



**PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA**

**INVEST TUR divulga resultados do quarto trimestre e do ano de 2008**

**A Invest Tur realiza incorporação da LAHotels e finaliza 2008 com R\$ 504 MM em caixa**

**São Paulo, 27 de março de 2009 – A Invest Tur Brasil - Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A.** (Novo Mercado da Bovespa: IVTT3) (“Invest Tur” ou “Companhia”) anuncia os resultados do quarto trimestre de 2008 (4T08) e do ano de 2008. 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. Os comentários contemplam os resultados **consolidados** e as comparações são feitas em relação ao **terceiro trimestre de 2008 (3T08) e ao ano de 2007**. Os dados econômico-financeiros da LAHotels S.A. (LAHotels) serão somente consolidados aos demonstrativos financeiros da Invest Tur a partir do **primeiro trimestre de 2009 (1T09)**.

**DESTAQUES DESDE A ÚLTIMA DIVULGAÇÃO - EM 30 DE OUTUBRO DE 2008**

**CORPORATIVO**

- Realização de AGE em 18/02/09 que, dentre outras matérias, aprovou:
  - Incorporação da LAHotels pela Invest Tur. Consequentemente, os acionistas da LAHotels, em conjunto, passaram a ser os novos controladores da Invest Tur, com 50,7% das ações com direito a voto
  - Redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 300 milhões, sendo que a data referente a este pagamento ainda será informada ao mercado
  - Alteração do instrumento particular de escritura da 1ª emissão das debêntures conversíveis em ações dos acionistas fundadores da Invest Tur, que receberão 49% em participações em 2 SPEs e 51% em 57.555 novas ações da Companhia
- Readequação da administração da Companhia que passou a contar com 2 copresidentes do conselho de administração, 3 novos conselheiros, 2 co-diretores presidentes e 4 novos diretores estatutários

**OPERAÇÕES**

- Banco de terrenos com 18 projetos imobiliários turísticos a serem desenvolvidos em fase de reavaliação para lançamentos, sendo que a Invest Tur está estudando os projetos que serão prioritários em função das incertezas macroeconômicas mundial

**FINANCEIRO & RI**

- Primeiras Demonstrações Financeiras elaboradas de acordo com os padrões internacionais de contabilidade e com as novas regras introduzidas pela Lei 11.638
- Aumento das Despesas Gerais e Administrativas no 4T08, em função da reclassificação dos valores contabilizados no diferido como despesas para prospecção de negócios e pré-operacionais das SPEs
- Realização de avaliação de ativos com empresa especializada, que constatou uma Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos no valor de R\$ 198 milhões, em decorrência da atual conjuntura econômica mundial
- R\$ 504 milhões em caixa ao final de 2008, com gestão conservadora
- Realização de Reunião Pública em São Paulo, em dezembro de 2008

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

**Contatos de RI:**

- Preço da ação: R\$ 466,99
- Valor de Mercado: R\$ 869 milhões
- Data da cotação: 26/03/2009
- Quantidade de Ações Ordinárias: 1.860.953
- Ações em circulação: 47,70%

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

Camila Pannain  
[camila.pannain@investtur.com](mailto:camila.pannain@investtur.com)



## DESTAQUES ECONÔMICOS FINANCEIROS

Consolidado (em milhares de R\$)	3T08	4T08	4T08 vs 3T08	2008
<b>DRE</b>				
<b>Receita Líquida</b>	<b>723</b>	<b>1.078</b>	<b>49%</b>	<b>5.902</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(583)</b>	<b>(92)</b>	<b>84%</b>	<b>672</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(8.686)	(28.207)	225%	(57.334)
<b>EBITDA</b>	<b>(9.269)</b>	<b>(28.299)</b>	<b>-205%</b>	<b>(56.662)</b>
Outras Despesas	(483)	(12.726)	n/a	(14.387)
Resultado Financeiro	18.888	17.936	-5%	70.970
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	(198.159)	n/a	(198.159)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>n/a</b>	<b>(204.477)</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b>				
<b>Caixa e Aplicações Financeiras</b>	<b>541.454</b>	<b>503.789</b>	<b>-7%</b>	<b>503.789</b>
<b>Estoque de Imóveis a Comercializar <sup>(1)</sup></b>	<b>393.788</b>	<b>200.540</b>	<b>-49%</b>	<b>200.540</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>3.639</b>	<b>3.339</b>	<b>-8%</b>	<b>3.339</b>
<b>Contas a Pagar - Aquisições de Terrenos e SPEs</b>	<b>51.217</b>	<b>27.206</b>	<b>-47%</b>	<b>27.206</b>
<b>Debêntures</b>	<b>-</b>	<b>12.183</b>	<b>n/a</b>	<b>12.183</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>910.032</b>	<b>690.874</b>	<b>-24%</b>	<b>690.874</b>
<b>ÍNDICES</b>				
<b>ROE</b>	<b>0,7%</b>	<b>-31,7%</b>	<b>-32,3 p.p.</b>	<b>-29,6%</b>
<b>ROA</b>	<b>0,6%</b>	<b>-29,4%</b>	<b>-30 p.p.</b>	<b>-27,5%</b>
<b>Lucro por Ação (R\$) <sup>(2)</sup></b>	<b>3,2</b>	<b>(117,8)</b>	<b>n/a</b>	<b>(109,9)</b>
<b>OPERACIONAL</b>				
Quantidade de Projetos em Carteira	18	18	0%	
Área ('000 M <sup>2</sup> )	82.247	82.247	0%	

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

(2) Considerando um total de 1.860.953 ações da Companhia



## EVENTOS RECENTES

No 4T08, após receber aprovação de seu conselho de administração, a Invest Tur anunciou uma possível associação estratégica com a LAHotels, empresa cujas atividades compreendem a gestão de hotéis próprios e de terceiros. Consecutivamente, a Companhia contratou uma instituição financeira para auxiliar na análise de tal associação e, após a evolução das negociações com a LAHotels e das diligências legal e contábil, foi convocada uma Assembléia Geral Extraordinária (“AGE”) para deliberar sobre a incorporação da LAHotels pela Invest Tur, bem como outras matérias caracterizadas como condições precedentes para a efetivação da referida operação.

Sendo assim, em 18 de fevereiro de 2009, foi realizada uma AGE que contou com a presença de acionistas representando aproximadamente 65% das ações com direito a voto. A maioria dos presentes aprovou: (i) a incorporação da LAHotels pela Invest Tur; (ii) redução de capital da Companhia no montante de R\$ 300 milhões; (iii) alteração do instrumento particular da escritura de 1ª emissão de debêntures; (iv) dentre outros assuntos. Na mesma data, posteriormente a AGE, foi realizada uma reunião do conselho de administração que elegeu novos membros do conselho de administração e da diretoria executiva da Companhia, sendo que tal indicação foi ratificada em nova AGE realizada em 10 de março de 2009, onde também foi eleito um novo membro ao conselho.

Seguem detalhes sobre os destaques ocorridos desde a última divulgação de resultados da Companhia.

### **Incorporação da LAHotels pela Invest Tur**

A incorporação da LAHotels representa um marco na formação da Invest Tur e na consolidação da Companhia como importante *player* no segmento de turismo no Brasil, uma vez que agrega para a Companhia uma empresa com uma carteira formada por 28 hotéis em operação, sendo 10 próprios e 18 administrados, classificados como padrão 3 e 4 estrelas, totalizando mais de 4.000 apartamentos, localizados em 9 estados brasileiros, o que trará uma complementaridade na diversificação do modelo de negócios da Invest Tur. Além dos hotéis em operação, a incorporação da LAHotels adicionará R\$ 119 milhões ao caixa da Invest Tur o que, juntamente com a geração de caixa recorrente da operação da empresa, representará um importante fator no desempenho econômico-financeiro da Companhia. É importante mencionar que essa operação gerará maior eficiência e otimização da estrutura administrativa da Invest Tur, assim como potenciais sinergias.

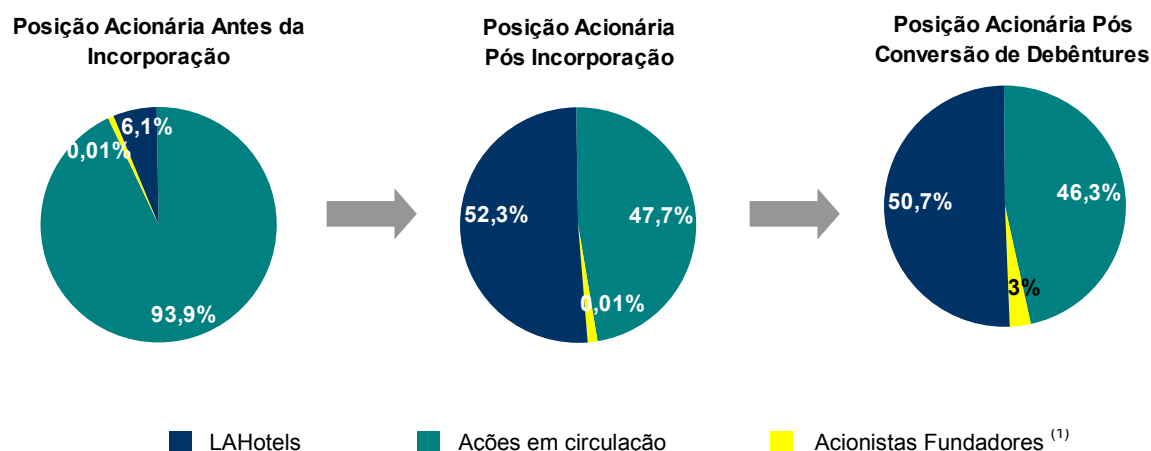
Finalmente, vale destacar que a LAHotels foi fundada em dezembro de 2007 e, em menos de um ano de operação, se tornou a terceira maior empresa do setor hoteleiro do Brasil. A empresa possui um modelo de negócios baseado em oportunidades de turnaround e sinergias, prezando pela transparência nos resultados, aumento de receitas, redução de custos, qualidade dos hotéis e profissionais qualificados. Os resultados da LAHotels ao final de 2008 estavam em linha com os valores apresentados no Relatório de Avaliação preparado pelo banco Merrill Lynch na ocasião da incorporação, sendo que os dados econômico-financeiros da LAHotels serão somente consolidados aos demonstrativos financeiros da Invest Tur a partir do 1T09.

Para que a incorporação da LAHotels pela Invest Tur fosse concretizada, foi aprovada a redução do capital social da Companhia, bem como a alteração da escritura de 1ª emissão de debêntures privada, fatos que serão mais detalhados a seguir. Adicionalmente, foram aprovados o Protocolo e Justificação de Incorporação da LAHotels pela Companhia e o laudo de avaliação a valor contábil do patrimônio líquido da LAHotels, elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda..

Como último procedimento, para a concretização da operação foram emitidas 915.852 novas ações ordinárias, sem valor nominal, para os acionistas da LAHotels. Como consequência, a LAHotels e



seus acionistas, em conjunto, tornaram-se os acionistas controladores da Invest Tur, com 52,3% do capital social da Companhia. Vale mencionar que, quando as debêntures dos acionistas fundadores forem convertidas em ações, a participação final da LAHotels, em conjunto com os seus acionistas, passará a ser de 50,7% do capital social total da Companhia permanecendo, portanto, como controladores da Invest Tur.

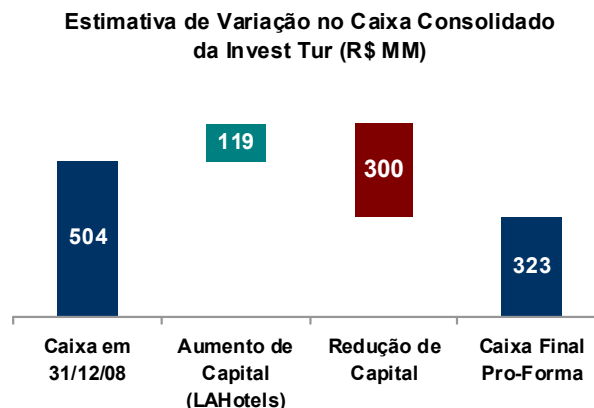


(1) Carlos N. Guimarães, José Romeu Ferraz Neto, Marcio Botana Moraes e Joaquim Ferraz.

### ➤ Redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 300 milhões

A Invest Tur encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2008 com R\$ 503,8 milhões em caixa, o que representou cerca de 53% do valor bruto captado em sua Oferta Pública Inicial de Ações (OPA), realizada em julho de 2007. Com a piora das condições internacionais macroeconômicas de mercado, a Invest Tur decidiu postergar o lançamento de seus projetos, o que ocasionou o adiamento de necessidades imediatas de investimento. Diante desse cenário, o caixa da Companhia foi julgado excessivo e, portanto, na AGE de 18/02/09 foi solicitada e aprovada a redução do capital social da Invest Tur no montante de R\$ 300 milhões.

A Invest Tur realizará a referida redução de capital, através de distribuição de recursos da Companhia aos seus acionistas, desconsiderando as novas ações emitidas para a LAHotels após a aprovação da incorporação. Sendo assim, os acionistas da Invest Tur receberão aproximadamente R\$ 317,43 por ação. Entretanto, a data para a realização deste pagamento, somente poderá ser estipulada depois de decorrido o prazo legal de 60 dias da data da AGE que deliberou tal assunto. Passado este prazo e tão logo a Invest Tur estabeleça essa data, a Companhia informará aos seus





acionistas e ao mercado em geral.

➤ **Alteração do instrumento particular de escritura da 1ª emissão das debêntures**

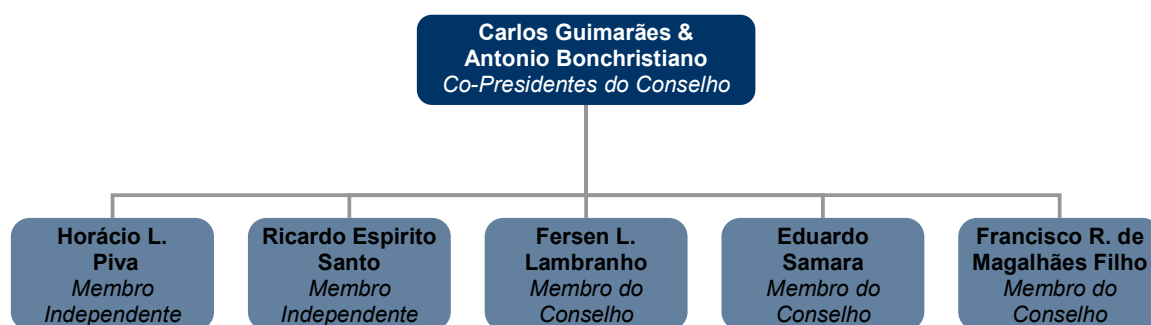
Conforme divulgado no prospecto definitivo do IPO da Invest Tur, os quatro acionistas fundadores da Companhia - Carlos Novis Guimarães, Márcio Botana Moraes, José Romeu Ferraz Neto e Joaquim Teixeira Ferraz – são detentores de debêntures conversíveis em ações ordinárias da Invest Tur, objeto de instrumento particular de escritura da 1ª emissão privada de debêntures. Para a efetivação da incorporação da LAHotels, na AGE de fevereiro de 2009 foi deliberado o aditamento do respectivo instrumento de debêntures. Concomitantemente, a data de vencimento das referidas debêntures foram alteradas, sua fórmula de conversão modificada e, por fim, foi autorizado o resgate dessas debêntures, assim como sua transferência para sociedades controladas pelos debenturistas.

Em 30 de março de 2009, 51% das debêntures serão convertidas pelos debenturistas em ações ordinárias da Invest Tur, representativas de 3,0% do capital social da Companhia. Sendo assim, serão emitidas 57.555 novas ações aos acionistas fundadores da Invest Tur. Complementariamente, na mesma data, os 49% remanescentes das debêntures deverão ser quitados pela Invest Tur mediante o pagamento aos debenturistas, via: (i) 100% do capital social da Salvador Downtown Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., referente ao projeto Itaigara Hotel e Residence, localizado em Salvador (Bahia); (ii) e 38% do capital social da Conde Residence Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., referente ao projeto Conde Residence, localizado em Itacaré (Bahia), próximo ao Txai Resort Itacaré.

➤ **Readequação da estrutura administrativa da Companhia**

Após o encerramento da AGE de 18/02/09, foi realizada uma reunião de conselho de administração (“RCA”) da Invest Tur, que elegeu novos membros do conselho e da diretoria executiva da Companhia. As indicações dos nomes apresentados nesta RCA foram ratificadas em AGE de 10 de março de 2009 e, além disso, nesta ocasião, foi aprovada a indicação de um membro adicional ao conselho de administração.

**Conselho de Administração:**

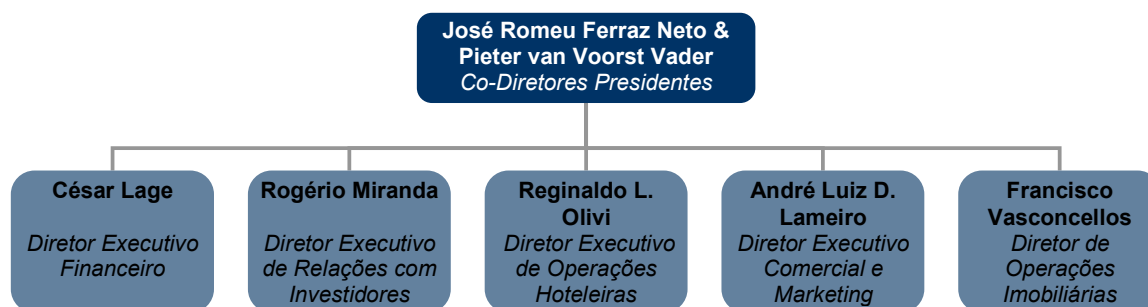


Carlos Novis Guimarães passou a exercer o cargo de Co-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, juntamente com Antonio Bonchristiano, atual Co-Presidente do Conselho e Co-CEO da GP Investments.



Em seguida, foram acatadas as renúncias dos conselheiros Márcio Botana Moraes e Jorge de Pablo Cajal e foram realizadas as eleições de 2 novos membros do conselho, Fersen Lamas Lambranh e Eduardo de Mesquita Samara. E, finalmente, na AGE de 10 de março de 2009, Francisco Ribeiro de Magalhães Filho foi eleito membro do conselho de administração da Companhia.

#### Diretoria Executiva:



Quanto à diretoria executiva, José Romeu Ferraz Neto passou a exercer o Cargo de Co-Diretor Presidente da Companhia, juntamente com Pieter van Voorst Vader, antigo Diretor Presidente da LAHotels. Ademais, foram nomeados 4 novos diretores:

- César Lage da Silva como Diretor Executivo Financeiro;
- Rogério Miranda de Souza como Diretor Executivo de Relações com Investidores;
- Reginaldo Luchini Olivi como Diretor Executivo sem designação específica, que atuará em Operações Hoteleiras;
- André Luiz Dias Lameiro como Diretor Executivo sem designação específica, que atuará nas áreas Comercial e Marketing.

#### **Introdução de novos padrões contábeis e principais impactos realizados**

A Invest Tur apresenta suas demonstrações financeiras do ano de 2008, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e, pela primeira vez, de acordo 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). Dessa forma, a adequação aos novos padrões contábeis causou os seguintes principais impactos nos demonstrativos financeiros da Invest Tur do período findo em 31 de dezembro de 2008:

- Aumento das despesas gerais e administrativas (G&A): a totalidade dos valores reconhecidos no ativo diferido, referentes à gastos pré-operacionais e demais despesas das SPEs da Invest Tur, foram eliminados e reclassificados como despesas de G&A na Demonstração de Resultado do Exercício.
- Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos: a Companhia realizou teste de “impairment”, com o objetivo de avaliar a capacidade de recuperação dos ativos da Companhia, formados pelos terrenos adquiridos até o momento. Dessa forma, foi contratada a empresa Apsis Consultoria Ltda., que auxiliou na definição do atual valor de mercado desses ativos e emitiu laudo de avaliação independente. Em decorrência da atual conjuntura econômica mundial, foi identificada a deterioração no valor dos ativos da Invest Tur e, portanto, no 4T08 foi contabilizada uma Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos de R\$ 198,2 milhões.



- Eliminação da linha de Investimentos e estabelecimento do Ativo Intangível no Balanço Patrimonial: a linha Investimentos era formada pelo ágio referente às participações societárias adquiridas pela Companhia. Parte do ágio já havia sido amortizado e foi transferido para a DRE como despesas de G&A, sendo que a parcela remanescente foi reclassificada como Ativo Intangível.

Detalhes sobre cada uma das mudanças ocorridas e seus respectivos impactos serão mais detalhados na análise da Demonstração de Resultado do Exercício e do Balanço Patrimonial Consolidado da Invest Tur, dentro desse relatório.



## 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 <sup>(1)</sup>	Bahia	430	94%
Deep Beach Paraty	Rio de Janeiro	2.200	100%
Golf Boutique	Bahia	72	72%
Green Wave	Alagoas	1.950	100%
Itaigara <sup>(1)</sup>	Bahia	6	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	9	100%
Txai Santa Catarina	Santa Catarina	662	68%
Wind Beach	Ceará	10.800	100%
<b>TOTAL</b>		<b>82.247</b>	<b>83%</b>

(1) Em 30 de Março de 2009, após a conversão das debêntures, 100% do Itaigara e 38% do Conde serão transferidos aos acionistas fundadores da Invest Tur.

A Invest Tur iniciou a constituição de seu banco de terrenos após sua OPA em Julho de 2007, sendo que atualmente possui 18 projetos, formados por aproximadamente 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. Com relação ao padrão, inicialmente a Companhia classificou esses terrenos como padrão 4 à 6 estrelas e, adicionalmente, a Invest Tur assinou acordo com 4 diferentes operadores hoteleiros, que representam um total de 15 bandeiras, sendo 13 internacionais e 2 nacionais, a saber Six Senses: (grupo tailandês), Starwood, Espírito Santo Tourism (controladora da bandeira Tivoli Hotels & Resorts) e Tx Assessoria (administradora das bandeiras Txai e Böná, cujo controle acionário pertence à Invest Tur, sendo marcas nacionais).

No entanto, devido ao momento de mercado atual e à recente incorporação da LAHotels, a Invest Tur está adotando a postura de: (i) reavaliação de todos os projetos de sua carteira, analisando quais projetos serão prioritários e qual o melhor momento para se iniciar os lançamentos; (ii) e priorização do banco de terrenos atual, ao invés de adquirir novas áreas *greenfields*.

A Invest Tur espera ter mais detalhes sobre o status de seu banco de terreno, à medida que o processo de integração com a LAHotels evoluir. Tão logo a Companhia tenha novidades à este respeito, informará ao mercado.



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A Invest Tur apresenta suas demonstrações financeiras do 4T08 e do ano de 2008, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e, pela primeira vez, de acordo 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). A Invest Tur elegeu 1º de janeiro de 2008 como a data de transição, assim sendo, os demonstrativos financeiros referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2007 foram preparados nas bases contábeis vigentes em 2007. Vale ressaltar que, para fins de comparação, foi criado novo subgrupo de contas chamado Ativo Intangível no balanço patrimonial do exercício de 2007, onde foram reclassificados para esta conta o saldo de softwares, que estavam registrados no grupo do ativo imobilizado e os saldos de ágio por expectativa de rentabilidade futura.

Considerando o exposto acima, a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) Consolidado da Invest Tur do 4T08, assim como os valores apresentados durante o ano de 2008, possuem somente dados operacionais do Txai Itacaré, uma vez que os demais projetos adquiridos pela Invest Tur até 31 de dezembro de 2008 encontravam-se em fase pré-operacional. Além disso, para a contabilização da DRE do 4T08 das empresas controladas pela Invest Tur foi utilizada a data base de 31 dezembro de 2008, exceto pelo Txai Itacaré, para o qual foi utilizada a data base de 31 de outubro de 2008.

Com relação ao Balanço Patrimonial Consolidado da Companhia, até o encerramento do ano de 2008, foram consolidados os seguintes projetos, cujas participações societárias constam na 2ª coluna da tabela abaixo:

Projetos da Invest Tur	% Participação	% Consolidação
Atalaia	100,00%	100,00%
Böná Itacaré	100,00%	100,00%
Conde	94,00%	100,00%
Deep Beach	100,00%	100,00%
Golf Boutique	71,67%	71,67%
Green Wave	100,00%	100,00%
Itaigara	100,00%	100,00%
Long Beach	66,67%	100,00%
Marina	70,00%	100,00%
Pontal do Camaragibe	100,00%	100,00%
Port Beach	100,00%	100,00%
Praia da Ponta	100,00%	100,00%
São Paulo Fair	100,00%	100,00%
Singlehome Trancoso	49,00%	49,00%
Txai Itacaré	50,03%	50,03%
Txai Paraty	100,00%	100,00%
Txai Salvador	100,00%	100,00%
Txai Santa Catarina	67,50%	100,00%
Wind Beach	100,00%	100,00%



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO

<b>DRE Consolidado (em milhares de R\$)</b>	<b>4T07 <sup>(1)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>4T08 <sup>(3)</sup></b>	<b>4T08 vs 4T07</b>	<b>4T08 vs 3T08</b>	<b>2007 <sup>(1)</sup></b>	<b>2008</b>	<b>2008 vs 2007</b>
Receita Operacional Bruta	-	855	1.208	n/a	41%	-	6.498	n/a
Impostos e Deduções	-	(132)	(130)	n/a	-2%	-	(596)	n/a
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>-</b>	<b>723</b>	<b>1.078</b>	<b>n/a</b>	<b>49%</b>	<b>-</b>	<b>5.902</b>	<b>n/a</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	(1.306)	(1.170)	n/a	-10%	-	(5.230)	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>(583)</b>	<b>(92)</b>	<b>n/a</b>	<b>84%</b>	<b>-</b>	<b>672</b>	<b>n/a</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(8.432)	(8.686)	(28.207)	235%	225%	(13.941)	(57.334)	311%
<b>EBITDA</b>	<b>(8.432)</b>	<b>(9.269)</b>	<b>(28.299)</b>	<b>-236%</b>	<b>-205%</b>	<b>(13.941)</b>	<b>(56.662)</b>	<b>-306%</b>
Outras Despesas Operacionais	-	-	(12.134)	n/a	n/a	(70.026)	(12.134)	-83%
Impostos e Taxas	(995)	(483)	(592)	-41%	23%	(4.414)	(2.253)	-49%
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(9.428)</b>	<b>(9.752)</b>	<b>(41.025)</b>	<b>-335%</b>	<b>-321%</b>	<b>(88.381)</b>	<b>(71.049)</b>	<b>20%</b>
Despesas Financeiras	(57)	(152)	(509)	787%	235%	(64)	(1.232)	n/a
Receitas Financeiras	20.658	19.040	18.445	-11%	-3%	38.695	72.202	87%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>20.601</b>	<b>18.888</b>	<b>17.936</b>	<b>-13%</b>	<b>-5%</b>	<b>38.631</b>	<b>70.970</b>	<b>84%</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>11.173</b>	<b>9.136</b>	<b>(23.089)</b>	<b>-307%</b>	<b>-353%</b>	<b>(49.750)</b>	<b>(79)</b>	<b>n/a</b>
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	(198.159)	n/a	n/a	-	(198.159)	n/a
Participação de Minoritários	-	-	5.078	n/a	n/a	-	5.078	n/a
Provisão para IR e CS	-	(3.193)	(2.988)	n/a	-6%	-	(11.317)	n/a
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>11.173</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>(49.750)</b>	<b>(204.477)</b>	<b>-311%</b>

(1) A Companhia não possuía dados operacionais no 4T07 e em 2007, pois a operação do Txai Itacaré começou a ser contabilizada a partir em 2008

(2) 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

(3) 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

### Receita Operacional Bruta:

No 4T08, a Invest Tur apresentou um total de R\$ 1,2 milhão de Receita Operacional Bruta, ocorrendo um acréscimo de 41% quando comparado ao valor apresentado no 3T08. O crescimento apresentado deve-se basicamente à um pequeno aumento na taxa média de ocupação do Txai Itacaré, que passou de 23 para 26%, bem como ao incremento na receita de *transfer* e alimentos e bebidas. Adicionalmente, a receita contabilizada no 3T08 refere-se ao período de maio à julho, considerado um período de baixa temporada do hotel, o que também justifica o incremento evidenciado no trimestre seguinte.

Vale lembrar que, das receitas contabilizadas, R\$ 1,1 milhão referem-se à operação do Txai Itacaré e, no 4T08, contemplam o período de agosto à outubro de 2008 <sup>4</sup>, sendo que o valor restante de aproximadamente R\$ 140 mil referem-se aos serviços prestados pela Tx Assessoria para adequação dos projetos hoteleiros ao padrão Txai. Além disso, a Companhia não possuía dados operacionais no ano de 2007 e, portanto, não é possível comparar os dados operacionais com relação ao exercício anterior.

<sup>4</sup> Explicação sobre a forma de contabilização do Txai Itacaré encontra-se na página 14 deste relatório.



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

A despeito do aumento na receita operacional, os Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados sofreram um decréscimo de 10% no 4T08 quando comparado ao 3T08, passando de R\$ 1,3 milhão para R\$ 1,2 milhão no 4T08. Isso ocorreu em função da melhora na eficiência operacional do hotel, através da renegociação de contratos e no aprimoramento de controles operacionais.

### **Lucro Bruto:**

A Invest Tur apresentou um Lucro Bruto negativo no 4T08, no montante de R\$ 92 mil, valor 84% superior ao lucro apresentado no 3T08. No 4T08, a operação do Txai Itacaré apresentou um aumento em sua receita operacional e uma diminuição em seus custos. Dado que o hotel possui custos fixos para sua operação, independentemente de sua ocupação, o hotel registrou um pequeno prejuízo bruto. A Invest Tur continua ativamente trabalhando para aumentar a taxa de ocupação do Txai Itacaré, através de intensas atividades de marketing e de promoção do hotel, e para otimizar custos buscando melhorar a performance financeira do hotel.

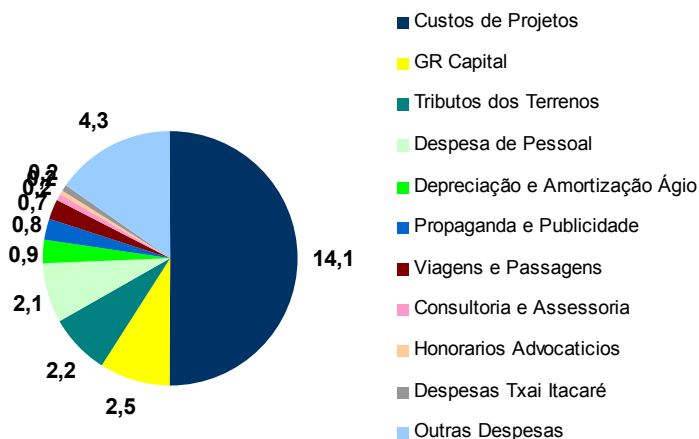
É importante mais uma vez lembrar que a Companhia não possuía dados operacionais no ano de 2007 e, portanto, não existem informações sobre lucro bruto no período findo em 31 de dezembro de 2007.

### **Despesas Gerais e Administrativas:**

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) foram 225% e 235% superiores aos valores apresentados no 3T08 e 4T07, respectivamente, totalizando R\$ 28,2 milhões no 4T08. Este acréscimo ocorreu principalmente em função da adequação às mudanças nas regras contábeis introduzidas pela Lei 11.638, uma vez que a totalidade dos valores que eram reconhecidos no ativo diferido, referentes à gastos pré-operacionais e demais despesas das SPEs da Invest Tur, foram eliminados e reclassificados, representando o equivalente à cerca de 58% das despesas de G&A do último trimestre de 2008. Esses valores foram basicamente distribuídos entre: (i) custos com projetos, que são compostos por gastos com medição de mão-de-obra, viabilização de imóveis, elaboração de estudos, consultorias, assessorias e honorários advocatícios; (ii) e tributos pagos pelas SPEs, que são formados por cartório, ITBI e Imposto Territorial Rural (ITR). Vale lembrar que, as despesas com os projetos da Companhia começaram a ocorrer desde a fundação da Invest Tur e após a aquisição de cada um desses projetos, motivo pelo qual esse valor acumulado no 4T08 é alto. Assim sendo, as despesas de G&A não causarão o mesmo impacto nos próximos trimestres.

Sendo assim, no 4T08, as despesas de G&A foram

**Distribuição das Despesas Gerais e Administrativas  
4T08 (R\$MM)**





distribuídas da seguinte maneira: 50% foram custos referentes aos projetos em andamento, 9% pagamentos realizados à GR Capital, 8% referente à tributos e taxas cobradas dos terrenos da Companhia, 7% foram despesas de pessoal, 3% depreciação e amortização do ágio, 3% publicidade legal, 3% viagens e passagens para prospecção de terrenos e para desenvolvimento dos projetos, 1% despesas com consultorias e assessorias, 1% de honorários advocatícios, 1% despesas relativas ao Txai Itacaré e, por fim, 15% classificados como outras despesas de G&A.

Com relação ao acumulado do ano, a Invest Tur apresentou um total R\$ 57,3 milhões de Despesas Gerais e Administrativas em 2008, valor 311% superior aos R\$ 13,9 milhões apresentados em 2007. O incremento ocorrido deve-se não só ao substancial aumento das despesas no último trimestre de 2008 em função do ajuste contábil, como também ao fato de que foram contabilizados apenas 2 trimestres no ano de 2007 – 3T07 e 4T07 – uma vez que a Companhia ainda encontrava-se em fase pré-operacional no primeiro semestre de 2007.

#### **Outras Despesas Operacionais:**

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 12,1 milhões relativos à Outras Despesas Operacionais no 4T08, valor integralmente atribuído à provisão de 49% das debêntures dos acionistas fundadores da Companhia, que serão convertidas em 100% da SPE referente ao projeto Itaigara e 38% da SPE referente ao projeto Conde Residence. Este valor foi calculado com base no capital social das referidas SPEs, considerando os aumentos de capital que já haviam sido realizados nessas sociedades.

Quando comparado 2008 com 2007, a Companhia teve um decréscimo em 83% na linha de Outras Despesas Operacionais, uma vez que, no período findo em 31 de dezembro de 2007, foram contabilizadas as despesas referentes à OPA da Invest Tur, no valor aproximado de R\$ 70 milhões.

#### **Resultado Financeiro:**

No 4T08, a Invest Tur obteve um Resultado Financeiro total de R\$ 17,9 milhões, valor 5% inferior ao total de R\$ 18,9 milhões apresentado no 3T08 e 13% inferior ao total de R\$ 20,6 milhões apresentado no 4T07. A diminuição no resultado financeiro no 4T08 é atribuída à redução do saldo de caixa da Companhia durante o período, em função do pagamento de algumas parcelas de terrenos já adquiridos pela Invest Tur e também das despesas gerais, administrativas e não operacionais incorridas. É importante mencionar que a rentabilidade dos ativos financeiros da Invest Tur não foi prejudicada no período mencionado, permanecendo dentro dos padrões apresentados nos trimestres anteriores.

Por outro lado, quando comparado o Resultado Financeiro total do ano de 2008 com o ano de 2007, nota-se um acréscimo de 84%, passando de R\$ 38,6 milhões ao final de 2007 para R\$ 71,0 milhões ao final de 2008. Tal variação deve-se ao fato de que o ano de 2007 representa apenas 2 trimestres de rentabilidade do caixa da Companhia, uma vez que os recursos líquidos captados na OPA da Invest Tur foram aplicados somente depois de sua finalização, o que ocorreu em 02 de agosto de 2007.

#### **Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos:**

Em linha com os padrões internacionais de contabilidade - IFRS (*International Financial Reporting Standards*) – e com as mudanças introduzidas pela Lei 11.638, a Invest Tur realizou teste de “*impairment*”, com o objetivo de avaliar a capacidade de recuperação dos ativos da Companhia, formados pelos terrenos adquiridos até o momento. Dessa forma, foi contratada a empresa Apsis



Consultoria Ltda., que auxiliou na definição do atual valor de mercado desses ativos e emitiu laudo de avaliação independente.

Em decorrência da atual conjuntura econômica mundial, foi identificada a deterioração no valor dos ativos da Invest Tur e, portanto, no 4T08 foi contabilizada uma Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos no montante de R\$ 198,2 milhões.

A avaliação dos ativos da Companhia será realizada periodicamente, dessa forma, nos exercícios fiscais posteriores, poderá ocorrer a contabilização de uma perda, ou mesmo de um ganho no valor dos ativos, dependendo da situação econômica corrente.

#### **Participação de Minoritários:**

Em função da contabilização da provisão para redução ao valor recuperável de ativos, no 4T08 foram reconhecidos R\$ 5,1 milhões relativos à Participações de Minoritários, refletindo a parcela da perda que não corresponde à participação da Invest Tur, mas sim dos seus parceiros em alguns de seus projetos, tais como Conde, Golf Boutique, Long Beach, dentre outros.

#### **Lucro Líquido:**

O Lucro Líquido do 4T08 foi substancialmente inferior aos valores apresentados no 3T08 e 4T07, totalizando um valor negativo de R\$ 219,2 milhões no último trimestre de 2008. Essa variação ocorreu basicamente em função do impacto de 3 principais fatores: (i) aumento das despesas gerais e administrativas; (ii) contabilização de provisão referente à conversão de 49% das debêntures dos acionistas fundadores da Companhia, na linha Outras Despesas Operacionais; (iii) e do registro de R\$ 198,2 milhões como Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Para o período findo em 31 de dezembro de 2008, a Invest Tur apresentou um resultado negativo de R\$ 204,5 milhões, demonstrando um decréscimo de 311% com relação ao lucro líquido negativo de R\$ 49,8 milhões apresentados em 31 de dezembro de 2007, em decorrência dos mesmos fatores apresentados acima.

### **DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DO SEGMENTO HOTELEIRO**

Em 2008, a Invest Tur possuía apenas um hotel em operação, o Txai Itacaré. Com a incorporação da LAHotels pela Invest Tur, a partir do 1T09, os resultados dos hotéis próprios e administrados pela LAHotels serão consolidados nos demonstrativos financeiros da Invest Tur. Dessa forma, a DRE para o período findo em 31 de dezembro de 2008 do segmento hoteleiro da Invest Tur apresenta somente os resultados do Txai Itacaré.

No 4T08, o Txai Itacaré apresentou resultado líquido negativo de R\$ 578 mil, valor 37% superior ao resultado negativo de R\$ 924 mil apresentado no 3T08. Ademais, o Txai Itacaré encerrou o ano de 2008 com um prejuízo líquido de R\$ 1,8 milhão.

A Invest Tur vem implementando várias medidas para melhorar a operação do Txai Itacaré, como, por exemplo, a renegociação de contratos de prestação de serviços, renegociação da manutenção cobrada das residências, intensificação das atividades de marketing no Brasil e no exterior, contratação de novo controller e implantação de controles operacionais ainda não existentes. A Invest



Tur acredita, entretanto, que os resultados dos esforços e mudanças já em andamento no Txai Itacaré somente serão evidenciados nos resultados financeiros do ano de 2009.

Vale citar que o processo de consolidação da participação de 50,03% da Invest Tur no Txai Itacaré ocorreu de duas formas: (i) o controle acionário do Txai Itacaré e da marca Txai foram adquiridos ao final de outubro de 2007 e, de acordo com as regras contábeis, a Companhia possui até 60 dias para efetivar a consolidação de seus resultados. Dessa forma, o resultado operacional do Txai Itacaré do 3º trimestre de 2008 se refere ao período de 01 de maio à 31 de julho de 2008, e o resultado do 4º trimestre de 2008 se refere ao período de 01 de agosto à 31 de outubro de 2008; (ii) quanto ao balanço patrimonial, por se tratar da aquisição de uma participação societária (SPE), todos os direitos de recebimento e obrigações de pagamentos desse resort foram consolidados no balanço da Invest Tur a partir da data de sua aquisição.

Assim sendo, seguem abaixo os resultados do 3º e 4º trimestres de 2008, bem como o acumulado no ano do Txai Itacaré, considerando apenas a participação relativa à parcela da Companhia (50,03%).

<b>DRE Txai Itacaré (em milhares de R\$) <sup>(1)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>4T08 <sup>(3)</sup></b>	<b>4T08 vs 3T08</b>	<b>2008</b>
Receita Operacional Bruta	715	1.067	49%	<b>6.217</b>
Impostos e Deduções	(121)	(116)	-4%	<b>(571)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>594</b>	<b>951</b>	<b>60%</b>	<b>5.646</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	(1.306)	(1.170)	-10%	<b>(5.742)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(712)</b>	<b>(219)</b>	<b>69%</b>	<b>(96)</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(167)	(224)	34%	<b>(1.254)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(879)</b>	<b>(443)</b>	<b>50%</b>	<b>(1.350)</b>
Outras Despesas/Receitas Operacionais	90	-	n/a	<b>119</b>
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(789)</b>	<b>(443)</b>	<b>44%</b>	<b>(1.231)</b>
Despesas Financeiras	(136)	(168)	24%	<b>(592)</b>
Receitas Financeiras	1	33	n/a	<b>36</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(135)</b>	<b>(135)</b>	<b>0%</b>	<b>(556)</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(924)</b>	<b>(578)</b>	<b>37%</b>	<b>(1.786)</b>
Provisão para IR e CS	-	-	n/a	-
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(924)</b>	<b>(578)</b>	<b>37%</b>	<b>(1.786)</b>
<b>Margem Bruta</b>	-120%	-23%	96,8 p.p.	<b>-2%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	-148%	-47%	101,3 p.p.	<b>-24%</b>
<b>Margem Líquida</b>	-156%	-61%	94,7 p.p.	<b>-32%</b>
<b>Taxa de Ocupação</b>	23%	26%	3,4 p.p.	<b>36%</b>

(1) Valores proporcionais à participação da Invest Tur de 50,03%

(2) Referem-se ao período de 01/05/08 a 31/07/08

(3) Referem-se ao período de 01/08/08 a 31/10/08



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

(em Milhares de R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>4T07</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>4T08 vs 4T07</b>	<b>4T08 vs 3T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>748.574</b>	<b>542.431</b>	<b>505.028</b>	<b>-33%</b>	<b>-7%</b>
Caixa	12.486	2.060	2.669	-79%	30%
Aplicações Financeiras	735.327	539.394	501.120	-32%	-7%
Clientes	319	222	163	-49%	-27%
Adiantamento a Fornecedores	57	109	570	900%	423%
Despesas Antecipadas	15	88	84	460%	-5%
Estoques de Materiais	250	374	401	60%	7%
Outros	120	184	21	-83%	-89%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>192.836</b>	<b>415.070</b>	<b>214.445</b>	<b>11%</b>	<b>-48%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	184.248	393.788	200.540	9%	-49%
Impostos a Recuperar	8.582	18.798	10.734	25%	-43%
Créditos com Pessoas Ligadas	6	2.484	3.171	n/a	28%
<b>Permanente</b>	<b>32.011</b>	<b>34.358</b>	<b>24.913</b>	<b>-22%</b>	<b>-27%</b>
Investimentos	0	0	0	n/a	n/a
Imobilizado	9.558	10.685	10.627	11%	-1%
Diferido	402	649	0	n/a	n/a
Ativo Intangível	22.051	23.024	14.286	-35%	-38%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>973.421</b>	<b>991.859</b>	<b>744.386</b>	<b>-24%</b>	<b>-25%</b>

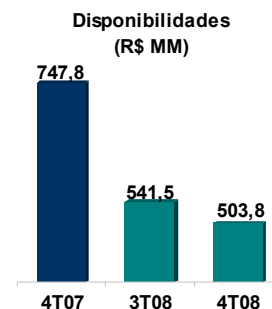
<b>PASSIVO</b>	<b>4T07</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>4T08 vs 4T07</b>	<b>4T08 vs 3T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>60.627</b>	<b>70.065</b>	<b>46.744</b>	<b>-23%</b>	<b>-33%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.788	1.885	1.664	-7%	-12%
Fornecedores	2.295	1.066	376	-84%	-65%
Impostos Taxas e Contribuições	846	9.629	782	-8%	-92%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	2.205	5.137	3.142	42%	-39%
Débitos com Partes Relacionadas	2.362	2.509	2.539	7%	1%
Contas a Pagar por Aquisições	49.309	49.217	25.206	-49%	-49%
Debêntures e provisão para liquidação	0	0	12.183	n/a	n/a
Diversos	1.822	622	852	-53%	37%
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>4.212</b>	<b>3.916</b>	<b>3.817</b>	<b>-9%</b>	<b>-3%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.046	1.754	1.675	-18%	-5%
Contas a Pagar por Aquisições	2.000	2.000	2.000	0%	0%
Debêntures	100	100	51	-49%	-49%
Débitos com Partes Relacionadas	66	62	91	38%	47%
<b>Part. de Acionistas não Controladores</b>	<b>13.231</b>	<b>7.846</b>	<b>2.951</b>	<b>-78%</b>	<b>-62%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>895.351</b>	<b>910.032</b>	<b>690.874</b>	<b>-23%</b>	<b>-24%</b>
Capital Social	945.101	945.101	945.101	0%	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(49.750)	(35.069)	(254.227)	-411%	-625%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>973.421</b>	<b>991.859</b>	<b>744.386</b>	<b>-24%</b>	<b>-25%</b>



### **Disponibilidades:**

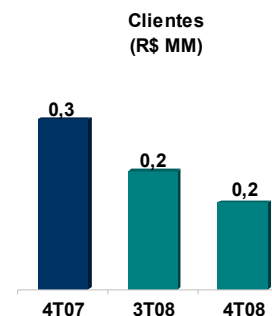
No 4T08, o total de Disponibilidades foi de R\$ 503,8 milhões, apresentando um decréscimo de 7% quando comparado ao valor de R\$ 541,5 milhões do 3T08. Esta variação ocorreu principalmente em decorrência do pagamento de parcelas remanescentes das seguintes áreas e aquisições societárias: Praia da Ponta, Green Wave e Port Beach.

Quando comparado o 4T08 com o 4T07, nota-se um decréscimo de 33% no saldo de Disponibilidades da Companhia, que havia encerrado o ano de 2007 com um total de R\$ 747,8 milhões. Em 2007, a Invest Tur tinha adquirido 10 terrenos, sendo que adquiriu 9 terrenos adicionais em 2008, dessa forma, a diferença em Disponibilidades deve-se ao fato da Companhia encontrar-se em processo inicial de constituição de seu banco de terrenos em 2007 e, conseqüentemente, ocorreram menores desembolsos de caixa.



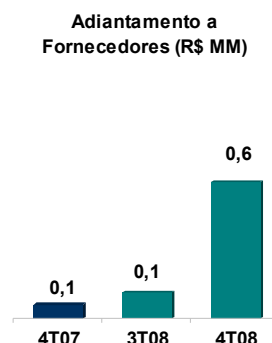
### **Clientes:**

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 163 mil de Clientes no 4T08, valor 27% e 49% inferior ao montante de R\$ 222 mil e R\$ 319 mil apresentados no 3T08 e 4T07, respectivamente. Dado que a receita do Txai Itacaré aumentou no último trimestre de 2008, a conta Clientes diminuiu em função da alteração na forma de pagamento dos hóspedes do Txai Itacaré, uma vez que essa conta reflete apenas a consolidação dos valores do contas a receber deste hotel.



### **Adiantamento a Fornecedores:**

Ao final de 2008, a Companhia obteve um total de R\$ 570 mil de Adiantamento a Fornecedores, valor muito superior aos valores de R\$ 109 mil do 3T08 e R\$ 57 mil do 4T07. Tal mudança reflete o reconhecimento de valores pagos antecipadamente à fornecedores de SPEs da Invest Tur, o que representou 70% do total do 4T08.



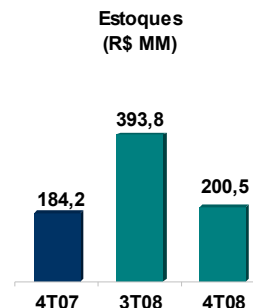
### **Estoques de Imóveis a Comercializar:**

O valor de Estoques de Imóveis a Comercializar foi de R\$ 200,5 milhões no período findo em 31 de dezembro de 2008, um decréscimo de 49% quando comparado ao total de R\$ 393,8 milhões do período findo em 31 de setembro de 2008. Esta diminuição deve-se ao teste de *impairment* realizado pela Companhia, que identificou uma deterioração no valor dos ativos da Invest Tur, em função da piora na conjuntura econômica mundial, conforme mencionado anteriormente na análise da DRE.



Entretanto, ao analisar o valor apresentado em 31 de dezembro de 2008, com o valor total de R\$ 184,2 milhões apresentado em 31 de dezembro de 2007, nota-se um acréscimo de 9% em Estoque de Imóveis a Comercializar, como resultado do aumento da quantidade de áreas adquiridas pela Invest Tur entre 2007 e 2008, que passou de um total de 10 para 19 terrenos próprios.

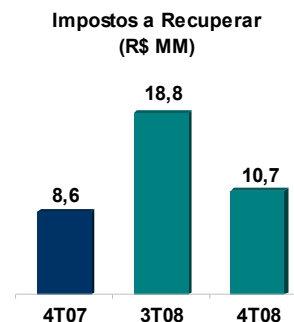
Periodicamente é analisado o custo histórico em relação ao valor de mercado, sendo mantido dos dois, o menor.



#### **Impostos a Recuperar:**

A Invest Tur encerrou o 4T08 com um valor de R\$ 10,7 milhões de Impostos a Recuperar, saldo 43% menor quando comparado ao valor de R\$ 18,8 milhões apresentado no 3T08, uma vez que a apuração de imposto de renda e CSLL realizada no 4T08 foi maior do que o valor provisionado no trimestre.

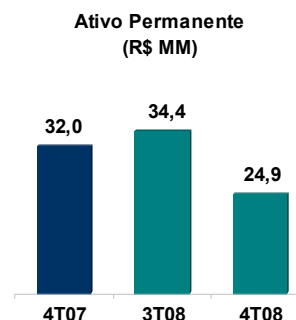
Em relação ao 4T07, o total de Impostos a Recuperar foi 25% maior quando comparado ao valor de R\$ 8,6 milhões apresentado ao final de 2007, visto que o imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras foi maior que a compensação realizada mensalmente.



#### **Ativo Permanente:**

O Ativo Permanente sofreu um decréscimo de 27% e 22% no 4T08, quando comparado ao 3T08 e 4T07, respectivamente, atingindo um total de R\$ 24,9 milhões no período findo em 31 de dezembro de 2008. Neste trimestre, foram realizadas algumas modificações nesta conta, em virtude das adaptações realizadas para adequação às novas regras introduzidas pela Lei 11.638, conforme abaixo:

1. A linha Investimentos era composta pelo ágio nas aquisições de participações societárias, sendo que a parcela do ágio que já havia sido amortizada foi transferida para a DRE como despesas gerais e administrativas, e a parcela remanescente, tanto do 4T08, como também do 3T08 e 4T07, foram reclassificadas como Ativo Intangível. Com isso, a Invest Tur finalizou o 4T08 com um total de R\$ 14,3 milhões de Ativo Intangível, basicamente formado por sistemas de software e pelo ágio dos projetos São Paulo Fair, Boná Itacaré, Txai Santa Catarina, Long Beach e Txai Itacaré;
2. O valor de Imobilizado sofreu um decréscimo de 1% com relação ao 3T08 e um acréscimo de 11% com relação ao 4T07, encerrando o 4T08 com R\$ 10,6 milhões;





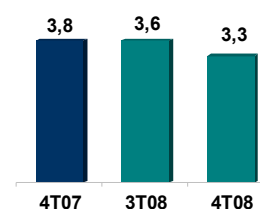
3. E, com relação ao Diferido, o mesmo refletia os gastos pré-operacionais da Invest Tur e despesas para prospecção de negócios, sendo que a totalidade dessas despesas também foi transferida para a DRE e classificada como despesas gerais e administrativas.

### **Empréstimos e Financiamentos:**

No 4T08, a Invest Tur apresentou um decréscimo de 8% em Empréstimos e Financiamentos de curto e longo prazos, passando de R\$ 3,6 milhões para R\$ 3,7 milhões no 3T08 e 4T08, respectivamente. Este item reflete a consolidação dos financiamentos realizados pelo Txai Itacaré, sendo que desde a aquisição do controle acionário do hotel, foram renegociados os termos e condições de todas as operações financeiras contratadas até aquela data.

Da mesma forma, ocorreu um decréscimo de 11% em Empréstimos e Financiamentos quando comparado o 4T08 com o 4T07, uma vez que a Companhia havia registrado um total de R\$ 3,8 milhões nessa linha ao final de 2007.

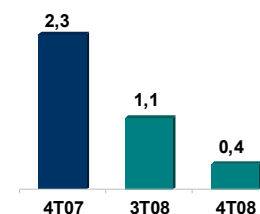
Empréstimos e Financiamentos (R\$ MM)



### **Fornecedores:**

O valor de Fornecedores apresentado no 4T08 foi de R\$ 376 mil. Quando confrontado com os valores de R\$ 1,1 milhão e R\$ 2,3 milhões apresentados no 3T08 e 4T07, respectivamente, nota-se um decréscimo de 65 e 84%. Esta diminuição é resultado da antecipação de pagamentos à fornecedores realizados pela Invest Tur em dezembro de 2008, em função ao período de férias coletivas adotado pelas empresas.

Fornecedores (R\$ MM)



### **Débitos com partes relacionadas:**

A linha de Débitos com partes relacionadas corresponde à despesas por serviços prestados pelos acionistas fundadores, através da GR Capital Consultoria Ltda. A remuneração trimestral da GR Capital foi estipulada em 0,25% do capital social integralizado ou capital social corrigido e, de acordo com o contrato firmado em 25 de junho de 2007, sendo que a mesma tem como objetivo a prospecção de negócios de desenvolvimento imobiliário turístico bem como as respectivas atividades relacionadas.

O total de Débitos com Partes Relacionadas no período findo em 31 de dezembro de 2008 foi de R\$ 2,6 milhões, valor 1% e 7% superior ao apresentado no 3T08 e 4T07, respectivamente, dado que o mesmo foi corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor ("IPC-A"), correção prevista no contrato firmado com a consultoria.

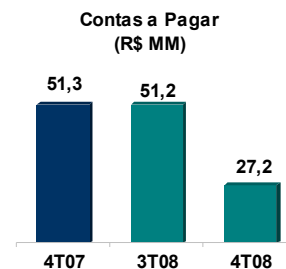


### **Contas a Pagar por Aquisições:**

O valor total de Contas a Pagar por Aquisições de curto e longo prazos do 4T08 foi de R\$ 27,2 milhões. Quando comparado ao valor de R\$ 51,2 milhões do 3T08, nota-se um decréscimo de 47%, em decorrência da liquidação dos pagamentos referente à liquidação de valores remanescentes dos projetos Pontal do Camaragibe, Praia da Ponta e Port Beach, bem como ao pagamento de parcelas do projeto Green Wave.

Quando comparado o 4T08 com o 4T07, novamente evidenciamos um decréscimo de 47%. Neste caso, em função de projetos que haviam sido adquiridos no segundo semestre de 2007 e que possuíam parcelas de pagamentos a serem realizadas ao longo de 2008 e 2009.

Por fim, vale ressaltar que, o valor apresentado no 4T08 reflete, em menor escala, parcelas de pagamentos pendentes referentes aos projetos Long Beach, São Paulo Fair e Txai Santa Catarina, sendo em maior escala referente à parcelas dos projetos Green Wave e Txai Salvador.



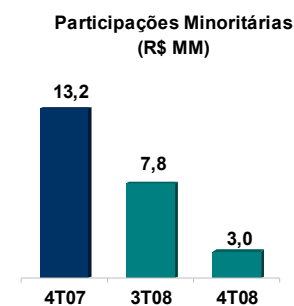
### **Debêntures:**

Para a efetivação da incorporação da LAHotels pela Invest Tur, conforme mencionado em “eventos recentes” desse relatório, foi deliberado o aditamento do instrumento de debêntures dos acionistas fundadores, onde 51% das debêntures serão convertidas pelos debenturistas em ações ordinárias da Invest Tur e 49% serão quitados pela Invest Tur mediante o pagamento aos debenturistas via a transferência em participações em 2 SPEs.

Dessa forma, foram realizados os respectivos ajustes no balanço da Companhia, a saber: (i) R\$ 12,2 milhões foram contabilizados como debêntures e provisão para liquidação no passivo circulante, valor integralmente atribuído à provisão de 49% das debêntures dos acionistas fundadores da Companhia, que foram calculados com base em 100% do capital social da SPE referente ao projeto Itaigara e 38% do capital social da SPE referente ao projeto Conde Residence; (ii) e R\$ 51 mil foram contabilizados no passivo não circulante, relativos às 51% das debêntures que serão convertidas em ações da Companhia.

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

A Participação de Acionistas não Controladores do 4T08 foi 62% inferior ao 3T08, passando de R\$ 7,8 milhões para R\$ 3,0 milhões. 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.





Com relação ao valor de R\$ 13,2 milhões do 4T07, evidencia-se um valor 78% inferior no 4T08 na Participação de Acionistas não Controladores, em decorrência da capitalização do projeto São Paulo Fair e também da mudança nas regras contábeis destacadas na página anterior.

### **Patrimônio Líquido:**

Em 31 de dezembro de 2008, o capital social da Companhia era de R\$ 945,1 milhões. Acrescentando a esse valor o prejuízo acumulado registrado no 4T08 de R\$ 254,2 milhões, o Patrimônio Líquido da Companhia totalizou R\$ 690,9 milhões, total substancialmente inferior ao apresentado no 3T08 e 4T07, como resultado do impacto do resultado líquido negativo do 4T08.

## **GESTÃO DE CAIXA**

<b><u>Informações Consolidadas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>16/07/07 <sup>(1)</sup> a 31/12/08</u></b>
<b>Saldo de Caixa Inicial</b>	<b>747.813</b>	<b>945.000</b>
<b>Despesas do IPO</b>	<b>0</b>	<b>(68.635)</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas <sup>(2)</sup></b> Pessoal, Serviços, Tributos, Consultoria e Outros	<b>(55.957)</b>	<b>(87.431)</b>
<b>Aquisições de Áreas / Despesas SPEs</b>	<b>(277.691)</b>	<b>(413.464)</b>
<b>Receitas das SPEs</b>	<b>18.653</b>	<b>18.653</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>70.970</b>	<b>109.665</b>
<b>Total do Uso dos Recursos</b>	<b>(244.025)</b>	<b>(441.212)</b>
<b>Saldo de Caixa Final</b>	<b>503.789</b>	<b>503.789</b>

(1) Data da Oferta Pública Inicial de Ações da Invest Tur

(2) A diferença em relação às despesas gerais e administrativas da DRE, refere-se a valores “não caixa” contabilizados na DRE.

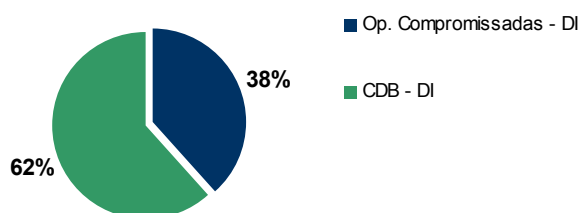
Com relação à gestão de caixa, a Invest Tur atua de maneira conservadora e de acordo com as seguintes premissas:

- 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 de primeira linha, contemplando apenas ativos com rating mínimo AA (escala nacional) ou superior;

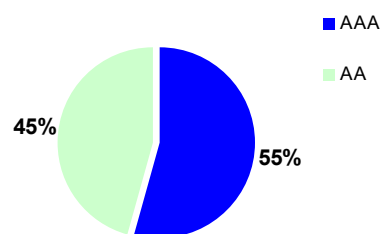


- Segregação do risco de crédito: exposição máxima de 10% do volume total de caixa em ativos com rating A, 20% em ativos com rating AA, sem limite para ativos de risco soberano;
- Meta anual de rentabilidade entre 102% e 103% do CDI.

**Composição dos Fundos Exclusivos da Invest Tur**



**Classificação de risco dos ativos financeiros (Rating local)**



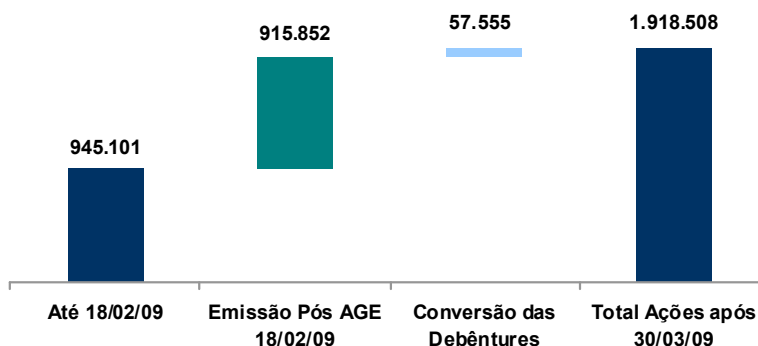
A rentabilidade média dos fundos exclusivos da Companhia no ano de 2008 foi de 102% do CDI, dentro da meta anual estabelecida pela Companhia, conforme demonstrado abaixo:

Trimestral	1T08	2T08	3T08	4T08	Média 2008
Performance Fundos Exclusivos - % CDI	99%	101%	103%	104%	<b>102%</b>

## MERCADO DE CAPITAIS e GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Invest Tur finalizou sua OPA com um total de 945.101 ações, sendo que 99,99% do capital social total da Companhia correspondiam às ações em circulação. Com a aprovação da incorporação da LAHotels, ocorreram as seguintes mudanças: (i) foram emitidas 915.852 novas ações aos acionistas da LAHotels; (ii) e 57.555 novas ações serão emitidas aos acionistas fundadores da Invest Tur, em 30 de março de 2009. Como resultado, a Invest Tur será formada por um total de

**Mudança na Quantidade Total de Ações da Invest Tur**



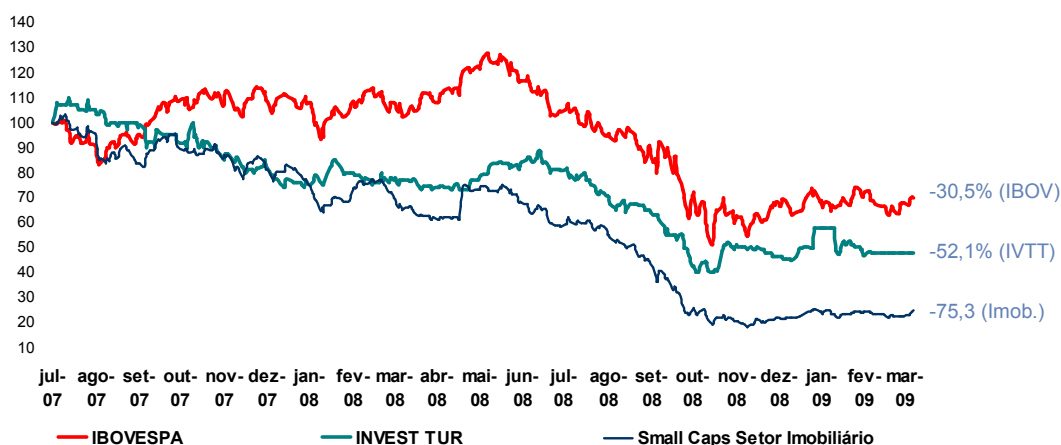


1.918.508 ações ordinárias, apresentando aproximadamente 46,3% ações em circulação (free float).

Assim sendo, atualmente a Invest Tur 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 6,1% do capital social da Invest Tur.

A Companhia continua listada no Novo Mercado da Bovespa, seguindo os mais altos padrões de governança corporativa. Em linha com sua política de governança corporativa, depois de realizada as mudanças na composição do seu conselho de administração, conforme mencionado no item de “eventos recentes” desse relatório, a Invest Tur permaneceu com 29% de membros independentes.

Quanto ao desempenho das ações da Companhia, assim como o índice Bovespa (“Ibovespa”), as ações da Invest Tur sofreram uma desvalorização desde sua abertura de capital, em função do impacto negativo gerado pela crise econômica mundial. Vale destacar, entretanto, que o impacto nas ações da Companhia foi menor em 23 pontos percentuais do que a média do setor imobiliário em geral.



Finalmente, em 06 de novembro de 2008, conforme previamente anunciado pela Companhia, venceu o contrato de formador de mercado, o qual a Companhia não renovou. A Invest Tur fará uma revisão da real necessidade de se contratar um formador de mercado, quando as condições de mercado melhorarem, bem como assim que a Companhia consiga identificar a capacidade de geração de valor como resultado do uso desse instrumento.



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 4T08 E 2008

### Teleconferência de Resultados do 4T08 e 2008

**Data: 30 de março de 2009**

#### **Português**

Hora: 10h00 (Brasília)  
9h00 (US-ET)  
Fone: +55 11 2188-0188  
Replay: +55 11 2188-0188  
Código: Invest Tur

#### **Inglês**

Hora: 11h30 (Brasília)  
10h30 (US-ET)  
Fone: +1 (412) 858-4600  
Código: Invest Tur  
Replay: +1 (412) 317-0088  
Código Replay: 427722#

## 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

ANEXO IV – Demonstração de Resultados do Exercício Consolidado – Histórico

ANEXO V – Demonstração de Resultados do Exercício Txai Resort Itacaré – Histórico

ANEXO VI – Balanço Patrimonial do Txai Resort Itacaré



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

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>(49.750)</b>	<b>(193.184)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Amortização de Ágio sobre Investimentos	-	1.733
Depreciação e Amortização	160	1.361
Baixa de Ativo Diferido	-	402
Provisão para Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	198.159
Provisão para Liquidação de Debêntures	-	12.134
<b>Redução (aumento) nas Contas do Ativo</b>		
Clientes	(317)	156
Estoques de Materiais	(250)	(151)
Impostos a Recuperar	(8.656)	(2.152)
Outros	(119)	(483)
<b>Aumento (redução) nas Contas do Passivo</b>		
Fornecedores	2.295	(1.919)
Tributos e Contribuições Sociais	3.051	627
Contas a Pagar com Partes Relacionadas	2.362	177
Outros	1.822	(970)
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos</b>	<b>-</b>	<b>(11.408)</b>
<b>Utilização de Caixa nas Atividades Operacionais</b>	<b>(49.402)</b>	<b>4.482</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisições do Ativo Imobilizado	(1.722)	(2.099)
Aquisições de Intangível (exceto ágio)	(1.351)	(530)
Aquisição de Imobilizado or Aquisição de Controlada Diferido	(7.944)	-
Aquisição de Controlada	(404)	-
Aquisição de Controlada	(20.751)	(2.112)
Pagamento de Aquisições de Terrenos	(132.939)	(230.210)
Participação de acionistas não controladores	13.231	(10.280)
<b>Utilização de Caixa nas Atividades de Investimento</b>	<b>(151.880)</b>	<b>(245.231)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Emissão de Ações	945.101	-
Debentures Conversíveis	100	-
Crédito / Débito com Partes Relacionadas	60	(3.140)
Empréstimos e Financiamentos	3.834	(495)
<b>Geração de Caixa nas Atividades Financeiras</b>	<b>949.095</b>	<b>(3.635)</b>
<b>Aumento (Redução) em Disponibilidades</b>	<b>747.813</b>	<b>(244.384)</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>		
No Início do Período	-	747.813
No Fim do Período	747.813	503.789
	<b>747.813</b>	<b>(244.024)</b>



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

<b>ATIVO</b>	<b>4T07</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>4T08 vs 4T07</b>	<b>4T08 vs 3T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>735.541</b>	<b>538.116</b>	<b>500.697</b>	<b>-32%</b>	<b>-7%</b>
Caixa	216	342	364	69%	6%
Aplicações Financeiras	735.231	537.578	500.215	-32%	-7%
Adiantamento a Fornecedores	53	29	43	-19%	48%
Despesas Antecipadas	6	68	71	n/a	4%
Outros	35	99	4	-89%	-96%
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>134.965</b>	<b>206.767</b>	<b>158.675</b>	<b>18%</b>	<b>-23%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	88.214	95.497	42.412	-52%	-56%
Impostos a Recuperar	8.582	18.608	10.518	23%	-43%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	37.944	87.621	97.669	157%	11%
Créditos com Pessoas Ligadas	225	5.041	8.076	n/a	60%
<b>Permanente</b>	<b>67.558</b>	<b>196.026</b>	<b>57.001</b>	<b>-16%</b>	<b>-71%</b>
Investimentos	58.184	183.298	50.026	-14%	-73%
Imobilizado	1.623	2.760	2.443	51%	-11%
Diferido	402	458	0	n/a	n/a
Ativo Intangível	7.349	9.510	4.532	-38%	-52%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>938.064</b>	<b>940.909</b>	<b>716.373</b>	<b>-24%</b>	<b>-24%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>4T07</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>4T08 vs 4T07</b>	<b>4T08 vs 3T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>41.542</b>	<b>30.777</b>	<b>25.448</b>	<b>-39%</b>	<b>-17%</b>
Fornecedores	1.176	350	101	-91%	-71%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	1.989	8.429	2.880	45%	-66%
Provisões	0	4.727	0	n/a	n/a
Débitos com Partes Relacionadas	2.362	2.509	2.539	7%	1%
Contas a Pagar	36.015	14.757	7.740	-79%	-48%
Debêntures e provisão para liquidação	0	0	12.183	n/a	n/a
Outros	0	5	5	n/a	0%
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.171</b>	<b>100</b>	<b>51</b>	<b>n/a</b>	<b>-49%</b>
Debêntures	100	100	51	-49%	-49%
Dívidas com Pessoas Ligadas	1.071	0	0	n/a	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>895.351</b>	<b>910.032</b>	<b>690.874</b>	<b>-23%</b>	<b>-24%</b>
Capital Social	945.101	945.101	945.101	0%	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(49.750)	(35.069)	(254.227)	-411%	-625%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>938.064</b>	<b>940.909</b>	<b>716.373</b>	<b>-24%</b>	<b>-24%</b>



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

<b>DRE Controladora (em milhares de R\$)</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>2007</b>	<b>1T08</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>4T08</b>	<b>2008</b>
Receita Operacional Bruta	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos e Deduções	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(5.509)	(7.874)	(13.383)	(9.360)	(9.672)	(8.266)	(6.617)	(33.915)
<b>EBITDA</b>	<b>(5.509)</b>	<b>(7.874)</b>	<b>(13.383)</b>	<b>(9.360)</b>	<b>(9.672)</b>	<b>(8.266)</b>	<b>(6.617)</b>	<b>(33.915)</b>
Outras Despesas Operacionais	(70.026)	-	(70.026)	-	-	-	(12.134)	(12.134)
Depreciação e Amortização	-	(452)	(452)	-	-	-	-	-
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(3.982)	(79)	(119)	(77)	(103)	(378)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>	<b>(8.889)</b>	<b>(87.843)</b>	<b>(9.439)</b>	<b>(9.791)</b>	<b>(8.343)</b>	<b>(18.854)</b>	<b>(46.427)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(64)	(221)	(61)	(17)	154	(145)
Receitas Financeiras	18.037	20.120	38.157	17.568	17.101	18.951	18.079	71.699
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>	<b>20.063</b>	<b>38.093</b>	<b>17.347</b>	<b>17.040</b>	<b>18.934</b>	<b>18.233</b>	<b>71.554</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>7.908</b>	<b>7.249</b>	<b>10.591</b>	<b>(621)</b>	<b>25.127</b>
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	-	(69.964)	(69.964)
Equivalência Patrimonial	-	-	-	(446)	(837)	(1.467)	(145.597)	(148.347)
Provisão para IR e CS	-	-	-	(2.890)	(2.246)	(3.181)	(2.976)	(11.293)
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>4.572</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(204.477)</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado <sup>(1)</sup></b>	<b>9.103</b>	<b>11.173</b>	<b>20.276</b>	<b>4.572</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(204.477)</b>

(1) 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)

<b>DRE Consolidado (em milhares de R\$)</b>	<b>3T07 <sup>(1)</sup></b>	<b>4T07 <sup>(1)</sup></b>	<b>2007</b>	<b>1T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>2T08 <sup>(3)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(4)</sup></b>	<b>4T08 <sup>(5)</sup></b>	<b>2008</b>
Receita Operacional Bruta	-	-	-	2.521	1.914	855	1.208	6.498
Impostos e Deduções	-	-	-	(184)	(150)	(132)	(130)	(596)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.337</b>	<b>1.764</b>	<b>723</b>	<b>1.078</b>	<b>5.902</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	-	(913)	(1.841)	(1.306)	(1.170)	(5.230)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.424</b>	<b>(77)</b>	<b>(583)</b>	<b>(92)</b>	<b>672</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(5.509)	(8.432)	(13.941)	(10.465)	(9.976)	(8.686)	(28.207)	(57.334)
<b>EBITDA</b>	<b>(5.509)</b>	<b>(8.432)</b>	<b>(13.941)</b>	<b>(9.041)</b>	<b>(10.053)</b>	<b>(9.269)</b>	<b>(28.299)</b>	<b>(56.662)</b>
Outras Despesas Operacionais	(70.026)	-	(70.026)	-	-	-	(12.134)	(12.134)
Depreciação e Amortização	-	(432)	(432)	(613)	(367)	(381)	(372)	(1.733)
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(3.982)	(78)	(120)	(102)	(220)	(520)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>	<b>(9.428)</b>	<b>(88.381)</b>	<b>(9.732)</b>	<b>(10.540)</b>	<b>(9.752)</b>	<b>(41.025)</b>	<b>(71.049)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(64)	(341)	(230)	(152)	(509)	(1.232)
Receitas Financeiras	18.037	20.658	38.695	17.572	17.145	19.040	18.445	72.202
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>	<b>20.601</b>	<b>38.631</b>	<b>17.231</b>	<b>16.915</b>	<b>18.888</b>	<b>17.936</b>	<b>70.970</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>7.499</b>	<b>6.375</b>	<b>9.136</b>	<b>(23.089)</b>	<b>(79)</b>
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	-	(198.159)	(198.159)
Participação de Minoritários	-	-	-	-	-	-	5.078	5.078
Provisão para IR e CS	-	-	-	(2.927)	(2.209)	(3.193)	(2.988)	(11.317)
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>4.572</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(204.477)</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>9.103</b>	<b>11.173</b>	<b>20.276</b>	<b>4.572</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>(219.158)</b>	<b>(204.477)</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) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré no 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



## ANEXO V

### Demonstração de Resultado do Exercício Txai Resort Itacaré – Histórico (em milhares de Reais)

<b>DRE Txai Itacaré (em milhares de R\$)</b>	<b>1T08 Pro Forma <sup>(1)</sup></b>	<b>2T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(3)</sup></b>	<b>4T08 <sup>(4)</sup></b>	<b>2008</b>
Receita Operacional Bruta	2.521	1.914	715	1.067	6.217
Impostos e Deduções	(184)	(150)	(121)	(116)	(571)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>2.337</b>	<b>1.764</b>	<b>594</b>	<b>951</b>	<b>5.646</b>
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	(1.425)	(1.841)	(1.306)	(1.170)	(5.742)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>912</b>	<b>(77)</b>	<b>(712)</b>	<b>(219)</b>	<b>(96)</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(592)	(271)	(167)	(224)	(1.254)
<b>EBITDA</b>	<b>320</b>	<b>(348)</b>	<b>(879)</b>	<b>(443)</b>	<b>(1.350)</b>
Outras Despesas/Receitas Operacionais	29	-	90	-	119
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>349</b>	<b>(348)</b>	<b>(789)</b>	<b>(443)</b>	<b>(1.231)</b>
Despesas Financeiras	(148)	(140)	(136)	(168)	(592)
Receitas Financeiras	2	-	1	33	36
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(146)</b>	<b>(140)</b>	<b>(135)</b>	<b>(135)</b>	<b>(556)</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>203</b>	<b>(488)</b>	<b>(924)</b>	<b>(578)</b>	<b>(1.786)</b>
Provisão para IR e CS	(38)	38	-	-	-
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>165</b>	<b>(450)</b>	<b>(924)</b>	<b>(578)</b>	<b>(1.786)</b>
<b>Margem Bruta</b>	39%	-4%	-120%	-23%	-2%
<b>Margem EBITDA</b>	14%	-20%	-148%	-47%	-24%
<b>Margem Líquida</b>	7%	-26%	-156%	-61%	-32%
<b>Taxa de Ocupação</b>	47%	49%	23%	26%	36%

(1) Referem-se ao período de 01/11/07 a 31/01/08

(2) Referem-se ao período de 01/02/08 a 30/04/08

(3) Referem-se ao período de 01/05/08 a 31/07/08

(4) Referem-se ao período de 01/08/08 a 31/10/08



## ANEXO VI

### Balanco Patrimonial Txai Resort Itacaré (em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>3T08</u>	<u>4T08</u>	<u>4T08 vs 3T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>1.251</b>	<b>1.221</b>	<b>-2%</b>
Disponível	466	416	-11%
Clientes	222	164	-26%
Despesas Antecipadas	19	12	-37%
Estoques de Materiais	374	401	7%
Impostos a recuperar	144	161	12%
Outros	26	67	158%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<b>Permanente</b>	<b>7.871</b>	<b>7.783</b>	<b>-1%</b>
Imobilizado	7.871	7.783	-1%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>9.122</b>	<b>9.004</b>	<b>-1%</b>

<u>PASSIVO</u>	<u>3T08</u>	<u>4T08</u>	<u>4T08 vs 3T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>3.336</b>	<b>3.302</b>	<b>-1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.924	1.664	-14%
Fornecedores	203	218	7%
Impostos Taxas e Contribuições	655	652	0%
Receitas Antecipadas	554	768	39%
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>3.053</b>	<b>3.546</b>	<b>16%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.754	1.675	-5%
Mutuo	1.299	1.871	44%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.733</b>	<b>2.156</b>	<b>-21%</b>
Capital Social	4.533	4.533	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(1.800)	(2.377)	32%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>9.122</b>	<b>9.004</b>	<b>-1%</b>