



PARA DIVULGAÇÃO IMEDIATA

INVEST TUR divulga resultados do segundo trimestre de 2009 e do primeiro semestre de 2009

A Invest Tur finaliza 1S09 com receita líquida de R\$ 37,3 MM e EBITDA do segmento hoteleiro de R\$ 10,0 MM

São Paulo, 12 de agosto de 2009 – A Invest Tur Brasil - Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A. (Novo Mercado da Bovespa: IVTT3) (“Invest Tur” ou “Companhia”) anuncia os resultados do **segundo trimestre de 2009 (2T09)** e do **primeiro semestre de 2009 (1S09)**. 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 **hoteleiro, controladora e consolidado** e as comparações são feitas em relação ao **segundo trimestre de 2008 (2T08)**, **primeiro semestre de 2008 (1S08)** e **primeiro trimestre de 2009 (1T09)**. 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 hoteleiro, controladora e consolidado com a LAHotels *pro forma* não auditados referentes ao 2T08, 1S08 e 1T09.

DESTAQUES DESDE A ÚLTIMA DIVULGAÇÃO - EM 13 DE MAIO DE 2009

CORPORATIVO

- Mudanças de auditor independente das demonstrações financeiras da Companhia para Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
- Aumento de participação no Txai Itacaré de 50,03% para 70,62%
- Transferência da totalidade das ações da Kino Empreendimento Imobiliário SPE S.A., sociedade que detém a área onde seria implantado o projeto São Paulo Fair na região da Faria Lima, em troca de recebimento de 29,75% do VGV do projeto a ser desenvolvido no terreno
- Presença da Invest Tur em novo estado – Distrito Federal – com a administração do Complexo Brasília Alvorada, composto pelos hotéis mais conceituados da cidade

FINANCEIRO & RI

- Receita líquida do segmento hoteleiro de R\$ 16,8 milhões no 2T09, R\$ 37,3 milhões no 1S09 e margem bruta de 48,5% em ambos os períodos
- EBITDA hoteleiro de R\$ 4,2 milhões e R\$ 10,0 milhões no 2T09 e 1S09, respectivamente
- Prejuízo líquido consolidado de R\$ 1,6 milhão no 2T09
- Despesas gerais e administrativas controladora de R\$ 7,2 milhões no 2T09, 62% inferior ao 1T09, sendo que R\$ 1,8 milhão foram despesas extraordinárias
- R\$ 283 milhões em caixa ao final do 1S09, considerando a realização do pagamento de R\$ 300 milhões em decorrência da redução de capital
- Cancelamento de 94.900 ações da Companhia que se encontravam em tesouraria e aprovação de novo programa de recompra de ações pelo período de um ano, com o limite de 85.463 ações

www.investtur.com/ri

Diretor de RI:

- Preço da ação: R\$ 205,00
- Valor de Mercado: R\$ 374 milhões
- Data da cotação: 12/08/2009
- Quantidade de Ações Ordinárias: 1.823.608
- Ações em circulação: 40,88%

Rogério Miranda de Souza
ri@investtur.com



DESTAQUES ECONÔMICOS FINANCEIROS

Destques (em milhares de R\$)	2T08 Pro Forma ⁽¹⁾	1T09 Pro Forma ⁽²⁾	2T09	2T09 vs 2T08	2T09 vs 1T09	1S08 Pro Forma ⁽³⁾	1S09 Pro Forma ⁽⁴⁾	1S09 vs 1S08
RESULTADO - SEGMENTO HOTELEIRO								
Receita Líquida	10.692	20.504	16.782	57%	-18%	20.178	37.285	85%
Diária Média (R\$)	187,6	219,2	180,2	-4%	-18%	209,2	200,3	-4%
Taxa de Ocupação (%)	54,3%	64,5%	59,6%	5,2 p.p.	-4,9 p.p.	62,8%	62,1%	-0,7 p.p.
RevPar ⁽⁵⁾	101,9	141,4	107,5	5%	-24%	131,4	124,3	-5%
Lucro Bruto	2.123	9.927	8.152	284%	-18%	5.823	18.079	210%
EBITDA	936	5.828	4.197	348%	-28%	3.193	10.026	214%
RESULTADO - INVEST TUR CONTROLADORA								
Despesas Gerais e Administrativas	(10.205)	(18.829)	(7.185)	-30%	-62%	(19.902)	(26.014)	31%
Resultado Financeiro	17.188	17.829	10.107	-41%	-43%	34.692	27.936	-19%
Lucro Líquido	499	(2.003)	(1.578)	-416%	-21%	3.739	(3.581)	-196%
RESULTADO - INVEST TUR CONSOLIDADO								
Lucro Bruto	2.123	9.927	8.152	284%	-18%	5.823	18.079	210%
Despesas Gerais e Administrativas	(13.883)	(29.203)	(14.384)	4%	-51%	(26.711)	(43.587)	63%
EBITDA	(9.040)	(17.366)	(3.772)	-58%	-78%	(16.256)	(21.138)	30%
Resultado Financeiro	15.378	15.111	7.849	-49%	-48%	31.952	22.960	-28%
Lucro Líquido	499	(2.003)	(1.578)	-416%	-21%	3.739	(3.581)	-196%
BALANÇO PATRIMONIAL - CONSOLIDADO								
Caixa e Disponibilidades	600.974	618.407	283.277	-53%	-54%	600.974	283.277	-53%
Estoque de Imóveis a Comercializar ⁽⁶⁾	339.375	179.678	179.761	-47%	0%	339.375	179.761	-47%
Ativo Permanente	34.379	225.403	225.302	555%	0%	34.379	225.302	555%
Empréstimos e Financiamentos	3.720	57.686	57.973	1458%	0%	3.720	57.973	1458%
Patrimônio Líquido	904.088	952.058	631.087	-30%	-34%	904.088	631.087	-30%
ÍNDICES								
ROE (%)	0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,3 p.p.	0 p.p.	0,4%	-0,6%	-0,9 p.p.
ROA (%)	0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2 p.p.	0 p.p.	0,4%	-0,5%	-0,8 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽⁷⁾	0,3	(1,1)	(0,9)	-416%	-21%	2,1	(2,0)	-196%
DADOS OPERACIONAIS - CARTEIRA INVEST TUR								
Quantidade de Hotéis Próprios	-	1	1	n/a	0%	-	1	n/a
Quantidade de Hotéis Administrados	15	17	17	13%	0%	15	17	13%
Quantidade de Hotéis Próprios e Administrados	6	10	10	67%	0%	6	10	67%
Quantidade de Projetos Imobiliários	15	18	16	7%	-11%	15	16	7%
Área Imobiliária ('000 M ²)	72.037	82.238	82.234	14%	0%	72.037	82.234	14%

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

(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

(3) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

(4) 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), bem como o alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 30/06/09

(5) Revenue per Available Rooms: receita por apartamento disponível para venda

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

(7) Considera um total de 1.823.608 ações da Companhia



EVENTOS RECENTES

➤ Mudança de auditor independente

No dia 07 de julho, a Invest Tur anunciou a contratação da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. (“Ernst & Young”), para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras da Companhia do exercício fiscal de 2009, a partir do 2º trimestre de 2009. A Ernst & Young foi contratada em substituição à Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S. (“Terco”).

➤ Aumento de participação no Txai Itacaré

Em meados de julho, a Invest Tur aumentou sua participação no capital social de sua controlada Tx Agropecuária e Turismo S.A. (“Tx Agropecuária”), empresa proprietária do Txai Resort Hotel (“Txai Itacaré”), localizado em Itacaré, no estado da Bahia. A Companhia elevou sua participação na Tx Agropecuária de 50,03% para 70,62%, através de aumento no seu capital social realizado de duas formas: (i) em moeda, no montante aproximado de R\$ 6,0 milhões; e (ii) mediante a capitalização de créditos contra a sociedade, no montante aproximado de R\$ 5,8 milhões.

O Txai Itacaré é um resort boutique de luxo, classificado como padrão 6 estrelas, em operação desde 2000. O hotel já foi premiado por renomadas instituições internacionais, como um dos melhores destinos do mundo. Tal aumento de capital é importante para otimizar a estrutura de capital do hotel, e para aportar capital de giro e recursos para o constante programa de melhorias do Txai Itacaré, através de reformas e inclusão de novas amenidades.

Atualmente o Txai Itacaré está se beneficiando de maiores sinergias operacionais e administrativas, provenientes da rede hoteleira da LAHotels, após a incorporação da LAHotels S.A. pela Companhia. O aumento de participação na Tx Agropecuária corrobora a estratégia da Companhia, que consiste em replicar o modelo hoteleiro criado pelo Txai Itacaré em outras localidades do país para fomentar futuros lançamentos imobiliários.

➤ Transferência de ações do projeto São Paulo Fair

No final de julho a Invest Tur realizou a transferência de 100% das quotas representativas do capital social da Kino Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Kino”) para as empresas Bramex Realty S.A., Ermenouville Participações Ltda. e SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Bramex / Ermenouville / SDI”). Como resultado dessa transação, a Companhia receberá uma parcela do resultado das vendas de um novo projeto imobiliário a ser implantado na Kino, equivalente a 29,75% do Valor Geral de Vendas (“VGV”) do projeto. A Kino é proprietária de uma área de 7,2 mil m² localizada na cidade de São Paulo, a qual seria destinada para o desenvolvimento do projeto São Paulo Fair.

O novo projeto das empresas Bramex / Ermenouville / SDI prevê o desenvolvimento de duas torres, sendo a primeira um empreendimento comercial, e a segunda, um empreendimento residencial de apartamentos com o conceito long stay, que formarão um grande complexo imobiliário na região da Faria Lima. O VGV bruto total estimado de ambos os empreendimentos será em torno de R\$ 150 e 180 milhões.

Em função das novas condições de mercado apresentadas pelo cenário macroeconômico mundial atual, em conjunto com a incorporação da LAHotels pela Invest Tur, a Invest Tur identificou que a transação concretizada demonstrou agregar superior valor para a Companhia.



➤ **Administração do hotel Brasília Alvorada, no Distrito Federal**

A Invest Tur ganhou concorrência para administração do hotel Brasília Alvorada, o mais conceituado hotel da Capital Federal, marcando a presença da Companhia em mais um importante destino do país. O Complexo Brasília Alvorada é formado por dois grandes empreendimentos sendo um padrão 5 estrelas com características de resort urbano onde foi implantada a bandeira Royal Tulip, e outro com padrão 4 estrelas com conceito de condo-flat onde foi implantada a bandeira Golden Tulip.

O hotel nomeado Royal Tulip Brasília Alvorada possui 385 quartos e fica situado em uma região bastante privilegiada da cidade, às margens do lago Paranoá e ao lado do Palácio da Alvorada, sendo o destino preferencial das celebridades e líderes de estado quando visitam a capital do Brasil. O condo-flat nomeado Golden Tulip Brasília Alvorada possui 448 quartos e fica situado no mesmo complexo do hotel.

A Companhia acredita fortemente nas sinergias que serão geradas com a inclusão do Complexo Brasília Alvorada na carteira de hotéis administrados da Invest Tur. O Complexo Brasília Alvorada passa a ser atualmente o maior hotel administrado pela Invest Tur.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DO SEGMENTO HOTELEIRO

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 1S09, a Companhia preparou um resultado *pro forma* não auditado referente ao 1S08. Dessa forma, a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) do segmento hoteleiro da Invest Tur do 2T08, 1T09, 2T09, 1S08 e 1S09 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 aspectos:

(i) durante 2008, os resultados do Txai Itacaré eram contabilizados com 60 dias de defasagem, sendo assim, no 2T08 os resultados do Txai Itacaré correspondiam ao período de 01 de fevereiro de 2008 à 30 de abril 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) e, conseqüentemente, no 2T09 os resultados do Txai já encontravam-se em linha com o resultado contábil da Companhia, refletindo o período de 01 de abril de 2009 à 30 de junho de 2009;

(ii) com relação à consolidação dos hotéis próprios e administrados da LAHotels é relevante mencionar que a carteira de hotéis da LAHotels foi constituída ao longo de 2008 e, dessa forma, os resultados do segmento hoteleiro do ano de 2009 refletem de forma mais completa as operações da Companhia dentro desse segmento.

Segue, na próxima página, tabela contendo a relação dos hotéis administrados e quando a LAHotels iniciou sua administração, bem como dos hotéis próprios e a data referente à sua aquisição.



CARTEIRA HOTELEIRA DA INVEST TUR

Empreendimento	Estado	Cidade	Aquisição / Data Início Adm.	Bandeira Hoteleira
Hotéis Administrados (Não Próprios)				
Iate Plaza	Ceará	Fortaleza	jan/08	Golden Tulip
Praia Mansa	Ceará	Fortaleza	jan/08	LAHotels
Saint Martin	Ceará	Fortaleza	jan/08	Tulip Inn
Golden Beach	Pernambuco	Recife	jan/08	Golden Tulip
Recife	Pernambuco	Recife	jan/08	Tulip Inn
Interatlântico	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08	Golden Tulip
Ponta Negra	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08	LAHotels
Potengi	Rio Grande do Norte	Natal	jan/08	Tulip Inn
Paulista Covention	São Paulo	São Paulo	jan/08	Tulip Inn
Grand Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08	LAHotels
Hampton Park	São Paulo	São Paulo	jan/08	LAHotels
Interative	São Paulo	São Paulo	jan/08	Tulip Inn
Luz Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08	LAHotels
Park Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08	Golden Tulip
Paulista Plaza	São Paulo	São Paulo	jan/08	Golden Tulip
Bonaparte Barigui	Paraná	Curitiba	set/08	Bonaparte
Bonaparte Curitiba	Paraná	Curitiba	set/08	Bonaparte
Brasília Alvorada	Distrito Federal	Brasília	ago/09	Royal Tulip
Brasília Alvorada	Distrito Federal	Brasília	ago/09	Golden Tulip
Hotéis Próprios e Administrados				
Txai Itacaré	Bahia	Itacaré	out/07	Txai
Continental	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08	Golden Tulip
Copacabana	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08	Tulip Inn
Regente	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	fev/08	Golden Tulip
Belas Artes	São Paulo	São Paulo	abr/08	Golden Tulip
Porto Bali	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	jun/08	Golden Tulip
Batel	Paraná	Curitiba	set/08	Tulip Inn
Campo Largo	Paraná	Curitiba	set/08	Tulip Inn
Santa Felicidade	Paraná	Curitiba	set/08	Tulip Inn
SJ dos Pinhais	Paraná	Curitiba	set/08	Tulip Inn
Hotel Próprio (Não Administrado)				
Holiday Inn	Bahia	Salvador	jun/08	Holiday Inn



DRE Hoteleiro (em milhares de R\$)	2T08 Pro Forma⁽¹⁾	1T09⁽²⁾	2T09	2T09 vs 2T08	2T09 vs 1T09	1S08 Pro Forma⁽³⁾	1S09	1S09 vs 1S08
Receita Operacional Bruta	11.749	22.582	18.481	57%	-18%	22.167	41.063	85%
Impostos e Deduções	(1.057)	(2.078)	(1.699)	61%	-18%	(1.989)	(3.777)	90%
Receita Operacional Líquida	10.692	20.504	16.782	57%	-18%	20.178	37.285	85%
Custos das Merc. Vend. e Serv.	(8.569)	(10.577)	(8.630)	1%	-18%	(14.355)	(19.207)	34%
Lucro Bruto	2.123	9.927	8.152	284%	-18%	5.823	18.079	210%
Despesas Gerais e Administrativas	(3.254)	(5.865)	(5.787)	78%	-1%	(5.782)	(11.652)	102%
Despesas com Vendas	(759)	(1.274)	(1.101)	45%	-14%	(1.379)	(2.375)	72%
Resultado Operacional	(1.890)	2.788	1.264	167%	-55%	(1.338)	4.053	403%
+Depreciação e Amortização	2.826	3.040	2.933	4%	-4%	4.531	5.973	32%
EBITDA	936	5.828	4.197	348%	-28%	3.193	10.026	214%
Margem EBITDA	8,8%	28,4%	25,0%	16,2 p.p.	-3,4 p.p.	15,8%	26,9%	11 p.p.

(1) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

(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

(3) Considera consolidação dos resultados hoteleiros da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

No 2T09, a Invest Tur apresentou um total de R\$ 18,5 milhões de Receita Operacional Bruta, um decréscimo de 18% quando comparado ao valor de R\$ 22,6 milhões apresentado no 1T09 e um acréscimo de 57% quando comparado ao valor de R\$ 11,8 milhões do 2T08.

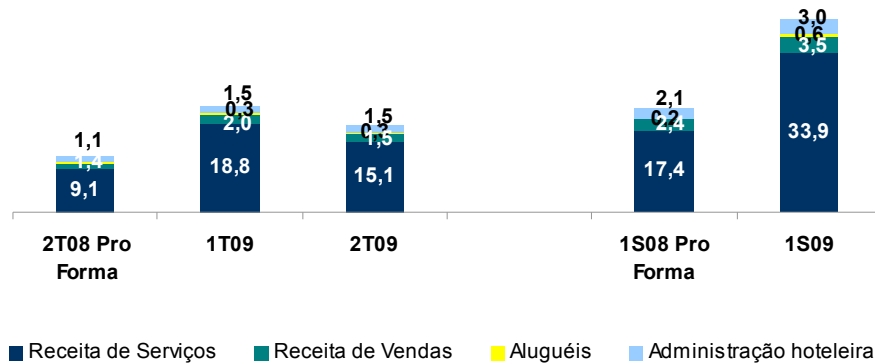
O decréscimo no 2T09 versus 1T09 é reflexo da sazonalidade do segmento hoteleiro, principalmente no Rio de Janeiro que apresenta melhores taxas de ocupação nos 3 primeiros meses do ano, devido à alta estação com festas de ano novo e carnaval. Já o crescimento da receita no 2T09 com relação ao 2T08 deve-se ao fato da LAHotels encontrar-se em fase inicial de operação no 2T08, possuindo apenas 15 hotéis administrados sob gestão e 6 hotéis próprios e administrados. Por outro lado, no 2T09, 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 na quantidade de hotéis entre um período e outro e, portanto, visualizar o motivo da variação entre a receita total do 2T08 e 2T09.

Quando comparado 1S09 com 1S08, a Receita Operacional Bruta apresentou um incremento de 85% passando de R\$ 22,2 milhões no 1S08 para R\$ 41,1 milhões no 1S09, tanto pelo aumento da carteira de hotéis da Companhia quanto pela otimização operacional e ganho de escala implementados ao longo de 2008.



Distribuição da Receita Operacional Bruta por Serviços

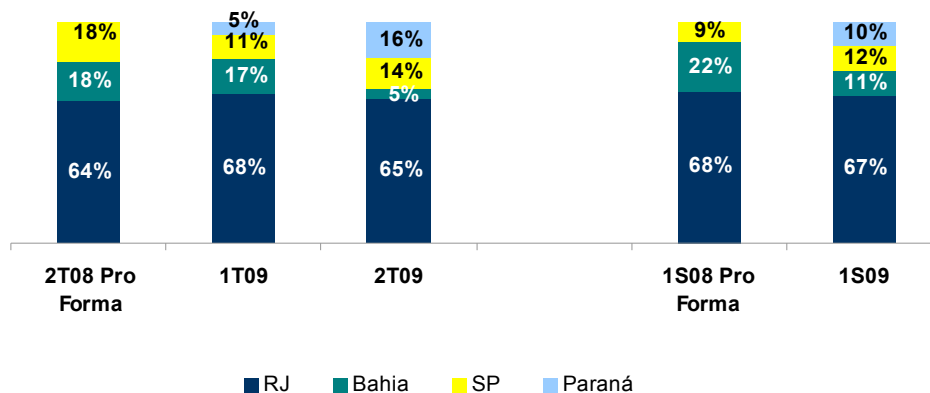
Distribuição da Receita Hoteleira por Tipo de Serviço
(R\$ MM)



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, bebidas e outros), aluguéis e receitas de administração hoteleira. Vale mencionar que a receita hoteleira da Companhia é principalmente proveniente dos hotéis próprios, visto que a receita proveniente dos hotéis administrados refere-se somente a um percentual da receita bruta e do lucro operacional. Através do gráfico acima, é possível observar a maior relevância da receita de serviços nos resultados da Companhia, quando comparada às outras receitas.

Distribuição Geográfica da Receita Operacional Bruta

Distribuição Geográfica da Receita Bruta - Hotéis Próprios



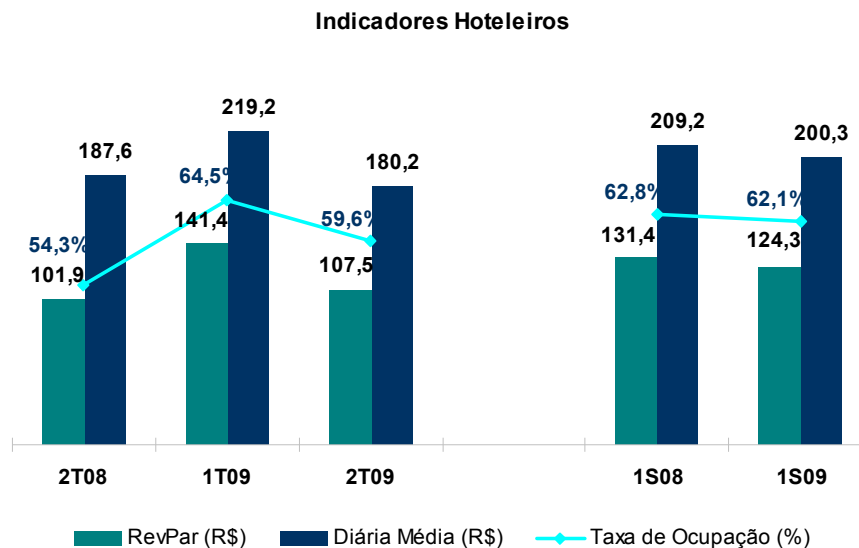


Quanto à distribuição geográfica da receita bruta, a Companhia possui hotéis próprios presentes em 4 estados do país, sendo que a maior parte das receitas da Invest Tur é proveniente do Rio de Janeiro, que representou 65% do total no 2T09, seguido por Paraná e São Paulo com 16% e 14%, respectivamente, e 5% provenientes da Bahia.

No 2T08, a Invest Tur possuía hotéis próprios apenas no Rio de Janeiro, um hotel em São Paulo e um em Itacaré (Bahia). Sendo assim, 64% das receitas do 2T08 foram provenientes do Rio de Janeiro e os valores remanescentes das receitas de diárias, alimentos e bebidas distribuídos uniformemente entre São Paulo e Bahia.

O gráfico da página anterior demonstra claramente a sazonalidade das receitas geradas pelas diferentes regiões quando se compara o 1T09 com o 2T09. Enquanto o Rio de Janeiro e Bahia apresentam o período de alta estação no início do ano, para São Paulo e Curitiba (estado do Paraná), o primeiro trimestre do ano é um período de baixa estação. Por serem cidades primordialmente voltadas para o turismo de negócios, Curitiba e São Paulo tendem a apresentar melhores resultados em termos de diária média e ocupação no segundo trimestre quando comparado com o primeiro trimestre.

Indicadores Hoteleiros – Taxa de Ocupação / Diária Média / RevPar



Os principais indicadores que impactam as receitas provenientes das operações dos hotéis são: (i) taxa média de ocupação, que representa quantos quartos foram ocupados, com relação ao número total de quartos disponíveis nos hotéis da Companhia; (ii) diária média, calculada com base nas receitas totais em diárias dos hotéis com relação ao número total de quartos ocupados; e (iii) RevPar (Revenue per Available Room), que demonstra qual o valor de receitas de cada um dos hotéis da Companhia, com relação ao número total de quartos disponíveis para hóspedes, independentemente dos quartos terem sido ocupados ou não.

O gráfico acima demonstra a evolução dos indicadores mencionados no 2T08, 1T09 e 2T09 e, da mesma forma, no 1S08 e 1S09.

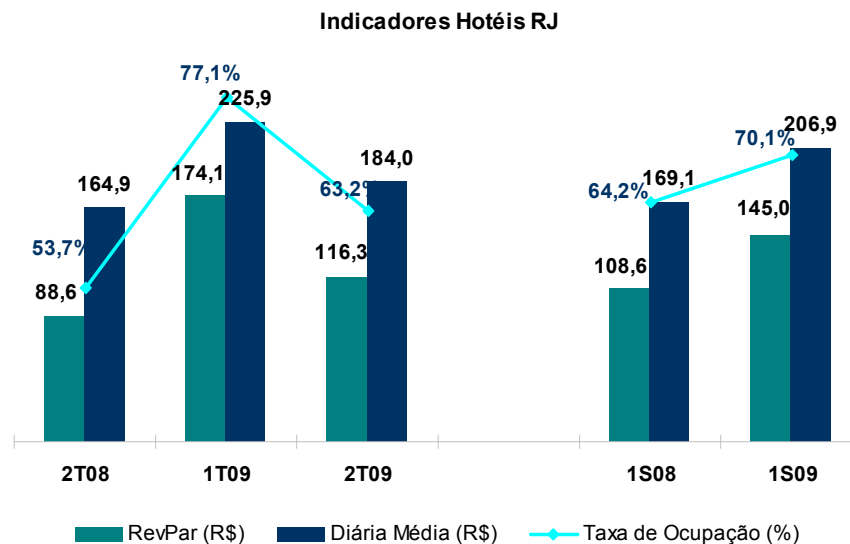


Como é possível observar, as taxas de ocupação foram impactadas negativamente no 2T09 quando comparadas ao 1T09, em função da sazonalidade do setor, conforme mencionando anteriormente. Entretanto, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, nota-se que as taxas de ocupação foram 5 pontos percentuais superior ao 2T08, como reflexo das melhorias realizadas nos hotéis desde suas respectivas aquisições, realizadas em 2008.

Quanto às diárias médias, as mesmas encontram-se em um intervalo de R\$ 180 à R\$ 220, reflexo do padrão de segmento de renda da grande maioria dos hotéis da Invest Tur, que estão classificados entre 3 e 4 estrelas. Novamente, evidencia-se um maior valor no 1T09 quando comparado ao 2T09, em função do melhor desempenho apresentado no segmento hoteleiro do Rio de Janeiro nos primeiros 3 meses do ano de 2009.

Além disso, as diárias médias dos produtos Tulip Inn em Curitiba são menores que as diárias médias dos hotéis de padrão superior Golden Tulip. A diária média do 1S08 apresenta valor maior do que a diária média do 1S09 porque os hotéis de Curitiba ainda não tinham sido adquiridos no 1S08.

Olhando apenas os 3 hotéis próprios da cidade do Rio de Janeiro, percebe-se que a ocupação subiu de 64,2% no 1S08 para 70,1% no 1S09 e a Diária Média subiu de R\$ 169 no 1S08 para R\$ 207 no 1S09, frutos do ganho de escala e da força comercial da rede.



CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

Os Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados foram 18% inferiores no 2T09 quando comparado ao 1T09, passando de R\$ 10,6 milhões no 1T09 para R\$ 8,6 milhões no 2T09, como reflexo da diminuição na receita operacional.

Na comparação entre semestres, os Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados foram 34% superiores no 1S09 com relação ao 1S08, em função da maior quantidade de hotéis administrados e próprios em 2009, conforme explicado anteriormente.



LUCRO BRUTO

A Invest Tur apresentou um Lucro Bruto de R\$ 8,2 milhões e R\$ 18,1 milhões no 2T09 e 1S09, respectivamente, valores significativamente superiores aos apresentados nos mesmos períodos do ano passado, em decorrência do incremento na receita bruta e da melhoria nos custos operacionais.

A margem bruta no 1S09 ficou no patamar de 48,5%, o que representa 19,5 pontos percentuais acima quando comparado com o 1S08, demonstrando a otimização operacional e o controle de custos implantados nos hotéis da companhia.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) dos hotéis no 2T09 estão em linha com o 1T09, permanecendo no montante de R\$ 5,8 milhões. Quando comparada ao 2T08, as despesas de G&A passaram de R\$ 3,3 milhões no 2T08 para R\$ 5,8 milhões no 2T09, um acréscimo de 78% fruto do aumento do número de hotéis próprios da rede.

Na análise entre semestres, as despesas de G&A praticamente dobraram, apresentando um total de R\$ 11,7 milhões no 1S09 e R\$ 5,8 milhões no 1S08. Nessa linha, são contabilizadas as despesas de pessoal administrativo da operação hoteleira, sendo que, em 2009, o quadro administrativo se tornou mais representativo para comportar o crescimento da carteira de hotéis da Companhia.

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 2T09, as despesas com vendas totalizaram R\$ 1,1 milhão, um crescimento de 45%, quando comparado ao valor de R\$ 0,8 milhão do mesmo período do ano anterior e um decréscimo de 14% quando comparado ao valor de R\$ 1,3 milhão do 1T09, acompanhando a tendência das receitas.

Nos primeiros 6 meses de 2009, as despesas com vendas apresentaram um montante de R\$ 2,4 milhões, representando um aumento de 72% em relação ao montante de R\$ 1,4 milhão dos primeiros 6 meses de 2008. Tal variação reflete o maior número de hotéis em operação da Companhia e o aumento das despesas com marketing.

EBITDA HOTELEIRO

O EBITDA do segmento hoteleiro da Invest Tur totalizou R\$ 4,2 milhões e R\$ 10,0 milhões no 2T09 e 1S09, respectivamente, valores muito superiores aos apresentados no 2T08 e no 1S08, como resultado da consolidação da carteira de hotéis da Companhia ao longo de 2008.

Com relação à margem EBITDA, evidencia-se um substancial aumento nas comparações entre trimestres e semestres. A Companhia apresentou uma margem de 25,0% no 2T09, 16,2 pontos percentuais superior à margem de 8,8% apresentada no 2T08. Já no 1S09, a Invest Tur obteve uma margem EBITDA de 26,9%, 11,1 pontos percentuais superior à margem de 15,8% apresentada no 1S08. Tais aumentos na margem EBITDA ocorreram em decorrência das medidas implantadas com o objetivo de atingir uma melhora na eficiência operacional dos hotéis da Companhia e no ganho de escala com o aumento da rede hoteleira no 1S09 quando comparada com o 1S08.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO

DRE Consolidado (em milhares de R\$)	2T08 Pro Forma ⁽¹⁾	1T09 Pro Forma ⁽²⁾	2T09	2T09 vs 2T08	2T09 vs 1T09	1S08 Pro Forma ⁽³⁾	1S09 Pro Forma ⁽⁴⁾	1S09 vs 1S08
Receita Operacional Bruta	11.749	22.582	18.481	57%	-18%	22.167	41.063	85%
Impostos e Deduções	(1.057)	(2.078)	(1.699)	61%	-18%	(1.989)	(3.777)	90%
Receita Operacional Líquida	10.692	20.504	16.782	57%	-18%	20.178	37.285	85%
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	(8.569)	(10.577)	(8.630)	1%	-18%	(14.355)	(19.207)	34%
Lucro Bruto	2.123	9.927	8.152	284%	-18%	5.823	18.079	210%
Despesas Gerais e Administrativas	(13.883)	(29.203)	(14.384)	4%	-51%	(26.711)	(43.587)	63%
Despesas com Vendas	(759)	(1.274)	(1.101)	45%	-14%	(1.379)	(2.375)	72%
Outras Receitas Operacionais	-	129	-	n/a	n/a	-	129	n/a
Impostos e Taxas	(120)	(224)	(132)	10%	-41%	(198)	(356)	80%
Lucro antes do Resultado Financeiro	(12.639)	(20.645)	(7.465)	41%	64%	(22.465)	(28.110)	-25%
Despesas Financeiras	(2.099)	(2.976)	(2.355)	12%	-21%	(3.454)	(5.331)	54%
Receitas Financeiras	17.477	18.087	10.204	-42%	-44%	35.406	28.291	-20%
Resultado Financeiro	15.378	15.111	7.849	-49%	-48%	31.952	22.960	-28%
Resultado antes do IR e CS	2.739	(5.534)	384	-86%	107%	9.487	(5.150)	-154%
Reversão de Perda ao Vir Recuperável de Ativos	-	4.565	-	n/a	n/a	-	4.565	n/a
Participação de Minoritários	-	245	150	n/a	-39%	-	395	n/a
Equivalência Patrimonial em Negócios Descontinuados	-	-	(277)	n/a	n/a	-	(277)	n/a
Provisão para IR e CS	(2.240)	(1.279)	(1.835)	-18%	43%	(5.748)	(3.114)	-46%
Lucro/Prejuízo Líquido do Período	499	(2.003)	(1.578)	-416%	21%	3.739	(3.581)	-196%
Margem Bruta	19,9%	48,4%	48,6%	28,7 p.p.	0,1 p.p.	28,9%	48,5%	19,6 p.p.
Margem Líquida	4,7%	-9,8%	-9,4%	-14 p.p.	0,3 p.p.	18,5%	-9,6%	-28,1 p.p.

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

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

(3) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

(4) 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), bem como o alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 30/06/09

RECEITA OPERACIONAL BRUTA / CUSTOS DAS MERCADORIAS VENDIDAS E SERVIÇOS PRESTADOS / LUCRO BRUTO

Os resultados operacionais consolidados da Invest Tur, que contemplam Receita Bruta, Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados e Lucro Bruto, atualmente refletem somente a operação hoteleira da Companhia. Assim sendo, detalhes sobre as variações apresentadas nessas linhas podem ser consultados na análise da DRE do segmento hoteleiro, nas páginas 6 à 10 deste relatório.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 14,4 milhões relativos à Despesas de G&A do 2T09, sendo que R\$ 1,8 milhão foram despesas extraordinárias remanescentes da incorporação da LAHotels pela Invest Tur, devido principalmente à rescisões provenientes da sinergia entre as duas companhias e custos de honorários advocatícios.

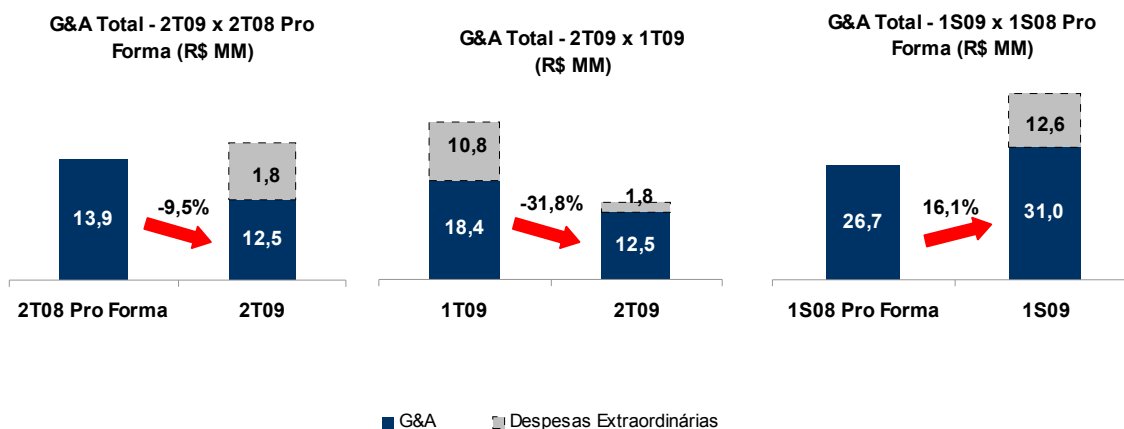


Já no 1T09, a Companhia apresentou um total de R\$ 29,2 milhões de despesas de G&A, dos quais R\$ 10,8 milhões referiam-se às despesas extraordinárias também relativas à operação de incorporação da LAHotels pela Invest Tur, o equivalente à 37% do G&A do 1T09. A Companhia apresentou, portanto, um decréscimo de 51% nas despesas de G&A do 2T09, quando comparado ao 1T09.

Ademais, subtraindo as despesas extraordinárias de ambos os períodos, nota-se um decréscimo substancial de 31,8% nas despesas de G&A do 2T09 versus 1T09, como reflexo das sinergias obtidas entre as estruturas administrativas e financeiras da Invest Tur com a LAHotels.

No 2T08, não foram incorridas despesas extraordinárias de G&A. Apesar de tal fato, a Companhia continuou apresentando um valor 8,8% inferior nas despesas de G&A do 2T09, com relação ao total de R\$ 13,9 milhões do 2T08.

Pelos gráficos abaixo, é possível observar as despesas de G&A em cada período e as diferenças mencionadas, excluindo as despesas extraordinárias incorridas.



Na comparação entre semestres, a Companhia apresentou um total de R\$ 43,8 milhões de despesas de G&A consolidadas no 1S09, 63% a mais do que o montante de R\$ 26,7 milhões apresentado no 1S08, principalmente em função das despesas extraordinárias incorridas nos 6 primeiros meses de 2009. Assim sendo, excluindo tais despesas extraordinárias, as despesas de G&A aumentaram em uma proporção menor, o equivalente à 16,1% 1S09 versus 1S08. Durante o 1S08 a LAHotels ainda estava montando sua estrutura administrativa e portanto apresentava despesas de G&A menores quando comparada com 1S09.

Segue na próxima página abertura das despesas de G&A consolidadas da Invest Tur, considerando operação hoteleira, gastos da estrutura corporativa (holding), pagamentos realizados à GR Capital Consultoria, despesas dos projetos imobiliários *greenfields* (SPEs Imobiliárias) e despesas extraordinárias.



Despesas de G&A (R\$ MM)	2T08 Pro Forma (1)	1T09 Pro Forma (2)	2T09	1S08 Pro Forma (3)	1S09 Pro Forma (4)
Operação Hoteleira	3,3	5,9	5,8	5,8	11,7
Corporativo (holding)	7,7	6,1	3,5	15,1	9,6
GR Capital	2,5	1,9	1,9	4,8	3,8
SPEs imobiliárias	0,4	4,5	1,4	1,0	5,9
Despesas Extraordinárias	-	10,8	1,8	-	12,6
TOTAL G&A Consolidado	13,9	29,2	14,4	26,7	43,6

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

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

(3) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

(4) 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), bem como o alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 30/06/09

DESPESAS COM VENDAS

As Despesas com Vendas consolidadas da Invest Tur atualmente refletem somente a operação hoteleira da Companhia. Assim sendo, detalhes sobre as variações apresentadas nessa linha podem ser consultados na análise da DRE do segmento hoteleiro, na página 10 deste relatório.

RESULTADO FINANCEIRO

A Invest Tur obteve um Resultado Financeiro total de R\$ 7,8 milhões no 2T09, valor 49% e 48% inferior aos totais de R\$ 15,4 milhões e R\$ 15,1 milhões apresentados no 2T08 e 1T09, respectivamente, devido basicamente ao pagamento da redução de capital no montante de R\$ 300 milhões.

Na análise semestral, o Resultado Financeiro total de R\$ 23,0 milhões no 1S09 foi 28% inferior ao total de R\$ 32,0 milhões do 1S08, também em virtude do maior grau de endividamento da companhia que fez captação financeira para aquisição dos hotéis ao longo de 2008, via operações de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) de longo prazo.

REVERSÃO DE PERDA AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 4,6 milhões apenas no 1T09 referente à Reversão de Perda ao Valor Recuperável de Ativos, devido à reversão do valor de perda referente ao terreno que seria destinado ao projeto imobiliário do Txai Salvador, uma vez que a Companhia realizou a devolução de tal terreno. Essa transação ocorreu em função do não cumprimento por parte do vendedor de uma das condições precedentes à compra, constante no compromisso de compra e venda.



LUCRO / PREJUÍZO LÍQUIDO

No 2T09, a Invest Tur apresentou um Prejuízo Líquido consolidado de R\$ 1,6 milhão, valor inferior ao Lucro Líquido consolidado de R\$ 0,5 milhão do 2T08 e melhor que o Prejuízo Líquido de R\$ 2,0 milhões do 1T09.

No 2T09, a Invest Tur apresentou aumento de R\$ 6,0 milhões no lucro bruto quando comparado com o 2T08. No entanto, o aumento do lucro bruto em virtude da operação hoteleira não foi suficiente para fazer frente ao decréscimo no resultado financeiro. Como a Companhia possuía um caixa menor em função da redução de capital realizada em abril de 2009, o resultado financeiro no 2T09 foi R\$ 7,5 milhões inferior quando comparado com o resultado financeiro do 2T08.

Comparando 1T09 com 2T09, percebe-se que a Companhia obteve no 1T09: (i) um resultado financeiro R\$ 7,3 milhões superior ao 2T09, em função do maior caixa da Companhia; (ii) um lucro bruto R\$ 1,8 milhão maior, em função da sazonalidade do setor; e (iii) uma receita extraordinária de R\$ 4,6 milhões, em decorrência da reversão da perda ao valor recuperável de ativos. No entanto, no 1T09 a Companhia apresentou uma despesa de G&A R\$ 14,8 milhões superior a do 2T09, fazendo com que o resultado do 2T09 fosse melhor que o resultado verificado no 1T09.

O Prejuízo Líquido total de R\$ 3,6 milhões do 1S09 comparado ao Lucro Líquido de R\$ 3,7 milhões registrado no 1S08 foi acarretado pelo impacto do aumento das despesas extraordinárias de G&A, pela diminuição na receita financeira (já explanados acima) e pelo valor significativo de depreciação que impactou o resultado contábil, mas não possui efeito caixa.

EBITDA CONSOLIDADO

EBITDA Consolidado (em milhares de R\$)	2T08 Pro Forma⁽¹⁾	1T09 Pro Forma⁽²⁾	2T09	2T09 vs 2T08	2T09 vs 1T09	1S08 Pro Forma⁽³⁾	1S09 Pro Forma⁽⁴⁾	1S09 vs 1S08
Lucro Antes do Resultado Financeiro	(12.639)	(20.645)	(7.465)	41%	64%	(22.465)	(28.110)	-25%
+Depreciação e Amortização	3.479	3.184	3.561	2%	12%	6.011	6.745	12%
- Outras Despesas Operacionais	-	(129)	-	n/a	n/a	-	(129)	n/a
+Impostos e Taxas	120	224	132	10%	n/a	198	356	80%
EBITDA	(9.040)	(17.366)	(3.772)	58%	78%	(16.256)	(21.138)	-30%
+Despesas de G&A Extraordinárias	-	10.849	1.826	n/a	-83%	-	12.675	n/a
EBITDA Ajustado	(9.040)	(6.517)	(1.946)	78%	70%	(16.256)	(8.463)	48%

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

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

(3) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

(4) 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), bem como o alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 30/06/09

O EBITDA consolidado da Invest Tur apresentou valores negativos, encerrando o 1S09 e o 2T09 em R\$ 21,1 milhões e R\$ 3,8 milhões, respectivamente.

No entanto, o EBITDA ajustado, calculado excluindo as despesas de G&A extraordinárias incorridas no 1T09 e 2T09 em função da incorporação da LAHotels pela Companhia, apresenta melhora, saindo de um total negativo de R\$ 9,0 milhões no 2T08, para um valor negativo de R\$ 6,5 milhões no 1T09 e R\$ 1,9 milhões negativos no 2T09, valores que demonstram a tendência positiva na geração de caixa e o controle de custos da Companhia ao longo dos períodos.



Conciliação EBITDA (R\$ MM)	2T08 Pro Forma⁽¹⁾	1T09 Pro Forma⁽²⁾	2T09	1S08 Pro Forma⁽³⁾	1S09 Pro Forma⁽⁴⁾
EBITDA Hoteleiro	0,9	5,8	4,2	3,2	10,0
- Despesas G&A Corporativo	(7,7)	(6,1)	(3,5)	(15,1)	(9,6)
- Despesas SPES / Projetos Imobiliários	(0,4)	(4,5)	(1,4)	(1,0)	(5,9)
- GR Capital	(2,5)	(1,9)	(1,9)	(4,8)	(3,8)
- Despesas Extraordinárias	-	(10,8)	(1,8)	-	(12,6)
+ Depreciação e Amortização	0,7	0,1	0,6	1,5	0,8
= EBITDA Consolidado	(9,0)	(17,4)	(3,8)	(16,2)	(21,1)

(1) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/02/08 a 30/04/08

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

(3) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/07 a 30/04/08

(4) 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), bem como o alinhamento dos resultados do Txai Itacaré, este último compreendendo o período de 01/11/08 à 30/06/09

Na tabela acima, pode-se observar a conciliação do EBITDA hoteleiro com o EBITDA consolidado. Percebe-se o EBITDA crescente do negócio hoteleiro fruto da consolidação da rede e do ganho de escala do negócio, atingindo R\$ 10,0 milhões no 1S09 versus R\$ 3,2 milhões no 1S08. Como reflexo da captura de sinergias entre as estruturas organizacionais da LAHotels e Invest Tur, as despesas G&A Corporativas apresentaram forte redução no 2T09, caindo de R\$ 6,1 milhões no 1T09 para R\$ 3,5 milhões no 2T09.

No 2T09, as despesas com projetos imobiliários das SPES também sofreram redução significativa devida à menor atividade no trimestre e a renegociação de contratos de serviços. Com relação ao 2T08, nota-se também uma redução nas despesas com o contrato com a GR Capital que foi renegociado, estabelecendo-se o pagamento trimestral fixo de R\$ 1,9 milhão até o final de 2010.

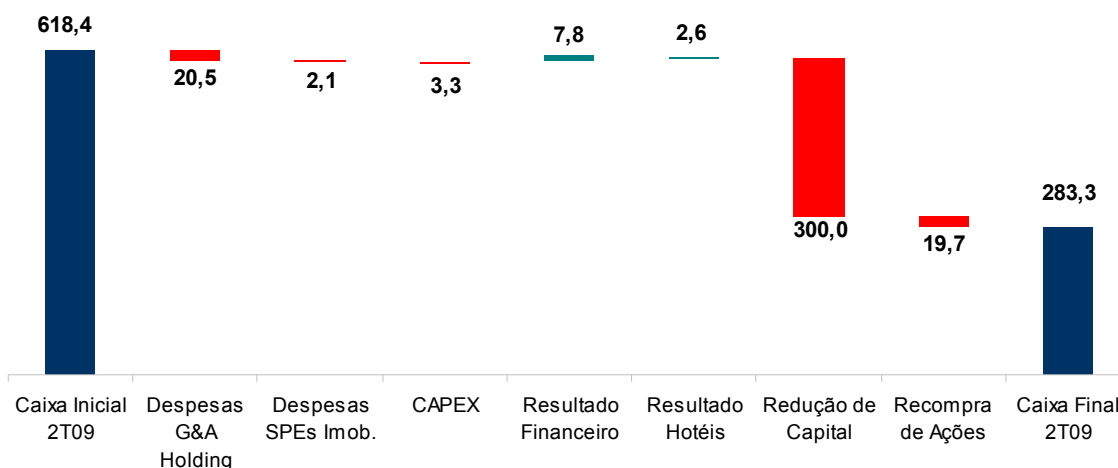
Além disso, no 2T09 a Companhia ainda apresentou redução significativa nas despesas extraordinárias relativas aos custos de reestruturação e da transação de incorporação da LAHotels pela Invest Tur.



GESTÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

Gestão de Caixa

Evolução do Caixa da Invest Tur Durante o 2T09



A Invest Tur finalizou o 2T09 com um total de Disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) de R\$ 283,3 milhões, apresentando um decréscimo de 54% principalmente em função da conclusão do pagamento total de R\$ 300 milhões, referente à redução de capital aprovada na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia de 18 de fevereiro de 2009.

Os gastos com G&A corporativo (holding) da Companhia foram de R\$ 20,5 milhões. Na tabela acima, evidencia-se a saída de caixa destas despesas e não o valor contábil. Algumas despesas extraordinárias relativas a incorporação da LAHotels que foram contabilizadas no 1T09 acabaram sendo efetivamente pagas apenas no 2T09, causando diferenças entre os valores de G&A Controladora apresentados no DRE e no fluxo de caixa.

Com relação à gestão de caixa, vale lembrar que 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.



Endividamento

Disponibilidades e Dívida (R\$ milhões)	1T09	2T09	2T09 vs 1T09
Caixa	2.883	4.661	62%
Aplicações Financeiras	615.524	278.616	-55%
Total das Disponibilidades	618.407	283.277	-54%
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	2.764	3.610	31%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	54.922	54.363	-1%
Dívida Total	57.686	57.973	0%
Caixa Líquido	560.721	225.304	-60%

No 2T09, a Invest Tur apresentou um valor de dívida de curto e longo prazos de R\$ 58,0 milhões, em linha com o montante apresentado no 1T09, dado que a Companhia não contratou ou adquiriu novos empréstimos e financiamentos nesse período. As operações de financiamento referem-se basicamente 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 4% a ser pago em 2010, 10% em 2011, 11% em 2012, 12% em 2013, e a parcela remanescente, cerca de 64%, com vencimentos após 2013.

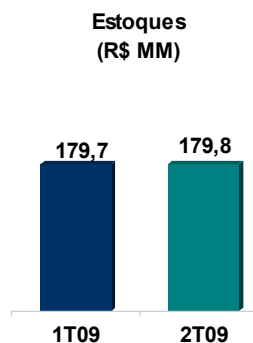
A Invest Tur encerrou o período findo em 30 de junho de 2009 com um caixa líquido (excluindo a dívida total) de R\$ 225,3 milhões, em função de possuir um montante significativo de disponibilidades quando comparado ao valor da dívida contraída pela Companhia.

ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O valor de Estoques de Imóveis a Comercializar de R\$ 179,8 milhões apresentado no 2T09 não sofreu alterações quando comparado ao total apresentado no 1T09. A Companhia reavaliará periodicamente o custo histórico em relação ao valor de mercado, sendo mantido dos dois, o menor.

A Invest Tur possui um banco de terrenos expressivo para o desenvolvimento de projetos imobiliários turísticos voltados às segundas residências. A Companhia está avaliando as melhores vias para obtenção de retorno e valor com relação aos terrenos.

Segue abaixo tabela atualizada com o banco de terrenos da Companhia, o qual é formado por 16 projetos *greenfield*, que compreendem um total de mais de 82 milhões de m² distribuídos em 7 estados do país.





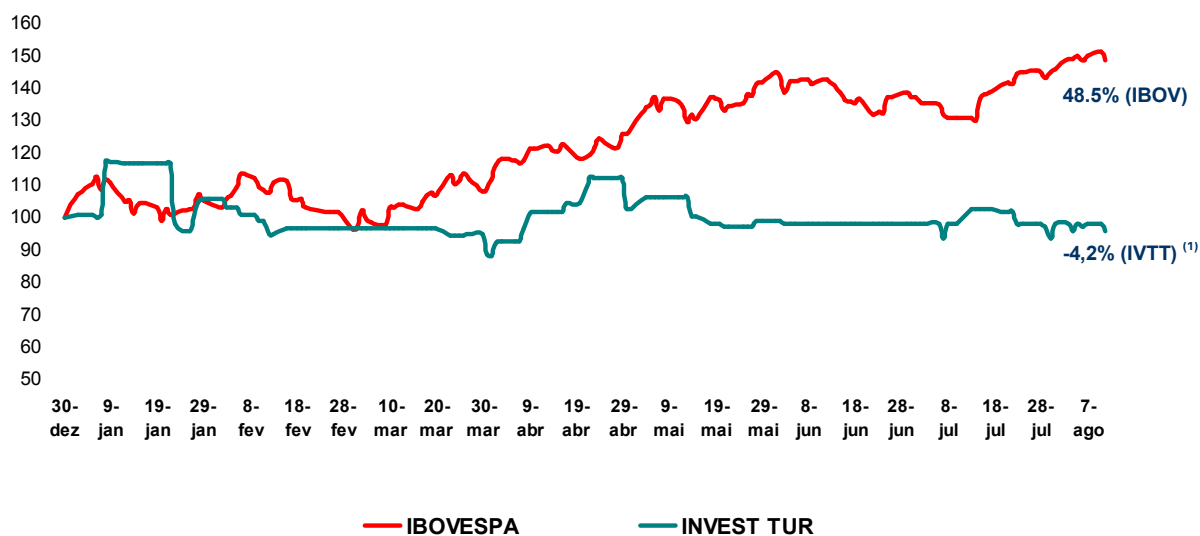
Projetos	Localização (Estado)	Área (mil m ²)	Participação Invest Tur (%)
Banco de Terrenos			
Green Wave	Alagoas	1.950	100%
Pontal do Camaragibe	Alagoas	1.580	100%
Atalaia	Bahia	105	100%
Boná Itacaré	Bahia	580	100%
Conde	Bahia	430	56%
Golf Boutique	Bahia	72	72%
Marina	Bahia	570	70%
Praia da Ponta	Bahia	500	100%
Singlehome Trancoso	Bahia	3.960	49%
Txai Salvador ⁽¹⁾	Bahia	5	100%
Long Beach	Ceará	50.000	67%
Wind Beach	Ceará	10.800	100%
Port Beach	Piauí/Maranhão	8.340	100%
Deep Beach Paraty	Rio de Janeiro	2.200	100%
Txai Paraty	Rio de Janeiro	480	100%
Txai Santa Catarina	Santa Catarina	662	68%
TOTAL		82.234	82%

(1) Devido à condições não cumpridas pelo vendedor, a Companhia devolveu o terreno que seria destinado ao projeto imobiliário do Txai Salvador. Entretanto, o terreno destinado ao projeto hoteleiro permanece na carteira da Invest Tur

MERCADO DE CAPITAIS e GOVERNANÇA CORPORATIVA

Em 7 de julho, o conselho de administração da Companhia aprovou o encerramento do plano de recompra de ações iniciado ao final de abril, e o cancelamento das ações adquiridas através desse plano, que se encontravam em tesouraria. Dessa forma, foram canceladas 94.900 ações da Invest Tur e a Companhia passou a ser formada por um total de 1.823.608 ações. Posteriormente, foi anunciado um novo programa de recompra de ações da Companhia, devido à atratividade de investimento, com o objetivo de mantê-las em tesouraria ou cancelá-las, sem diminuição do capital social. No âmbito desse novo programa, a Invest Tur pode realizar a recompra de até 85.463 ações, representando 10% das ações em circulação. O prazo para as aquisições das ações termina em 7 de julho de 2010, sendo que as ações serão adquiridas a preços de mercado.

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 6,2% do capital social da Invest Tur.



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

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 2T09

Teleconferência de Resultados do 2T09

Data: 13 de agosto 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 (973) 935-8326
 Senha: 21263611
 Replay: 1 (706) 645-9291
 Senha Replay: 21263611



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 Consolidado

ANEXO III – Balanço Patrimonial Controladora

ANEXO IV – Demonstração de Resultados do Exercício Controladora

ANEXO V – Demonstração de Resultado do Exercício Consolidado – Histórico



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

ATIVIDADES OPERACIONAIS	2T08	2T09
Lucro do período antes do IR e CS	6.375	257
Ajustes por:		
Depreciação e Amortização	750	4.327
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	277
Baixa de Ativo Imobilizado	-	205
Redução (aumento) nas Contas do Ativo		
Clientes	299	664
Estoques de Materiais	(26)	24
Impostos a Recuperar	(3.687)	144
Créditos Diversos	(12)	178
Aumento (redução) nas Contas do Passivo		
Fornecedores	(163)	(9.818)
Tributos e Contribuições Sociais	2.580	(2.169)
Contas a Pagar por Aquisições	-	26
Outros	(196)	883
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(2.209)	(1.835)
Utilização de Caixa nas Atividades Operacionais	3.711	(6.837)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições do Ativo Imobilizado	(999)	(3.159)
Aquisição de Investimentos	(1.892)	-
Aquisição de Ativo Diferido	(225)	-
Aquisições de Intangível (exceto ágio)	-	(676)
Estoques de Imóveis a Comercializar	(51.466)	(83)
Participação de acionistas não controladores	(2.014)	(449)
Utilização de Caixa nas Atividades de Investimento	(56.596)	(4.367)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução no Capital Social	-	(300.000)
Recompra de Ações	-	(19.692)
Crédito / Débito com Partes Relacionadas	(829)	(3.947)
Empréstimos e Financiamentos a Terceiros	361	(287)
Geração de Caixa nas Atividades Financeiras	(468)	(323.926)
Aumento (Redução) em Disponibilidades	(53.353)	(335.130)
DISPONIBILIDADES		
No Início do Período	654.327	618.407
No Fim do Período	600.974	283.277
	(53.353)	(335.130)



ANEXO II
Balço Patrimonial Consolidado (em milhares de Reais)

ATIVO	1T09	2T09	2T09 vs 1T09
Circulante	634.953	298.957	-53%
Caixa	2.883	4.661	62%
Aplicações Financeiras	615.524	278.616	-55%
Clientes	11.506	10.842	-6%
Adiantamento a Fornecedores	945	998	6%
Despesas Antecipadas	3.386	3.126	-8%
Estoques de Materiais	686	662	-3%
Outros	23	52	126%
Realizável a longo prazo	195.310	195.852	0%
Estoques de Imóveis a Comercializar	179.678	179.761	0%
Impostos a Recuperar	11.388	11.244	-1%
Créditos com Pessoas Ligadas	4.244	4.847	14%
Permanente	225.403	225.302	0%
Imobilizado	185.908	185.282	0%
Diferido	2.560	2.550	0%
Ativo Intangível	36.935	37.470	1%
TOTAL DO ATIVO	1.055.666	720.111	-32%

PASSIVO	1T09	2T09	2T09 vs 1T09
Circulante	38.533	24.704	-36%
Empréstimos e Financiamentos	2.764	3.610	31%
Fornecedores	11.508	1.690	-85%
Impostos Taxas e Contribuições	4.786	5.471	14%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	5.720	2.866	-50%
Débitos com Partes Relacionadas	5.534	1.937	-65%
Contas a Pagar por Aquisições	2.492	2.518	1%
Quotas de Capital a Integralizar	5	5	0%
Diversos	5.724	6.607	15%
Exigível a longo prazo	62.427	62.121	0%
Empréstimos e Financiamentos	54.922	54.363	-1%
Contas a Pagar por Aquisições	2.000	2.000	0%
Débitos com Partes Relacionadas	5.210	5.463	5%
Provisão para Contingências	295	295	0%
Part. de Acionistas não Controladores	2.648	2.199	-17%
Patrimônio Líquido	952.058	631.087	-34%
Capital Social	1.101.019	801.019	-27%
Reservas de Capital	110.005	110.005	0%
Ações em Tesouraria	0	(19.693)	n/a
Lucros / Prejuízos Acumulados	(258.966)	(260.244)	0%
TOTAL DO PASSIVO E PL	1.055.666	720.111	-32%



ANEXO III
Balço Patrimonial Controladora (em milhares de Reais)

ATIVO	1T09	2T09	2T09 vs 1T09
Circulante	610.722	275.333	-55%
Caixa	89	122	37%
Aplicações Financeiras	610.386	274.859	-55%
Clientes	0	177	n/a
Adiantamento a Fornecedores	106	58	-45%
Despesas Antecipadas	130	98	-25%
Outros	11	19	73%
Realizável a Longo Prazo	178.740	150.580	-16%
Estoques de Imóveis a Comercializar	38.041	38.041	0%
Impostos a Recuperar	11.266	10.528	-7%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	115.026	87.020	-24%
Créditos com Pessoas Ligadas	14.407	14.991	4%
Permanente	184.924	212.188	15%
Investimentos	176.850	203.981	15%
Imobilizado	2.568	2.166	-16%
Diferido	0	0	n/a
Ativo Intangível	5.506	6.041	10%
TOTAL DO ATIVO	974.386	638.101	-35%

PASSIVO	1T09	2T09	2T09 vs 1T09
Circulante	22.148	6.834	-69%
Fornecedores	7.980	170	-98%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.087	1.797	-56%
Débitos com Partes Relacionadas	5.534	1.937	-65%
Quotas de Capital a Integralizar	1.645	5	n/a
Outros	2.902	2.925	1%
Exigível a Longo Prazo	180	180	0%
Dividas com Pessoas Ligadas	180	180	0%
Patrimônio Líquido	952.058	631.087	-34%
Capital Social	1.101.019	801.019	-27%
Reservas de Capital	110.005	110.005	0%
Ações em Tesouraria	0	(19.693)	n/a
Lucros / Prejuízos Acumulados	(258.966)	(260.244)	0%
TOTAL DO PASSIVO E PL	974.386	638.101	-35%



ANEXO IV

Demonstração de Resultado do Exercício Controladora (em milhares de Reais)

DRE Controladora (em milhares de R\$)	2T08 Pro Forma ⁽¹⁾	1T09 Pro Forma ⁽²⁾	2T09	2T09 vs 2T08	2T09 vs 1T09	1S08 Pro Forma ⁽¹⁾	1S09 Pro Forma ⁽²⁾	1S09 vs 1S08
Receita Operacional Bruta	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
Impostos e Deduções	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
Receita Operacional Líquida	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	-	-	-	n/a	n/a	-	-	n/a
Despesas Gerais e Administrativas	(10.205)	(18.829)	(7.185)	-30%	-62%	(19.902)	(26.014)	31%
Outras Receitas Operacionais	-	129	-	n/a	n/a	-	129	n/a
Impostos e Taxas	(119)	(118)	(114)	-4%	-3%	(198)	(232)	17%
Lucro antes do Resultado Financeiro	(10.324)	(18.818)	(7.299)	29%	61%	(20.100)	(26.117)	-30%
Despesas Financeiras	(84)	(38)	(62)	-26%	63%	(325)	(100)	-69%
Receitas Financeiras	17.272	17.867	10.169	-41%	-43%	35.017	28.036	-20%
Resultado Financeiro	17.188	17.829	10.107	-41%	-43%	34.692	27.936	-19%
Resultado antes do IR e CS	6.864	(989)	2.808	-59%	-384%	14.592	1.819	-88%
Equivalência Patrimonial	(4.119)	(4.556)	(3.262)	-21%	-28%	(5.717)	(7.818)	37%
Reversão de Perda ao Valor Recuperável de Ativos	-	4.565	-	n/a	n/a	-	4.565	n/a
Provisão para IR e CS	(2.246)	(1.023)	(1.124)	-50%	10%	(5.136)	(2.147)	-58%
Lucro/Prejuízo Líquido do Período	499	(2.003)	(1.578)	-416%	21%	3.739	(3.581)	-196%

(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



ANEXO V

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

DRE Consolidado (em milhares de R\$)	3T07 ⁽¹⁾⁽²⁾	4T07 ⁽²⁾	1T08 Pro Forma ⁽³⁾	2T08 Pro Forma ⁽⁴⁾	3T08 ⁽⁵⁾	4T08 ⁽⁶⁾	1T09 Pro Forma ⁽⁷⁾	2T09	2007 ⁽¹⁾⁽⁸⁾	2008	2009
Receita Operacional Bruta	-	-	10.418	11.749	855	1.208	22.582	18.481	-	24.230	41.063
Impostos e Deduções	-	-	(932)	(1.057)	(132)	(130)	(2.078)	(1.699)	-	(2.251)	(3.777)
Receita Operacional Líquida	-	-	9.486	10.692	723	1.078	20.504	16.782	-	21.979	37.286
Custos das Merc. Vend. e Serv. Pres.	-	-	(5.786)	(8.569)	(1.306)	(1.170)	(10.577)	(8.630)	-	(16.831)	(19.207)
Lucro Bruto	-	-	3.700	2.123	(583)	(92)	9.927	8.152	-	5.148	18.079
Despesas Gerais e Administrativas	(5.509)	(8.865)	(12.828)	(13.883)	(9.067)	(28.579)	(29.203)	(14.384)	(14.373)	(64.357)	(43.587)
Despesas com Vendas	-	-	(620)	(759)	-	-	(1.274)	(1.101)	-	(1.379)	(2.375)
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(78)	(120)	(102)	(220)	(224)	(132)	(3.982)	(520)	(356)
Outras Despesas / Receitas Operacionais	(70.026)	-	-	-	-	(12.134)	129	-	(70.026)	(12.134)	129
Lucro antes do Resultado Financeiro	(78.953)	(9.428)	(9.826)	(12.639)	(9.752)	(41.025)	(20.645)	(7.465)	(88.381)	(73.242)	(28.110)
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(1.355)	(2.099)	(152)	(509)	(2.976)	(2.355)	(64)	(4.115)	(5.331)
Receitas Financeiras	18.037	20.658	17.929	17.477	19.040	18.445	18.087	10.204	38.695	72.891	28.291
Resultado Financeiro	18.030	20.601	16.574	15.378	18.888	17.936	15.111	7.849	38.631	68.776	22.960
Resultado antes do IR e CS	(60.923)	11.173	6.748	2.739	9.136	(23.089)	(5.534)	384	(49.750)	(4.466)	(5.150)
Reversão de Perda ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	-	4.565	-	-	(198.159)	4.565
Provisão p/ Redução ao Valor Recuperável de Ativos	-	-	-	-	-	(198.159)	-	-	-	5.078	-
Participação de Minoritários	-	-	-	-	-	5.078	245	150	-	5.078	395
Equivalência Patrimonial em Negócios Descontinuados	-	-	-	-	-	-	-	(277)	-	-	(277)
Provisão para IR e CS	-	-	(3.508)	(2.240)	(3.193)	(2.988)	(1.279)	(1.835)	-	(11.929)	(3.114)
Lucro/Prejuízo Líquido do Período	(60.923)	11.173	3.240	499	5.943	(219.158)	(2.003)	(1.578)	(49.750)	(204.398)	(3.581)

(1) Resultado impactado pelas despesas da Oferta Pública Inicial de Ações, no montante aproximado de R\$ 70 milhões

(2) 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

(3) 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

(4) Considera a consolidação dos resultados da LAHotels e os resultados operacionais do Txai Itacaré referem-se ao período de 01/02/08 a 30/04/08

(5) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré e à TX Assessoria, sendo que para o Txai Itacaré o período

(6) 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

(7) 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

(8) No exercício fiscal de 2007 foi contabilizado apenas 2 trimestres de operações da Invest Tur, dado que no 1T07 e 2T07 a Companhia encontrava-se em fase pré-operacional