 1T08 deve-se ao pagamento de parcelas pendentes referentes aos projetos Pontal do Camaragibe, Atalaia, Deep Beach e Port Beach.

### **Debêntures**

Ao final do 1T09, a Invest Tur não apresentou valores referentes à Debêntures, uma vez que 100% das debêntures dos acionistas fundadores da Invest Tur foram resgatadas em 31 de março de 2009. Assim sendo, 51% foram convertidas pelos debenturistas em ações ordinárias da Invest Tur e 49% quitados pela Invest Tur mediante o pagamento aos debenturistas via a transferência em participações em 2 SPEs.

### **Participação de Acionistas não Controladores**

A Participação de Acionistas não Controladores do 1T09 foi 21% inferior ao 1T08, passando de R\$ 9,5 milhões para R\$ 7,5 milhões, no 1T08 e 1T09, respectivamente. Isto ocorreu basicamente como reflexo das mudanças nas regras contábeis em conformidade com os padrões internacionais do IFRS, uma vez que os resultados das SPEs foram impactados negativamente pela contabilização da provisão para redução ao valor recuperável de ativos, o que ocasionou a diminuição na participação dos parceiros da Invest Tur nos empreendimentos onde a Companhia não possui 100% de participação.



### **Patrimônio Líquido**

Em 31 de março de 2009, a Companhia apresentou um montante de R\$ 952,1 milhões de Patrimônio Líquido, valor 6% superior ao montante de R\$ 899,9 milhões de 31 de março de 2008, em decorrência dos seguintes eventos:



- i. Aumento do capital social da Invest Tur no montante de R\$ 155,9 milhões, em função da incorporação da LAHotels, conforme aprovado em AGE de 18 de fevereiro de 2009. Com isso, houve um acréscimo de 16% nessa conta quando comparada com o 1T08;
- ii. Alocação de R\$ 110,0 milhões na linha de Reservas de Capital, como saldo da incorporação da LAHotels;
- iii. O montante de Prejuízos Acumulados obteve um incremento de 473%, passando de R\$ 45,2 milhões para R\$ 259,0 milhões no 1T08 e 1T09, respectivamente.

## GESTÃO DE CAIXA

<u>Informações Consolidadas</u>	<u>1T09</u>
<b>Saldo de Caixa Inicial</b>	<b>503.789</b>
Despesas Gerais e Administrativas <sup>(1)</sup>	(17.660)
Aquisições de Áreas / Despesas SPEs	(5.279)
Resultados dos Hotéis LAHotels <sup>(2)</sup>	2.445
Receitas Financeiras	16.525
Caixa da LAHotels	118.586
<b>Total do Uso dos Recursos</b>	<b>114.617</b>
<b>Saldo de Caixa Final</b>	<b>618.407</b>

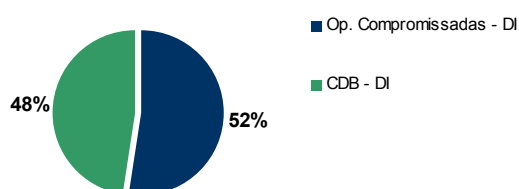
(1) A diferença em relação às despesas de G&A da DRE refere-se a valores “não caixa” contabilizados na DRE.

(2) Valores dos hotéis da LAHotels diferem do resultado hoteleiro, em função de CAPEX, capital de giro e impostos.

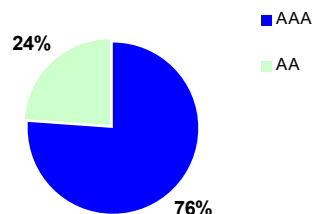
Com relação à gestão de caixa, a Invest Tur atua de maneira conservadora e de acordo com as seguintes premissas:

- Utilização de fundos exclusivos com objetivo de: mitigar riscos operacionais e promover agilidade nas atividades de “back-office” do mesmo;
- Risco mínimo de mercado, já que a empresa não realiza investimentos em renda variável, tampouco atrelados à variação cambial ou à índice de preços;
- Risco de crédito conservador, contemplando apenas ativos com rating mínimo AA (escala nacional) ou superior.

Composição dos Fundos Exclusivos da Invest Tur



Classificação de risco dos ativos financeiros (Rating local)



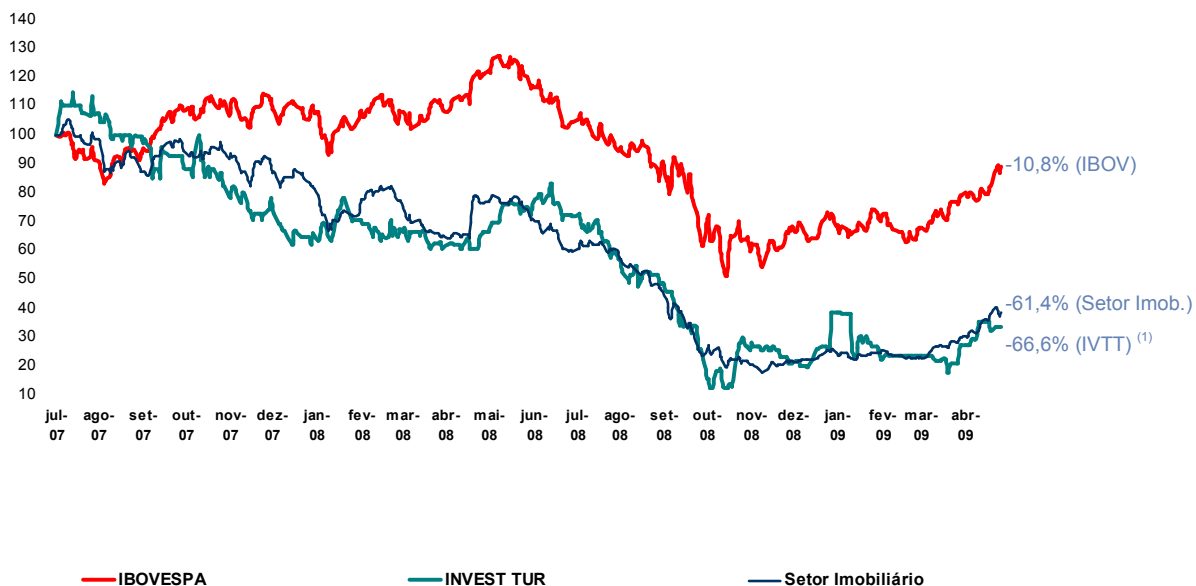


## MERCADO DE CAPITAIS e GOVERNANÇA CORPORATIVA

Em julho de 2007, as ações da Invest Tur começaram a ser negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, ao preço unitário de R\$ 1.000. As ações da Companhia sofreram uma desvalorização desde sua abertura de capital, principalmente em função do impacto negativo gerado pela crise econômica mundial. Vale destacar, entretanto, que a desvalorização das ações da Invest Tur foram impactadas também pelo pagamento referente à redução de capital, no valor de R\$ 317,43 por ação, dado este valor foi subtraído do preço unitário das ações da Invest Tur, que passaram a ser negociadas com esse desconto.

Atualmente, a Invest Tur possui um total de 1.918.508 ações ordinárias, apresentando aproximadamente 46,3% ações em circulação (free float). De acordo com o disposto nos artigos 3º e 12 da Instrução CVM nº 358, a Companhia possui apenas um acionista com participação acionária relevante, o Espírito Santo Tourism (Europe) S.A., que possui um total de 113.900 ações, o equivalente a 5,9% do capital social da Invest Tur.

Em 27 de Abril, o conselho de administração da Companhia aprovou um plano de recompra de ações, devido à atratividade de retorno das ações da Invest Tur, com o objetivo de mantê-las na tesouraria ou cancelá-las, sem diminuição do capital social. A Invest Tur pode realizar a recompra de até 94.953 ações, representando 10% das ações em circulação, desconsiderando apenas as ações em poder da LAHotels em conjunto com seus acionistas. O prazo para as aquisições das ações termina em 27 de abril de 2010, sendo que as ações serão adquiridas a preços de mercado.



(1) Variação da ação da Invest Tur ajustado pela redução de capital, no valor de R\$ 317,43 por ação.



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 1T09

### Teleconferência de Resultados do 1T09

**Data: 14 de maio de 2009**

#### **Português**

11h00 (Brasília)  
10h00 (US-ET)  
Telefone: 55 11 2188-0188  
Senha: Invest Tur  
Replay: 55 11 2188-0188  
Senha Replay: Invest Tur

#### **Inglês**

12h00 (Brasília)  
11h00 (US-ET)  
Telefone: 1 (404) 537-3321  
Senha: 98015819  
Replay: 1 (706) 645-9291  
Senha Replay: 98015819

## SOBRE A INVEST TUR

A Invest Tur é uma companhia constituída para investir no setor de desenvolvimento imobiliário turístico, com foco em turismo de lazer e de negócios, incluindo hotéis e projetos de segunda moradia. Em fevereiro de 2009, a empresa LAHotels S.A. foi incorporada pela Invest Tur e os acionistas da LAHotels S.A. tornaram-se os controladores da Companhia.

A LAHotels S.A. foi constituída em dezembro de 2007, com o intuito de adquirir e administrar hotéis ou companhias que possuam ativos hoteleiros no Brasil e em outros países da América Latina.

## ANEXOS

### **Listagem dos anexos:**

ANEXO I – Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

ANEXO II – Balanço Patrimonial Controladora

ANEXO III – Demonstração de Resultados do Exercício Controladora – Histórico

ANEXO IV – Demonstração de Resultados do Exercício Consolidado – Histórico



**ANEXO I**  
**Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado (em milhares de Reais)**

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>1T08</b>	<b>1T09</b>
<b>Lucro do período antes do IR e CS</b>	<b>7.498</b>	<b>(1.286)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciação e Amortização	1.033	3.369
Baixa de Ativo Diferido	-	106
<b>Redução (aumento) nas Contas do Ativo</b>		
Clientes	(584)	(2.727)
Estoques de Materiais	-	101
Impostos a Recuperar	1.696	(654)
Créditos Diversos	2.282	(1.995)
<b>Aumento (redução) nas Contas do Passivo</b>		
Fornecedores	(840)	8.663
Tributos e Contribuições Sociais	(377)	1.459
Contas a Pagar por Aquisições	-	(22.714)
Quotas de Capital a Integralizar	-	5
Provisão para Liquidação de Debentures	-	(12.285)
Outros	111	616
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos</b>	<b>(2.927)</b>	<b>(1.149)</b>
<b>Utilização de Caixa nas Atividades Operacionais</b>	<b>7.892</b>	<b>(28.491)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisições do Ativo Imobilizado	(9.455)	(1.510)
Aquisição de Ágio / Deságio	552	47
Aquisições de Intangível (exceto ágio)	-	(246)
Caixa e Equivalentes de Caixa Incorporados	-	126.807
Estoques de Imóveis a Comercializar	(90.074)	20.862
Participação de acionistas não controladores	(4.009)	(4.558)
Outros	(86)	-
<b>Utilização de Caixa nas Atividades de Investimento</b>	<b>(103.072)</b>	<b>141.402</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Emissão de Ações	-	51
Crédito / Débito com Partes Relacionadas	6.236	2.180
Empréstimos e Financiamentos a Terceiros	-	(524)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	267	-
<b>Geração de Caixa nas Atividades Financeiras</b>	<b>6.503</b>	<b>1.707</b>
<b>Aumento (Redução) em Disponibilidades</b>	<b>(88.677)</b>	<b>114.618</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>		
No Início do Período	747.813	503.789
No Fim do Período	659.136	618.407
	<b>(88.677)</b>	<b>114.618</b>



**ANEXO II**  
**Balço Patrimonial Controladora (em milhares de Reais)**

<b>ATIVO</b>	<b>1T08</b>	<b>1T09</b>	<b>1T09 vs 1T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>652.303</b>	<b>610.722</b>	<b>-6%</b>
Caixa	636	89	-86%
Aplicações Financeiras	651.490	610.386	-6%
Adiantamento a Fornecedores	55	106	93%
Despesas Antecipadas	116	130	12%
Outros	6	11	83%
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>219.302</b>	<b>178.740</b>	<b>-18%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	164.821	38.041	-77%
Impostos a Recuperar	11.577	11.266	-3%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	42.149	119.406	183%
Créditos com Pessoas Ligadas	755	10.027	1228%
<b>Permanente</b>	<b>100.461</b>	<b>184.924</b>	<b>84%</b>
Investimentos	96.578	176.850	83%
Imobilizado	3.441	2.568	-25%
Diferido	442	0	n/a
Ativo Intangível	0	5.506	n/a
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>972.066</b>	<b>974.386</b>	<b>0%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>1T08</b>	<b>1T09</b>	<b>1T09 vs 1T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>72.043</b>	<b>22.148</b>	<b>-69%</b>
Fornecedores	1.071	7.980	645%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.968	4.087	38%
Provisões	3.511	0	n/a
Débitos com Partes Relacionadas	2.362	5.534	134%
Contas a Pagar	62.112	0	n/a
Debêntures e provisão para liquidação	0	0	n/a
Quotas de Capital a Integralizar	0	1.645	n/a
Outros	19	2.902	n/a
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>100</b>	<b>180</b>	<b>80%</b>
Debêntures	100	0	n/a
Dividas com Pessoas Ligadas	0	180	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>899.923</b>	<b>952.058</b>	<b>6%</b>
Capital Social	945.101	1.101.019	16%
Reservas de Capital	0	110.005	n/a
Lucros / Prejuízos Acumulados	(45.178)	(258.966)	473%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>972.066</b>	<b>974.386</b>	<b>0%</b>



**ANEXO III**  
**Demonstração de Resultado do Exercício Controladora – Histórico (em milhares de Reais)**

<b>DRE Controladora (em milhares de R\$)</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup></b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>1T09 Pro Forma <sup>(2)</sup></b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Receita Operacional Bruta</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos e Deduções	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(5.509)	(8.326)	(9.697)	(9.335)	(8.266)	(6.617)	(18.829)	(13.835)	(33.915)
<b>Outras Despesas / Receitas Operacionais</b>	(70.026)	-	-	-	-	(12.134)	129	(70.026)	(12.134)
<b>Impostos e Taxas</b>	(3.419)	(563)	(79)	(119)	(77)	(103)	(118)	(3.982)	(378)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>	<b>(8.889)</b>	<b>(9.776)</b>	<b>(9.454)</b>	<b>(8.343)</b>	<b>(18.854)</b>	<b>(18.818)</b>	<b>(87.842)</b>	<b>(46.427)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(241)	(41)	(17)	154	(38)	(64)	(145)
Receitas Financeiras	18.037	20.120	17.745	16.924	18.951	18.079	17.867	38.157	71.699
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>	<b>20.063</b>	<b>17.504</b>	<b>16.883</b>	<b>18.934</b>	<b>18.233</b>	<b>17.829</b>	<b>38.093</b>	<b>71.554</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.174</b>	<b>7.728</b>	<b>7.429</b>	<b>10.591</b>	<b>(621)</b>	<b>(989)</b>	<b>(49.749)</b>	<b>25.127</b>
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	(69.964)	-	-	(69.964)
Equivalência Patrimonial	-	-	(1.598)	315	(1.467)	(145.597)	(4.556)	-	(148.347)
Provisão para IR e CS	-	-	(2.890)	(2.246)	(3.181)	(2.976)	(1.023)	-	(11.293)
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.174</b>	<b>3.240</b>	<b>5.498</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(6.568)</b>	<b>(49.749)</b>	<b>(204.477)</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado <sup>(3)</sup></b>	<b>9.103</b>	<b>11.174</b>	<b>3.240</b>	<b>5.498</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(6.568)</b>	<b>20.277</b>	<b>(204.477)</b>

(1) Considera consolidação dos resultados da LAHotels controladora

(2) Considera consolidação dos resultados da LAHotels controladora desde 01/01/09, pois no ITR a LAHotels controladora só foi contabilizada a partir de 18/02/09 (pós incorporação)

(3) Lucro líquido ajustado pelas despesas da Oferta Pública Inicial de Ações, incorridas no 3T07



## ANEXO IV

### Demonstração de Resultado do Exercício Consolidado – Histórico (em milhares de Reais)

DRE Consolidado (em milhares de R\$)	3T07 <sup>(1)</sup>	4T07 <sup>(1)</sup>	1T08 Pro Forma <sup>(2)</sup>	2T08 <sup>(3)</sup>	3T08 <sup>(4)</sup>	4T08 <sup>(5)</sup>	1T09 Pro Forma <sup>(6)</sup>	2007	2008
<b>Receita Operacional Bruta</b>	-	-	10.418	1.914	855	1.208	22.582	-	14.395
Impostos e Deduções	-	-	(932)	(150)	(132)	(130)	(2.078)	-	(1.344)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	-	-	<b>9.486</b>	<b>1.764</b>	<b>723</b>	<b>1.078</b>	<b>20.504</b>	-	<b>13.051</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	(5.786)	(1.841)	(1.306)	(1.170)	(10.577)	-	(10.103)
<b>Lucro Bruto</b>	-	-	<b>3.700</b>	<b>(77)</b>	<b>(583)</b>	<b>(92)</b>	<b>9.927</b>	-	<b>2.948</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(5.509)	(8.865)	(12.828)	(10.343)	(9.067)	(28.579)	(29.427)	(14.373)	(60.817)
<b>Despesas com Vendas</b>	-	-	(620)	-	-	-	(1.274)	-	(620)
<b>Impostos e Taxas</b>	(3.419)	(563)	(78)	(120)	(102)	(220)	-	(3.982)	(520)
<b>Outras Despesas / Receitas Operacionais</b>	(70.026)	-	-	-	-	(12.134)	129	(70.026)	(12.134)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>	<b>(9.428)</b>	<b>(9.826)</b>	<b>(10.540)</b>	<b>(9.752)</b>	<b>(41.025)</b>	<b>(20.645)</b>	<b>(88.381)</b>	<b>(71.143)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(1.355)	(230)	(152)	(509)	(2.976)	(64)	(2.246)
Receitas Financeiras	18.037	20.658	17.929	17.145	19.040	18.445	18.087	38.695	72.559
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>	<b>20.601</b>	<b>16.574</b>	<b>16.915</b>	<b>18.888</b>	<b>17.936</b>	<b>15.111</b>	<b>38.631</b>	<b>70.313</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>6.748</b>	<b>6.375</b>	<b>9.136</b>	<b>(23.089)</b>	<b>(5.534)</b>	<b>(49.750)</b>	<b>(830)</b>
Prov. p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	(198.159)	4.565	-	(198.159)
Participação de Minoritários	-	-	-	-	-	5.078	245	-	5.078
Provisão para IR e CS	-	-	(3.508)	(2.209)	(3.193)	(2.988)	(1.279)	-	(11.898)
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>3.240</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(2.003)</b>	<b>(49.750)</b>	<b>(205.809)</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>9.103</b>	<b>11.173</b>	<b>3.240</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(2.003)</b>	<b>20.276</b>	<b>(205.809)</b>

(1) A Companhia não possuía dados operacionais no 3T07 e 4T07, pois a operação do Txai Itacaré começou a ser contabilizada apenas a partir do 1T08

(2) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré referem-se ao período de 01/11/07 a 31/01/08

(3) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré no período de 01/02/08 a 30/04/08

(4) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré e à TX Assessoria, sendo que para o Txai Itacaré o período compreende de 01/05/08 a 31/07/08

(5) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré e à TX Assessoria, sendo que para o Txai Itacaré o período compreende de 01/08/08 a 31/10/08

(6) Considera consolidação dos resultados da LAHotels e alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 a 31/03/09