



## INVEST TUR divulga resultados do terceiro trimestre de 2008

### A Invest Tur finaliza o trimestre com VGV potencial de R\$ 2,9 bilhões

São Paulo, 30 de outubro de 2008 – A Invest Tur Brasil - Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A. (Novo Mercado da Bovespa: IVTT3) anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2008 (3T08). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em BR GAAP e em Reais (R\$). Os comentários contemplam os resultados **consolidados** e as comparações são feitas em relação ao **segundo trimestre de 2008 (2T08)**. Os valores de investimentos e Valor Geral de Vendas (VGV) dos projetos da Invest Tur são referentes à **participação da Companhia** nos projetos, exceto quando indicado o contrário. O VGV apresentado refere-se **apenas** aos empreendimentos imobiliários.

#### DESTAQUES DESDE A ÚLTIMA DIVULGAÇÃO - EM 05 DE AGOSTO DE 2008

##### OPERAÇÕES

- Anúncio de 2 novos projetos com foco em empreendimentos imobiliários turísticos, que representam R\$ 66 milhões de investimentos e VGV de R\$ 172 milhões, a saber:
  - Wind Beach: banco de terrenos de longo prazo, localizado em Camocim (Ceará), com área total de 10,8 milhões de m<sup>2</sup>
  - Conde Residence: empreendimento residencial, vizinho ao Txai Itacaré, na Bahia, com área total de 430 mil m<sup>2</sup>
- Lançamento da “Pedra Fundamental” do projeto Pontal do Camaragibe, antigo projeto Onda Azul e revisão do respectivo VGV de R\$ 470 milhões para R\$ 555 milhões
- Avanço nos licenciamentos e *master plans* dos projetos em carteira e conseqüentes ajustes nos valores de investimentos e VGV
- Contratação de novo Diretor de Vendas e Marketing da Tx Assessoria, empresa responsável pela operação das bandeiras Txai e Böná, e cujo controle acionário pertence à Companhia

##### FINAN- CEIRO & RI

- Participação na conferência do banco Credit Suisse, Brazil Construction & Mortgage Field Trip (SP)
- Rescisão do contrato de Formador de Mercado
- Redução das Despesas Gerais e Administrativa em 13 %
- R\$ 542 MM em caixa ao final do 3T08, com gestão conservadora, sem exposição em ativos atrelados à variação cambial ou renda variável

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

Contatos de RI:

- Preço da ação: R\$ 410,50
- Valor de Mercado: R\$ 388 milhões
- Data da cotação: 30/10/2008
- Quantidade de Ações Ordinárias: 945.101
- Ações em circulação: 99,99%

Andrea C. Ruschmann  
[andrea.ruschmann@investtur.com](mailto:andrea.ruschmann@investtur.com)

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



## DESTAQUES ECONÔMICOS FINANCEIROS

Consolidado (em milhares de R\$)	2T08	3T08	% 3T08 vs 2T08
<b>DRE</b>			
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.764</b>	<b>723</b>	<b>-59%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(77)</b>	<b>(583)</b>	<b>657%</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>-4%</b>	<b>-81%</b>	<b>n/a</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(10.053)</b>	<b>(9.269)</b>	<b>-8%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>-570%</b>	<b>-1282%</b>	<b>n/a</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>43%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>236%</b>	<b>822%</b>	<b>n/a</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b>			
<b>Caixa e Aplicações Financeiras</b>	<b>600.974</b>	<b>541.454</b>	<b>-10%</b>
<b>Estoque de Imóveis a Comercializar <sup>(1)</sup></b>	<b>339.375</b>	<b>393.788</b>	<b>16%</b>
<b>Contas a Pagar por Aquisições de Terrenos e SPEs</b>	<b>62.038</b>	<b>51.217</b>	<b>-17%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>904.088</b>	<b>910.032</b>	<b>1%</b>
<b>ÍNDICES</b>			
<b>ROE</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,2 p.p.</b>
<b>ROA</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,2 p.p.</b>
<b>Lucro por Ação (R\$)</b>	<b>4,4</b>	<b>6,3</b>	<b>43%</b>
<b>OPERACIONAL</b>			
<b>VGV Potencial</b>	<b>2.099</b>	<b>2.869</b>	<b>37%</b>
<b>Quantidade de Projetos em Carteira</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>12%</b>
<b>Área ('000 M<sup>2</sup>)</b>	<b>72.037</b>	<b>82.847</b>	<b>15%</b>
<b>Total de Investimentos Previstos <sup>(2)</sup></b>	<b>1.471</b>	<b>1.814</b>	<b>23%</b>
Total Investimentos Hoteleiros	373	518	39%
Total de Investimentos Imobiliários	1.065	1.245	17%
Total de Invest. Banco de Terrenos LP	33	51	56%

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

(2) A serem desembolsados nos próximos 7 anos



## ANÚNCIOS SOBRE PROJETOS

No terceiro trimestre de 2008, foram anunciadas as aquisições de 2 novos projetos, que representam expectativas de investimentos de R\$ 66 milhões, com um VGV potencial de R\$ 172 milhões.

Além disso, a Companhia anunciou novidades sobre o projeto hoteleiro imobiliário turístico em Alagoas, atualmente denominado Pontal do Camaragibe.

### ➤ **Wind Beach (Ceará)**

Em 13 de agosto de 2008, a Invest Tur adquiriu uma área de 10,8 milhões m<sup>2</sup> localizada no município de Camocim, a menos de 10 km da praia de Jericoacoara, uma praia muito famosa mundialmente por sua beleza natural. Com 4,8 km de frente ao oceano sobre dunas e matas, Wind Beach situa-se próximo ao projeto Long Beach, anunciado pela Companhia em novembro de 2007, sendo as duas áreas complementares do ponto de vista de criação de destino e desenvolvimento imobiliário turístico a médio e longo prazo. É importante destacar reportagem divulgada pela revista de hotéis de luxo *Condé Nast Johansens*, ressaltando o potencial turístico da região de Ceará, particularmente a região aonde a Invest Tur adquiriu propriedades, reforçando o potencial turístico existente a ser explorado pela Companhia.



*Foto aérea de Wind Beach*

A Invest Tur terá 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no valor de R\$ 18 milhões, a serem desembolsados nos próximos 7 anos. Para este montante de investimentos, são considerados apenas custos de infra-estrutura e licenças ambientais, sendo que o VGV potencial deste projeto, assumindo apenas a venda das áreas após valorização das mesmas, é de R\$ 88 milhões.

### ➤ **Conde Residence (Bahia)**

Adquirido em 15 de setembro, Conde Residence é vizinho ao Txai Resort Itacaré (“Txai Itacaré”), cujo controle acionário pertence à Invest Tur desde outubro de 2007. O projeto Conde Residence possui 430 mil m<sup>2</sup>, sendo que a área irá compartilhar da infra-estrutura e dos serviços existentes do Txai Itacaré.

A Invest Tur terá 94% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 48 milhões, a serem desembolsados ao longo de 4 anos, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 84 milhões.

O projeto Conde Residence foi adquirido de partes relacionadas, uma vez que 10,33% do capital social pertenciam ao Sr. Renato Guedes e 9,53% aos acionistas do grupo RFM (José Romeu Ferraz Neto, Márcio Botana Moraes e Joaquim Ferraz), sócios fundadores da Companhia. Vale ressaltar que esta aquisição foi realizada a valor de mercado e a Invest Tur possui laudo de avaliação independente, emitido pela Jones Lang LaSalle Hotels, suportando os valores pagos.

### ➤ **Pontal do Camaragibe (Alagoas)**

Em 12 de Agosto de 2008, a Invest Tur anunciou novas informações sobre o projeto Pontal do Camaragibe, anteriormente denominado Onda Azul e cuja aquisição foi realizada pela Companhia em setembro de 2007. Complementariamente, no início de 2008 foram assinados os acordos de

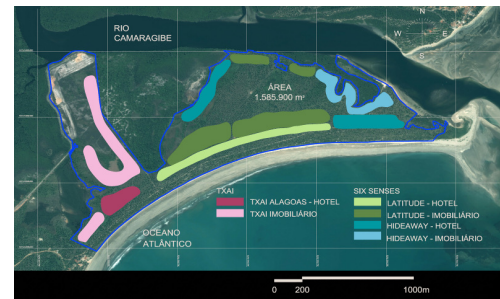


administração hoteleira para administração de 3 hotéis boutique neste projeto sob as bandeiras Six Senses Hideaway, Six Senses Latitude e Txai.

Tendo em vista as características e padrão dos serviços oferecidos por Six Senses e Txai, foi definido um menor adensamento da área e a redução do número de unidades residenciais de 835 para aproximadamente 165 e do número de unidades hoteleiras de 625 para 190. Dessa forma, os investimentos previstos não foram alterados, entretanto, o VGV esperado passou de R\$ 470 para R\$ 555 milhões, em função de a Companhia ter adequado suas expectativas em relação ao preço unitário de venda das residências às características dos operadores hoteleiros – Six Senses e Txai.

Adicionalmente, foram realizadas diversas apresentações para a comunidade local para apresentação do projeto e de seus benefícios econômicos e sociais esperados para a região, bem como a Invest Tur organizou o evento da Pedra Fundamental em 15 de Agosto de 2008, com a presença de diversas entidades governamentais e representantes da comunidade local.

Com isso, sujeito ao andamento das licenças e aprovações finais do projeto pelos órgãos ambientais, a Invest Tur estima que o projeto estará pronto para ser lançado até o final de 2008, porém a Companhia está avaliando qual o número de unidades que deverão ser lançadas nos próximos meses, em função da crise nos mercados financeiros.



Master Plan do projeto Pontal do Camaraçibe

## OPERADORES HOTELEIROS

A Invest Tur possui atualmente acordos com 4 diferentes operadores hoteleiros, que representam um total de 15 bandeiras, sendo 13 internacionais e 2 nacionais, a saber:

➤ **Six Senses:** renomado grupo hoteleiro internacional de administração de hotéis para a alta renda, principalmente boutiques resorts. O grupo possui sede em Bangkok (Tailândia) e atualmente é constituído por unidades nas Maldivas, Tailândia, Espanha, Portugal, Grécia, Turquia, República Dominicana, entre outros.



➤ **Starwood:** uma das empresas líderes mundiais no segmento hoteleiro e de lazer, com aproximadamente 900 propriedades, em mais de 100 países e 155.000 empregados nos empreendimentos que administra e de sua propriedade.



➤ **Espírito Santo Tourism:** empresa de participações internacional, controladora da bandeira Tivoli Hotels & Resorts ("Tivoli"). Considerada uma das principais cadeias hoteleiras em Portugal, a bandeira Tivoli administra um total de 2.500 quartos de hotéis, tanto no segmento urbano como de resort, classificados como padrão quatro e cinco estrelas.



➤ **Txai / Bóná:** administradas pela Tx Assessoria, cujo controle acionário pertence à Invest Tur, sendo marcas nacionais. A marca Txai é conhecida mundialmente e atualmente possui uma unidade em Itacaré, considerada um dos principais destinos turísticos do mundo. A bandeira Bóná, por sua vez, seguirá os mesmos padrões da marca Txai, porém refere-se ao padrão 4 ou 5 estrelas, resultando em uma importante sinergia entre ambas as bandeiras.

As parcerias concretizadas representam a possibilidade de consolidar a presença da Invest Tur em 4 diferentes continentes do mundo – América Latina, Europa, Estados Unidos da América e Ásia – potencializando diferentes valores a serem adicionados na distribuição de seus produtos.

## CARTEIRA DE PROJETOS

Projeto	Localização (Estado)	Área (mil m <sup>2</sup> )	Participação Invest Tur (%)	Investimento Invest Tur (R\$MM)	Investimento Invest Tur Revisado (R\$MM)	VGV Invest Tur (R\$ MM) <sup>(3)</sup>	VGV Invest Tur Revisado (R\$ MM) <sup>(3)</sup>	Operador
<b>Projetos Hoteleiros</b>								
Pontal do Camaragibe <sup>(1)</sup>	Alagoas	500	100%	120,0	207,0	n/a	n/a	Six Senses e Txai
Marina Resort	Bahia	98	70%	35,0	45,0	n/a	n/a	A Definir
Golf Boutique Resort	Bahia	12	72%	15,8	17,0	n/a	n/a	A Definir
Boná Itacaré Hotel & Residence <sup>(2)</sup>	Bahia	50	100%	10,5	15,0	n/a	n/a	Bôná
Txai Resort Itacaré	Bahia	520	50%	18,3	18,3	n/a	n/a	Txai
Txai Resort Paraty	Rio de Janeiro	160	100%	13,9	18,0	n/a	n/a	Txai
São Paulo Fair Hotel	São Paulo	1	100%	32,3	61,0	n/a	n/a	A Definir
Txai Resort Santa Catarina	Santa Catarina	91	100%	14,0	20,0	n/a	n/a	Txai
Green Wave Resort	Alagoas	200	100%	51,1	54,0	n/a	n/a	A Definir
Deep Beach Paraty Resort	Rio de Janeiro	600	100%	26,0	33,0	n/a	n/a	A Definir
Singlehome Trancoso Hotel	Bahia	1.000	49%	21,8	11,0	n/a	n/a	A Definir
Txai Hotel Salvador	Bahia	5	100%	16,6	20,0	n/a	n/a	Txai
<b>Total Projetos Hoteleiros</b>		<b>3.237</b>	<b>91%</b>	<b>375,3</b>	<b>519,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Projetos Imobiliários</b>								
Pontal do Camaragibe <sup>(1)</sup>	Alagoas	1.080	100%	300,0	212,0	470	555	Six Senses e Txai
Marina Residence	Bahia	472	70%	105,0	127,0	175	221	A Definir
Golf Residence	Bahia	60	72%	26,5	32,0	45	60	A Definir
Boná Itacaré Hotel & Residence	Bahia	610	100%	40,3	50,0	67	89	Bôná
Praia da Ponta Residence	Bahia	500	100%	101,2	105,0	180	182	A Definir
Txai Residence Paraty	Rio de Janeiro	320	100%	19,1	32,0	33	58	Txai
São Paulo Fair Residence	São Paulo	3	100%	74,4	61,0	115	111	A Definir
Txai Residence Santa Catarina	Santa Catarina	571	50%	22,1	39,0	40	60	Txai
Green Wave Residence	Alagoas	1.750	100%	172,8	173,0	328	328	A Definir
Deep Beach Paraty Residence	Rio de Janeiro	1.600	100%	62,4	84,0	118	166	A Definir
Singlehome Trancoso Residence	Bahia	2.960	49%	60,2	198,0	113	446	A Definir
Txai Residence Salvador	Bahia	4	100%	29,4	32,0	48	54	Txai
Atalaia Residence	Bahia	105	100%	20,8	21,0	35	35	A Definir
Itaigara Residence	Bahia	6	100%	31,1	31,1	47	47	A Definir
Conde Residence	Bahia	430	94%	48,9	47,9	84	84	A Definir
<b>Total Projetos Imobiliários</b>		<b>10.470</b>	<b>80%</b>	<b>1.114,1</b>	<b>1.245,0</b>	<b>1.898</b>	<b>2.496</b>	
<b>Banco de Terrenos de Longo Prazo</b>								
Long Beach	Ceará	50.000	67%	14,1	14,1	209	209	n/a
Port Beach	Piauí/Maranhão	8.340	100%	18,7	19,0	76	76	n/a
Wind Beach	Ceará	10.800	100%	18,0	18,0	75	88	n/a
<b>Total Banco de Terrenos</b>		<b>69.140</b>	<b>88%</b>	<b>50,8</b>	<b>51,1</b>	<b>360</b>	<b>373</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>82.847</b>	<b>83%</b>	<b>1.540</b>	<b>1.815</b>	<b>2.258</b>	<b>2.869</b>	

(1) Antigo projeto Onda Azul

(2) Antigo projeto Nossa Senhora Vitória

(3) VGV dos projetos referem-se somente a venda das casas e das áreas por valorização

A Invest Tur iniciou a constituição de sua carteira de projetos após sua abertura de capital em Julho de 2007, sendo que atualmente possui um hotel em operação e 18 projetos a serem desenvolvidos.



Alguns desses projetos tiveram sua estimativa de investimentos e de VGV revisadas, em função da evolução e do detalhamento dos projetos, o que permitiu que o aproveitamento de algumas áreas fosse superior ao originalmente previsto.

Dessa forma, os valores de investimentos totais estimados passaram de R\$ 1,5 bilhão para R\$ 1,8 bilhão, e o VGV potencial esperado aumentou de R\$ 2,3 bilhões para R\$ 2,9 bilhões, em uma área total de 83 milhões de m<sup>2</sup>, onde a Invest Tur pretende desenvolver:

- 15 hotéis, que serão formados por aproximadamente 1.200 apartamentos/bangalôs
- 15 empreendimentos residenciais, formados por 1.879 residências
- Além de 3 terrenos para desenvolvimento no longo prazo.

Ainda como resultado dos significativos progressos no que se refere ao desenvolvimento dos projetos em carteira, a Invest Tur acredita que 6 deles estarão prontos para serem lançados dentro dos próximos meses, tendo em vista o estágio das respectivas aprovações e licenciamento ambiental, bem como dos trabalhos de marketing e suporte para as vendas. Tais projetos totalizam um VGV estimado de R\$ 922 milhões, o que superaria em 54% o *guidance* de lançamentos ao mercado para 2008 de R\$ 600 milhões.

Contudo, em virtude das condições atuais de mercado, a Companhia está avaliando qual o melhor momento para se iniciar os lançamentos e quanto de cada projeto deverá ser lançado, em uma primeira fase, dado que todos os projetos “horizontais” têm a flexibilidade de serem lançados parcialmente (“faseados”).

R\$ Milhões	VGV Projeto	
	Anunciado ao mercado	Revisado
Pontal do Camaragibe Sixsenses	313	<b>396</b>
Pontal do Camaragibe Txai	157	<b>159</b>
Böná Nossa Senhora Vitória	67	<b>89</b>
Golf Boutique	45	<b>60</b>
Sao Paulo Fair	115	<b>111</b>
Txai Santa Catarina	40	<b>60</b>
Itaigara Residence	47	<b>47</b>
<b>TOTAL</b>	<b>784</b>	<b>922</b>

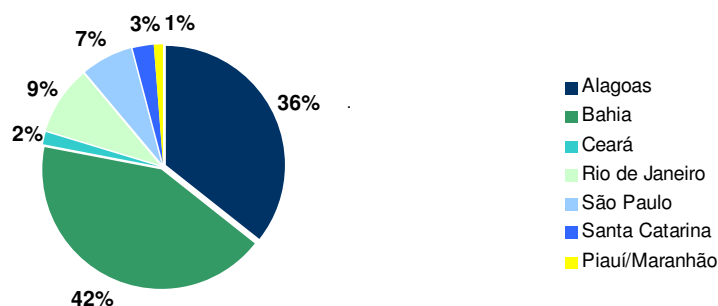
Vale citar que, do ponto de vista de desembolso de recursos, após o período de lançamento de cada um dos projetos: (i) somente serão construídas as unidades residenciais à medida que as mesmas forem sendo vendidas, preservando a posição de caixa da Companhia; (ii) se iniciam as obras do componente hoteleiro, o qual, além de contar com condições atrativas de financiamento a construção pelos Bancos de Desenvolvimento, permite a criação e/ou reforço do respectivo destino turístico, além de atrair quando necessário, infra-estrutura para a respectiva área.



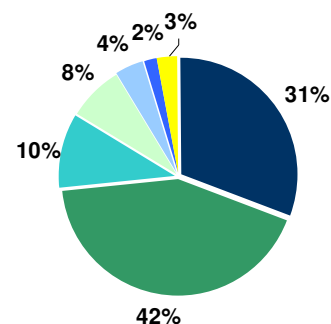
➤ **Diversificação Geográfica**

A Invest Tur possui projetos localizados em 8 estados do país, sendo que a grande maioria está situada na costa brasileira e atualmente apenas dois deles são projetos urbanos, localizados em capitais e destinados ao turismo de negócios.

**Investimentos por Estado**



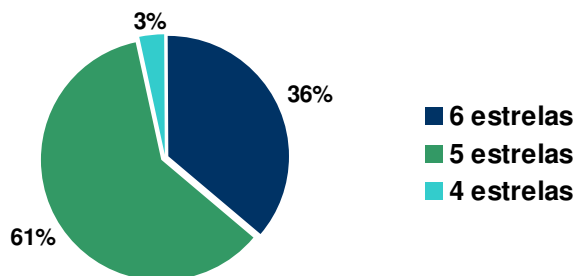
**VGV por Estado**



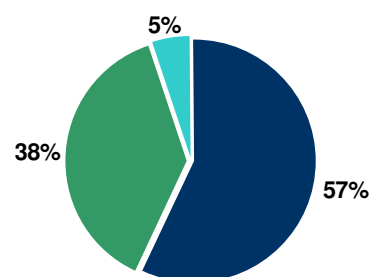
➤ **Padrão – “Estrelas”**

Em relação ao público alvo, a Companhia pretende atingir um segmento bem definido, que compreende as classes alta e média alta. Portanto, a carteira de projetos hoteleiros da Invest Tur é formada por 36% dos empreendimentos equivalente ao padrão 6 estrelas, 61% caracterizado como padrão 5 estrelas e os 3% restantes classificados como padrão 4 estrelas. Já quando considerado o VGV dos empreendimentos imobiliários, 57% são equivalentes ao padrão 6 estrelas, 38% caracterizado como padrão 5 estrelas e os 5% restantes como padrão 4 estrelas.

**Padrão de Hotéis  
Por Nº de Quartos / Bangalôs**



**Padrão de Imobiliário  
Por VGV Estimado**



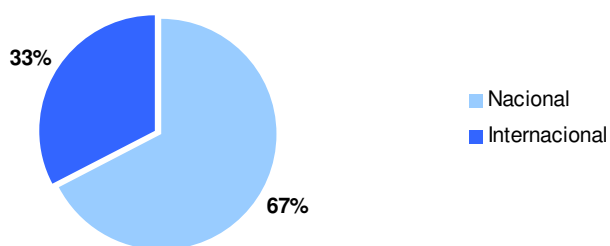


➤ **Mercado Alvo**

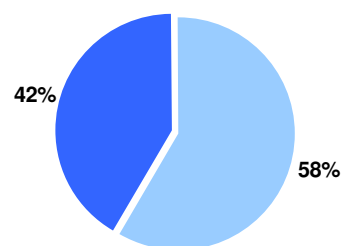
De acordo com a composição atual da carteira de projetos da Invest Tur, 67% dos quartos/bangalôs dos hotéis e 58% das casas a serem vendidas como segundas residências serão voltados ao mercado interno. A variação na distribuição do mercado alvo, quando comparada à apresentada no 2T08, deve-se à aquisição de 2 novos projetos e ao aumento no VGV do projeto Pontal do Camaragibe, que possui um foco maior no público externo.

**COMPOSIÇÃO DO MERCADO ALVO:**

**Mercado Alvo - Hotéis**  
Por Nº de Quartos/Bangalôs



**Mercado Alvo - Segundas residências**  
Por VGV Estimado





## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) Consolidado da Invest Tur do 3º trimestre de 2008, 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 30 de setembro de 2008 encontravam-se em fase de desenvolvimento. Além disso, de acordo com as regras vigentes, para a contabilização da DRE do 3T08 das empresas controladas pela Invest Tur foi utilizada a data base de 30 de setembro de 2008, exceto pelo Txai Itacaré, para o qual foi utilizada a data base de 31 de julho de 2008.

Com relação ao Balanço Patrimonial Consolidado da Companhia, até o encerramento do 3T08, 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%
Deep Beach	100,00%	100,00%
Green Wave	100,00%	100,00%
Itaigara	100,00%	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%
Txai Paraty	100,00%	100,00%
Txai Salvador	100,00%	100,00%
Wind Beach	100,00%	100,00%
Conde Residence	94,00%	100,00%
Golf Boutique	71,67%	71,67%
Marina	70,00%	100,00%
Txai Santa Catarina	67,50%	100,00%
Long Beach	66,67%	100,00%
Txai Itacaré	50,03%	50,03%
Singlehome Trancoso	49,00%	49,00%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO

<b>DRE (em milhares de R\$)</b>	<b>2T08 <sup>(1)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>3T08 vs 2T08</b>	<b>Acum. 2008</b>
Receita Operacional Bruta	1.914	855	-55%	5.290
Impostos e Deduções	(150)	(132)	-12%	(466)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>1.764</b>	<b>723</b>	<b>-59%</b>	<b>4.824</b>
Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(1.841)	(1.306)	-29%	(4.060)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(77)</b>	<b>(583)</b>	<b>n/a</b>	<b>764</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(9.976)	(8.686)	-13%	(29.127)
<b>EBITDA</b>	<b>(10.053)</b>	<b>(9.269)</b>	<b>-8%</b>	<b>(28.363)</b>
Outras Despesas Operacionais	(367)	(381)	4%	(1.361)
Impostos e Taxas	(120)	(102)	-15%	(300)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(10.540)</b>	<b>(9.752)</b>	<b>-7%</b>	<b>(30.024)</b>
Despesas Financeiras	(230)	(152)	-34%	(723)
Receitas Financeiras	17.145	19.040	11%	53.757
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.915</b>	<b>18.888</b>	<b>12%</b>	<b>53.034</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>6.375</b>	<b>9.136</b>	<b>43%</b>	<b>23.010</b>
<b>Provisão para IR e CS</b>	<b>(2.209)</b>	<b>(3.193)</b>	<b>45%</b>	<b>(8.329)</b>
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>4.166</b>	<b>5.943</b>	<b>43%</b>	<b>14.681</b>

(1) Os resultados operacionais referem-se à operação do Txai Itacaré no período de 01 de Fevereiro de 2008 à 30 de Abril de 2008

(2) Os resultados operacionais referem-se à operação do Txai Itacaré e da Tx Assessoria, sendo que para o Txai Itacaré o período compreende de 01 de Maio de 2008 a 31 de Julho de 2008

### **Receita Operacional Bruta:**

No 3T08, a Invest Tur apresentou um total de R\$ 855 mil de Receita Operacional Bruta, ocorrendo um decréscimo de 55% quando comparado ao valor apresentado no 2T08. Vale lembrar que das receitas contabilizadas, R\$ 715 mil referem-se à operação do Txai Itacaré e, no 3T08, contemplam o período de maio à julho de 2008 <sup>(3)</sup>. Este período é considerado um período de baixa temporada do resort, o que justifica o valor inferior deste trimestre. O valor restante de R\$ 140 mil referem-se aos serviços prestados pela Tx Assessoria para adequação dos projetos hoteleiros ao padrão Txai, sendo que este foi o primeiro trimestre de contabilização desta empresa nos demonstrativos da Invest Tur.

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

Os Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados no 3T08 foi 29% menor quando comparado ao 2T08, passando de R\$ 1,8 milhão para R\$ 1,3 milhão no 3T08, em função da diminuição das atividades do hotel, conforme mencionado na linha de receita operacional bruta.

(3) Explicação sobre a forma de contabilização do Txai Itacaré encontra-se na página 12 deste relatório.



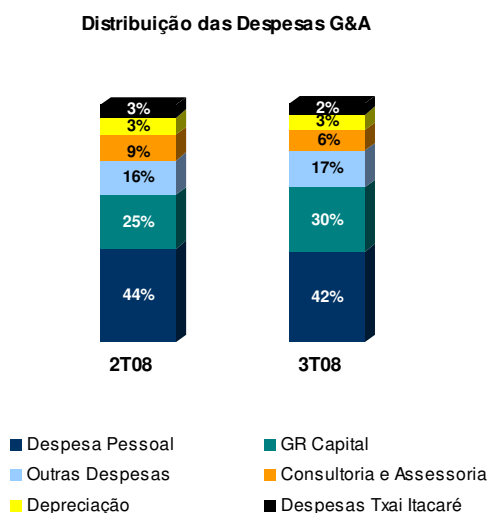
### **Lucro Bruto:**

A Invest Tur apresentou um Lucro Bruto negativo no 3T08, no montante de R\$ 583 mil. Este valor foi negativamente impactado pela diminuição da receita operacional bruta e pelo decréscimo, em menor proporção, dos custos dos produtos vendidos e serviços prestados. Nestes custos são contabilizados custos fixos para a operação do hotel, como despesas para a manutenção das dependências do hotel e despesas de pessoal, e também custos variáveis em função da atividade do hotel. Dessa forma, uma diminuição nas receitas operacionais do Txai Itacaré prejudica a rentabilidade por conta da parcela de custos fixos.

### **Despesas gerais e administrativas:**

As Despesas Gerais e Administrativas foram 13% inferiores ao valor apresentado no trimestre anterior, passando de R\$ 10,0 milhões no 2T08 para R\$ 8,7 milhões no 3T08. Esta diminuição ocorreu principalmente em função de ajustes em sua estrutura de custos visando se adequar as atuais condições de mercado.

Vale ressaltar que, no 3T08, essas despesas foram distribuídas da seguinte maneira: 42% foram despesas de pessoal, 30% pagamentos realizados à GR Capital, 17% outras despesas, 6% despesas com consultorias e assessorias, 3% depreciação e 2% despesas relativas ao Txai Itacaré.



### **Resultado Financeiro:**

No 3T08, a Invest Tur obteve um Resultado Financeiro total de R\$ 18,9 milhões, valor 12% superior ao total de R\$ 16,9 milhões apresentado no 2T08. Apesar da redução do saldo de caixa durante o período, o incremento da rentabilidade de seus ativos financeiros foi responsável pelo resultado financeiro acima do apresentado no 2T08.

### **Lucro Líquido:**

O Lucro Líquido do 3T08 foi 43% superior ao 2T08, totalizando R\$ 5,9 milhões e R\$ 4,2 milhões respectivamente, principalmente em decorrência da diminuição das despesas gerais e administrativas e do acréscimo nas receitas financeiras.



## RESULTADO DO TXAI RESORT ITACARÉ

Em 18 de outubro de 2008, foi completado um ano de aquisição do controle acionário do Txai Itacaré. Desde então, a Invest Tur vem implementando várias medidas para melhorar a operação do hotel, onde destaca-se: renegociação de alguns contratos de prestação de serviços, com economia de 44% por mês nos valores totais de seus contratos; e renegociação da manutenção cobrada das residências que utilizam da infra-estrutura do hotel (denominado Txai Residences), este último com um aumento de 38%.

Concomitantemente, objetivando melhorar a taxa de ocupação do Txai Itacaré, foram realizadas as seguintes ações de marketing: (i) associação ao selo Virtuoso, comunicado no 2T08; (ii) reestruturação do sistema de reservas, (iii) e contratação de nova assessoria de imprensa. Além disso, o Sr. Álvaro Valeriani foi contratado como novo Diretor de Vendas e Marketing da Tx Assessoria, empresa controlada da Invest Tur e responsável pela administração das bandeiras Txai e Böná. Álvaro foi consultor de marketing hoteleiro e professor de hotelaria, ele possui experiência em lançamento e posicionamento de hotéis de alto padrão e com estilos de vida, tendo passado pelos grupos Aman, Hyatt e Explora. Álvaro também possui experiência de comercialização em mercados internacionais e regionais (Estados Unidos, Europa, Ásia, América Latina), e de promoção de destinos.



*Piscina do Txai Itacaré*

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 2º trimestre de 2008 se refere ao período de 01 de fevereiro à 30 de abril de 2008, e o resultado do 3º trimestre de 2008 se refere ao período de 01 de maio à 31 de julho 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.

No 3T08 o Txai Itacaré teve uma taxa de ocupação de aproximadamente 23%, uma vez que os meses de maio e julho são considerados meses de baixa temporada no segmento hoteleiro. Conseqüentemente e, combinado à uma diminuição na diária média, o Txai Itacaré apresentou resultado líquido negativo no 3T08.

Conforme mencionado anteriormente, a Invest Tur acredita que os resultados dos esforços e mudanças já em andamento no Txai Itacaré somente serão demonstradas nos resultados financeiros do ano de 2009.

Assim sendo, seguem abaixo os resultados do 2º e 3º 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\$)</b>	<b>2T08 <sup>(1)</sup></b>	<b>3T08 <sup>(2)</sup></b>	<b>3T08 vs 2T08</b>	<b>Acum. 2008</b>
Receita Operacional Bruta	1.914	715	-63%	<b>5.150</b>
Impostos e Deduções	(150)	(121)	-19%	<b>(455)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>1.764</b>	<b>594</b>	<b>-66%</b>	<b>4.695</b>
Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(1.841)	(1.306)	-29%	<b>(4.572)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(77)</b>	<b>(712)</b>	<b>n/a</b>	<b>123</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(271)	(167)	-38%	<b>(1.030)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(348)</b>	<b>(879)</b>	<b>n/a</b>	<b>(907)</b>
Outras Despesas/Receitas Operacionais	-	90	n/a	<b>119</b>
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(348)</b>	<b>(789)</b>	<b>n/a</b>	<b>(788)</b>
Despesas Financeiras	(140)	(136)	-3%	<b>(424)</b>
Receitas Financeiras	-	1	n/a	<b>3</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(140)</b>	<b>(135)</b>	<b>-4%</b>	<b>(421)</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(488)</b>	<b>(924)</b>	<b>n/a</b>	<b>(1.208)</b>
Provisão para IR e CS	38	-	n/a	-
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>(450)</b>	<b>(924)</b>	<b>n/a</b>	<b>(1.208)</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>-4%</b>	<b>-120%</b>	<b>-115,5 p.p.</b>	<b>3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-20%</b>	<b>-148%</b>	<b>-128,2 p.p.</b>	<b>-19%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-26%</b>	<b>-156%</b>	<b>-130 p.p.</b>	<b>-26%</b>
<b>Taxa de Ocupação</b>	<b>50%</b>	<b>23%</b>	<b>-26,8 p.p.</b>	<b>41%</b>

(1) Referem-se ao período de 01 de fevereiro de 2008 à 30 de abril de 2008

(2) Referem-se ao período de 01 de Maio de 2008 a 31 de Julho de 2008

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (Em milhares de R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>3T08 vs 2T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>601.932</b>	<b>542.431</b>	<b>-10%</b>
Caixa	1.403	2.060	47%
Aplicações Financeiras	599.571	539.394	-10%
Clientes	284	222	-22%
Adiantamento a Fornecedores	143	109	-24%
Despesas Antecipadas	105	88	-16%
Estoques de Materiais	409	374	-9%
Outros	17	184	n/a
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>355.693</b>	<b>415.070</b>	<b>17%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	339.375	393.788	16%
Impostos a Recuperar	15.382	18.798	22%
Créditos com Pessoas Ligadas	936	2.484	165%
<b>Permanente</b>	<b>34.379</b>	<b>34.358</b>	<b>0%</b>
Investimentos	21.723	21.502	-1%
Imobilizado	11.989	12.207	2%
Diferido	667	649	-3%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>992.004</b>	<b>991.859</b>	<b>0%</b>

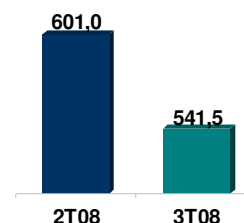
<b>PASSIVO</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>3T08 vs 2T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>76.443</b>	<b>70.065</b>	<b>-8%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.883	1.885	0%
Fornecedores	1.364	1.066	-22%
Impostos Taxas e Contribuições	5.618	9.629	71%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.523	5.137	14%
Débitos com Partes Relacionadas	2.483	2.509	1%
Contas a Pagar por Aquisições	60.038	49.217	-18%
Diversos	534	622	16%
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>3.999</b>	<b>3.916</b>	<b>-2%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.837	1.754	-5%
Contas a Pagar por Aquisições	2.000	2.000	0%
Débitos com Partes Relacionadas	62	62	0%
Debentures	100	100	0%
<b>Participação de Acionistas não Controladores</b>	<b>7.474</b>	<b>7.846</b>	<b>5%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>904.088</b>	<b>910.032</b>	<b>1%</b>
Capital Social	945.101	945.101	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(41.013)	(35.069)	-14%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>992.004</b>	<b>991.859</b>	<b>0%</b>



### **Disponibilidades:**

No 3T08, o total de Disponibilidades foi de R\$ 541,5 milhões, apresentando um decréscimo de 10% quando comparado ao valor de R\$ 601,0 milhões do 2T08. Esta variação ocorreu principalmente em decorrência do pagamento das seguintes áreas e aquisições societárias: Wind Beach e Conde Residence.

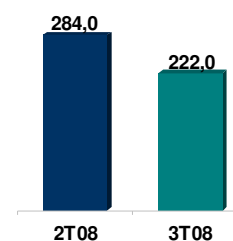
Disponibilidades (R\$ MM)



### **Clientes:**

A Invest Tur apresentou um total de R\$ 222 mil de Clientes no 3T08, valor 22% inferior ao montante de R\$ 284 mil apresentado no 2T08, em função da menor atividade do Txai Itacaré, uma vez que essa conta reflete a consolidação dos valores do contas a receber deste hotel.

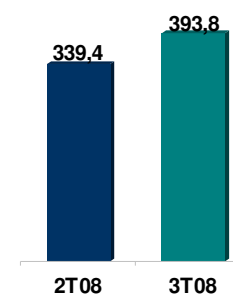
Clientes (R\$ MM)



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

O valor de Estoques de Imóveis a Comercializar foi de R\$ 393,8 milhões no período findo em 30 de setembro de 2008, um acréscimo de 16% quando comparado ao total de R\$ 339,4 milhões do 2T08, como resultado das áreas adquiridas durante este trimestre, conforme mencionado anteriormente.

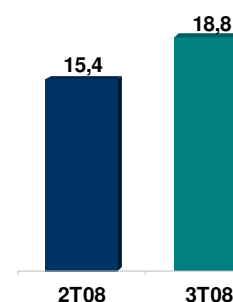
Estoques (R\$ MM)



### **Impostos a Recuperar:**

A Invest Tur encerrou o 3T08 com um valor de R\$ 18,8 milhões de Impostos a Recuperar, saldo 22% maior quando comparado ao valor de R\$ 15,4 milhões apresentado no 2º trimestre de 2008, visto que o imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras foi maior que a compensação realizada mensalmente.

Impostos a Recuperar (R\$ MM)





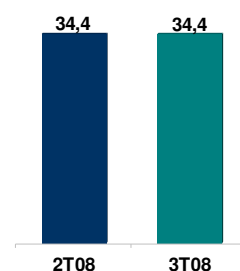
### **Ativo Permanente:**

O Ativo Permanente não sofreu alteração no 3T08, permanecendo no patamar de R\$ 34,4 milhões. Neste trimestre, esta conta foi composta por R\$ 21,5 milhões de Investimentos, R\$ 12,2 milhões de Imobilizado e R\$ 649 mil de Diferido. Com relação ao Diferido, o mesmo reflete os gastos pré operacionais da Invest Tur e despesas para prospecção de negócios, sendo que estas despesas podem ter 3 diferentes classificações:

1. Quando os projetos são adquiridos, as mesmas são transferidas para suas respectivas SPEs
2. No caso de projetos em negociação, estes valores permanecem no Diferido até que a negociação evolua ou seja cancelada
3. Para projetos que não forem adquiridos, as despesas são alocadas na Demonstração de Resultado do Exercício como Despesas Gerais

A Companhia estima que aproximadamente metade deste valor será transferido para SPEs, pois trata-se de projetos já adquiridos pela Companhia, entretanto, esta transferência ainda não foi realizada por questões societárias.

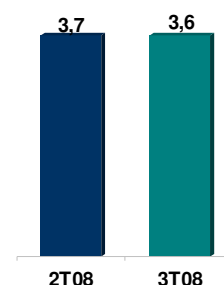
Ativo Permanente (R\$ MM)



### **Empréstimos e Financiamentos:**

No 3T08, a Invest Tur apresentou um leve decréscimo de 2% em Empréstimos e Financiamentos de curto e longo prazos, passando de R\$ 3,7 milhões para R\$ 3,6 milhões, no 2T08 e 3T08, 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.

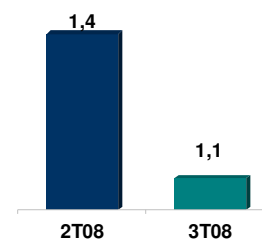
Empréstimos e Financiamentos (R\$ MM)



### **Fornecedores:**

O valor de Fornecedores apresentado no 3T08 foi de R\$ 1,1 milhão. Quando confrontado com o valor de R\$ 1,4 milhão apresentado no 2T08, nota-se um decréscimo de 22%. Esta diminuição é resultado, em sua maior parte, de pagamentos que foram liquidados e, em uma parcela menor, da diminuição nos volumes de compra no 3T08, em função do decréscimo da taxa de ocupação do Txai Itacaré no período.

Fornecedores (R\$ MM)





**Débitos com partes relacionadas:**

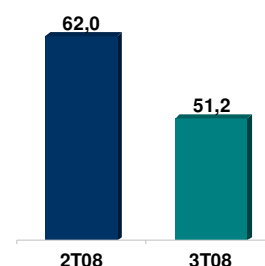
A linha de Débitos com partes relacionadas corresponde à despesas por serviços prestados pelos acionistas fundadores, através da GR Capital Consultoria Ltda. A remuneração trimestral da GR Capital foi estipulada em 0,25% do capital social integralizado ou capital social corrigido e, de acordo com o contrato 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 30 de setembro de 2008 foi de R\$ 2,5 milhões, valor 1% superior ao apresentado no 2T08, 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 3T08 foi de R\$ 51,2 milhões. Quando comparado ao valor de R\$ 62,0 milhões do 2T08, nota-se um decréscimo de 17%, em decorrência da liquidação dos pagamentos referente à aquisição do projeto Atalaia Residence e de parcelas dos projetos Pontal do Camaragibe, Port Beach e Itaipara Hotel e Residence.

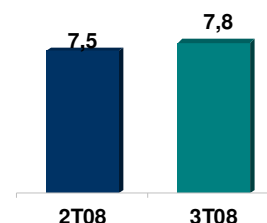
Contas a Pagar (R\$ MM)



**Participação de Acionistas não Controladores:**

A Participação de Acionistas não Controladores do 3T08 foi 5% superior ao 2T08, passando de R\$ 7,5 milhões para R\$ 7,8 milhões, respectivamente. Isto ocorreu basicamente em função da contabilização dos acionistas minoritários do projeto Conde Residence.

Participações Minoritárias (R\$ MM)



**Patrimônio Líquido:**

O capital social da Companhia é de R\$ 945,1 milhões, acrescentando a esse valor o prejuízo acumulado registrado no 3T08 de R\$ 35,1 milhões, o Patrimônio Líquido da Companhia totalizou R\$ 910,0 milhões no período findo em 30 de setembro de 2008.



## USOS E FONTES

<u>DISPONIBILIDADES</u>	<u>3T08</u>	<u>Jul/2007 à Set /2008</u>
<b>Saldo de Caixa Inicial - Invest Tur Consolidado</b>	<b>600.974</b>	<b>945.000</b>
<b>Despesas do IPO</b>	<b>0</b>	<b>(68.635)</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas <sup>(1)</sup></b>	<b>(5.983)</b>	<b>(59.927)</b>
Pessoal, Serviços, Tributos, Consultoria e Outros		
<b>Aquisições de Áreas / Despesas SPEs</b>	<b>(77.013)</b>	<b>(381.390)</b>
<b>Receitas das SPEs</b>	<b>4.542</b>	<b>14.788</b>
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.934</b>	<b>91.617</b>
<b>Total do Uso dos Recursos</b>	<b>(59.520)</b>	<b>(403.546)</b>
<b>Saldo de Caixa Final - Invest Tur Consolidado</b>	<b>541.454</b>	<b>541.454</b>

(1) A diferença em relação às despesas gerais e administrativas contabilizadas na DRE, refere-se a valores “não caixa”, principalmente relacionados à despesas de pessoal, que são incluídos no regime contábil de competência.

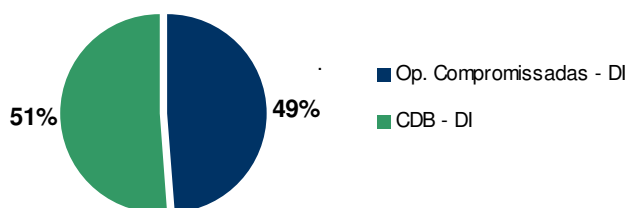
## GESTÃO DE CAIXA

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

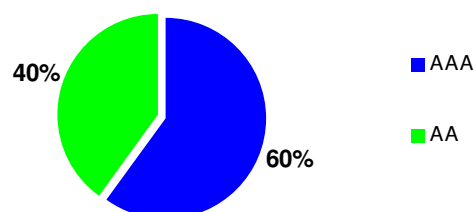
- Utilização de fundos exclusivos com objetivo de: mitigar riscos operacionais e promover agilidade nas atividades de “back-office” do mesmo
- Risco mínimo de mercado, já que a empresa não realiza investimentos:
  - a. Atrelados à variação cambial
  - b. Atrelados à variação de índice de preços
  - c. Em renda variável
- Risco de crédito de primeira linha, contemplando apenas ativos com rating mínimo A (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 está em 102% do CDI, conforme demonstrado abaixo:

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

## MERCADO DE CAPITAIS e GOVERNANÇA CORPORATIVA

Comparativamente ao Índice Bovespa e às ações do setor imobiliário, as ações da Invest Tur sofreram uma desvalorização desde sua abertura de capital. Vale destacar, entretanto, que o impacto nas ações da Companhia foi menor em 20 pontos percentuais do que a média do setor imobiliário em geral. Como complemento, deve-se citar que as ações da Invest Tur estão sendo negociadas 59% abaixo de seu NAV, que é formado pelo caixa e terrenos adquiridos até o momento a preço de aquisição, o que demonstra o potencial de valorização das ações da Companhia.

Composição do NAV	R\$ Milhões
Caixa	540
Aquisições	375
<b>NAV</b>	<b>915</b>
<b>NAV / Ação</b>	<b>969</b>

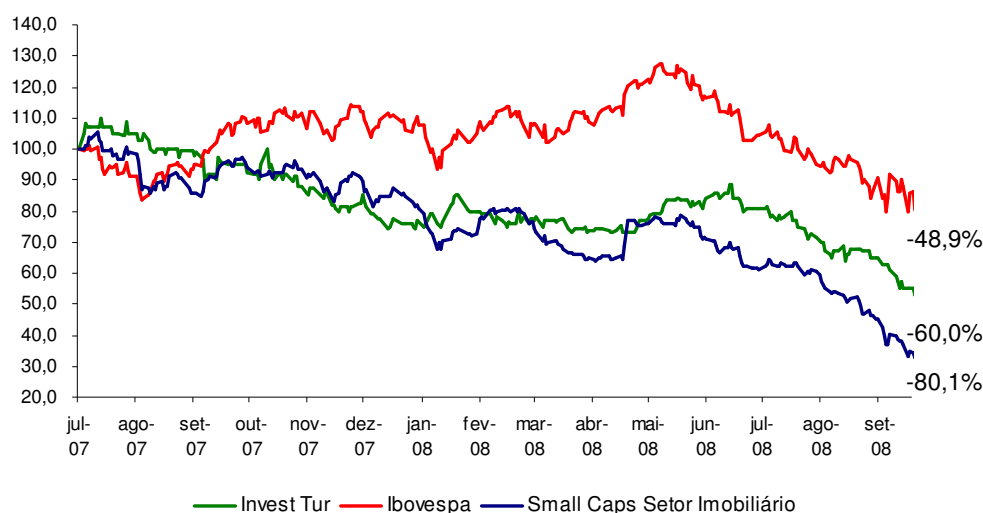
Adicionalmente, vale citar que:

1. Em janeiro de 2008, o Credit Suisse iniciou a cobertura das ações da Invest Tur com recomendação de *outperform*.



2. Conforme restrição imposta pela CVM, as ações da Invest Tur serão negociadas em lote de 100 ações até janeiro de 2009, quando a Companhia completa 18 meses de seu IPO.

Em 06 de novembro de 2008, irá vencer o contrato de formador de mercado, o qual a Companhia já informou não ter a intenção de renovar nesse momento, em virtude da baixa liquidez de suas ações. A Invest Tur espera que a liquidez melhore com a eliminação da restrição da CVM em 2009 citada acima, quando então pretende rever a real necessidade de se contratar um formador de mercado.



Em 23 de setembro de 2008, a Companhia recebeu uma notificação do Deutsche Bank S.A. (“Deutsche”) referente à participação acionária relevante, que foi divulgada através de comunicado ao mercado. Com um total de 56.000 ações, Deutsche possui atualmente 5,93% do capital social da Invest Tur.

Dessa forma, ao final do 3T08, os acionistas que possuíam mais de 5% das ações ordinárias da Invest Tur eram:

Acionistas com Participação Relevante *	Ações ordinárias	Capital total (%)
<b>Ações em Circulação</b>	<b>945.000</b>	<b>99,99</b>
Espírito Santo Tourism (Europe) S.A.	113.400	12,00
Tarpon Investment Group Ltd	73.400	7,77
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	72.400	7,66
Amber Latin American Investments, LLC	66.900	7,08
Deutsche Bank AG London	56.000	5,93
<b>Acionistas Fundadores e Conselheiros</b>	<b>101</b>	<b>0,01</b>
<b>Total</b>	<b>945.101</b>	<b>100,00</b>

\* Posição em 30 de Setembro de 2008



Em 23 de outubro, o banco UBS Pactual enviou carta à Invest Tur informando que o investidor Blue Reef Investment LLC alcançou participação de 6,08% no capital social total da Invest Tur, o equivalente a 57.500 ações da Companhia. Adicionalmente, em 24 de outubro, a Invest Tur recebeu carta da Latin America Hotels LLC, relativa à respectiva aquisição de 6,07% do capital social da Companhia, o equivalente à 57.400 ações.

É importante mencionar que o objetivo das referidas participações acionárias é única e exclusivamente de investimento e não objetiva a aquisição de controle da Companhia, sendo que os investidores acima podem aumentar ou diminuir a sua participação na Companhia a qualquer instante. Conseqüentemente, as participações relevantes mencionadas não afetam a quantidade de ações em circulação da Invest Tur, equivalente a 99,99% do capital social total.

## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2008

### Teleconferência de Resultados do 3T08

**Data:** 31 de outubro de 2008

#### Português

Hora: 10h00 (Brasília)  
8h00 (US-ET)  
Fone: +55 11 2188-0188  
Replay: +55 11 2188-0188  
Código: Invest Tur

#### Inglês

Hora: 11h30 (Brasília)  
9h30 (US-ET)  
Fone: +1 (412) 858-4600  
Código: Invest Tur  
Replay: +1 (412) 317-0088  
Código Replay: 423673#1

## SOBRE A INVEST TUR

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. Desde sua Oferta Pública Inicial de Ações, que ocorreu em Julho de 2007, a Invest Tur já anunciou projetos que representam aproximadamente R\$ 1,8 bilhão de investimentos totais, incluindo hotéis e projetos imobiliários, com um VGV estimado de R\$ 2,9 bilhões para os empreendimentos imobiliários.

Os Srs. Carlos Novis Guimarães, José Romeu Ferraz Neto, Marcio Botana Moraes e Joaquim Ferraz são os acionistas fundadores e trazem para a Companhia a experiência de mais de 28 anos no setor financeiro brasileiro e internacional, assim como no setor de incorporação imobiliário brasileiro, adquirida por meio da atuação em diversas instituições financeiras internacionais e no Grupo RFM.

#### Ressalva sobre informações futuras:

*As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da Invest Tur são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.*



## 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>(60.924)</b>	<b>14.681</b>
<b>Despesas (receitas) que não afetam as Disponibilidades</b>		
Ágio	-	1.361
Depreciação e Amortização	9	1.057
<b>Redução (aumento) nas Contas do Ativo</b>		
Clientes	-	97
Estoques de Materiais	-	(124)
Impostos a Recuperar	(92)	(10.216)
Outros	(2.066)	(189)
<b>Aumento (redução) nas Contas do Passivo</b>		
Fornecedores	1.983	(1.229)
Tributos e Contribuições Sociais	319	11.715
Outros	2	(1.292)
<b>Utilização de Caixa nas Atividades Operacionais</b>	<b>(60.769)</b>	<b>15.861</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisições do Ativo Imobilizado	(619)	(3.766)
Diferido	(57)	(247)
Aquisição de Controlada	37.409	(752)
Estoque de Imóveis a Comercializar	(56.694)	(209.540)
Participação de acionistas não controladores	158	(5.677)
<b>Utilização de Caixa nas Atividades de Investimento</b>	<b>(19.803)</b>	<b>(219.982)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Emissão de Ações	945.101	-
Debentures Conversíveis	100	-
Crédito / Débito com Partes Relacionadas	3.808	(2.335)
Empréstimos e Financiamentos	-	97
<b>Geração de Caixa nas Atividades Financeiras</b>	<b>949.009</b>	<b>(2.238)</b>
<b>Aumento (Redução) em Disponibilidades</b>	<b>868.437</b>	<b>(206.359)</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>		
No Início do Período	-	747.813
No Fim do Período	868.437	541.454
	<b>868.437</b>	<b>(206.359)</b>



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

<b>ATIVO</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>3T08 vs 2T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>594.849</b>	<b>538.116</b>	<b>-10%</b>
Caixa	144	342	138%
Aplicações Financeiras	594.519	537.578	-10%
Adiantamento a Fornecedores	94	29	-69%
Despesas Antecipadas	86	68	-21%
Outros	6	99	n/a
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>160.402</b>	<b>206.767</b>	<b>29%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	95.203	95.497	0%
Impostos a Recuperar	15.240	18.608	22%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	47.330	87.621	85%
Créditos com Pessoas Ligadas	2.629	5.041	92%
<b>Permanente</b>	<b>182.515</b>	<b>196.026</b>	<b>7%</b>
Investimentos	177.795	191.298	8%
Imobilizado	4.053	4.270	5%
Diferido	667	458	-31%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>937.766</b>	<b>940.909</b>	<b>0%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>2T08</b>	<b>3T08</b>	<b>3T08 vs 2T08</b>
<b>Circulante</b>	<b>33.577</b>	<b>30.777</b>	<b>-8%</b>
Fornecedores	854	350	-59%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	5.288	8.429	59%
Provisões	4.112	4.727	15%
Débitos com Partes Relacionadas	2.483	2.509	1%
Contas a Pagar	20.810	14.757	-29%
Outros	30	5	-83%
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>-1%</b>
Debêntures	100	100	0%
Dívidas com Pessoas Ligadas	1	0	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>904.088</b>	<b>910.032</b>	<b>1%</b>
Capital Social	945.101	945.101	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(41.013)	(35.069)	-14%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>937.766</b>	<b>940.909</b>	<b>0%</b>

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

<u>DRE (em milhares de R\$)</u>	<u>3T07</u>	<u>4T07</u>	<u>2007</u>	<u>1T08</u>	<u>2T08</u>	<u>3T08</u>	<u>2008</u>
Receita Operacional Bruta	-	-	-	-	-	-	-
Impostos e Deduções	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	-	-	-	-	-	-	-
Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(5.509)	(7.874)	(13.383)	(9.360)	(9.672)	(8.266)	(27.298)
<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>(27.298)</b>
Outras Despesas Operacionais	(70.026)	-	(70.026)	-	-	-	-
Depreciação e Amortização	-	(452)	(452)	-	-	-	-
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(3.982)	(79)	(119)	(77)	(275)
<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>(27.573)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(64)	(221)	(61)	(17)	(299)
Receitas Financeiras	18.037	20.120	38.157	17.568	17.101	18.951	53.620
<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>53.321</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>25.748</b>
Equivalência Patrimonial	-	-	-	(446)	(837)	(1.467)	(2.750)
<b>Provisão para IR e CS</b>	-	-	-	(2.890)	(2.246)	(3.181)	(8.317)
<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>14.681</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>14.681</b>



## ANEXO IV

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

<b>DRE (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>2008</b>
Receita Operacional Bruta	-	-	-	2.521	1.914	855	5.290
Impostos e Deduções	-	-	-	(184)	(150)	(132)	(466)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.337</b>	<b>1.764</b>	<b>723</b>	<b>4.824</b>
Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	-	-	-	(913)	(1.841)	(1.306)	(4.060)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.424</b>	<b>(77)</b>	<b>(583)</b>	<b>764</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(5.509)	(8.432)	(13.941)	(10.465)	(9.976)	(8.686)	(29.127)
<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>(28.363)</b>
Outras Despesas Operacionais	(70.026)	-	(70.026)	-	-	-	-
Depreciação e Amortização	-	(432)	(432)	(613)	(367)	(381)	(1.361)
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(3.982)	(78)	(120)	(102)	(300)
<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>(30.024)</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(64)	(341)	(230)	(152)	(723)
Receitas Financeiras	18.037	20.658	38.695	17.572	17.145	19.040	53.757
<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>53.034</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>23.010</b>
<b>Provisão para IR e CS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.927)</b>	<b>(2.209)</b>	<b>(3.193)</b>	<b>(8.329)</b>
<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>14.681</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>14.681</b>

(1) A Companhia não possuía dados operacionais no 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 de Novembro de 2007 à 31 de Janeiro de 2008

(3) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré no período de 01 de Fevereiro de 2008 à 30 de Abril de 2008

(4) Os resultados operacionais referem-se ao Txai Itacaré e à TX Assessoria, sendo que para o Txai Itacaré o período compreende de 01 de Maio de 2008 a 31 de Julho de 2008



### ANEXO V

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

<u>DRE Txai Itacaré (em milhares de R\$)</u>	<u>1T08 Pro Forma<sup>(1)</sup></u>	<u>2T08<sup>(2)</sup></u>	<u>3T08<sup>(3)</sup></u>	<u>2008</u>
Receita Operacional Bruta	2.521	1.914	715	5.150
Impostos e Deduções	(184)	(150)	(121)	(455)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>2.337</b>	<b>1.764</b>	<b>594</b>	<b>4.695</b>
Custos das Mercadorias Vendidas e Serviços Prestados	(1.425)	(1.841)	(1.306)	(4.572)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>912</b>	<b>(77)</b>	<b>(712)</b>	<b>123</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(592)	(271)	(167)	(1.030)
<b>EBITDA</b>	<b>320</b>	<b>(348)</b>	<b>(879)</b>	<b>(907)</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>(788)</b>
Despesas Financeiras	(148)	(140)	(136)	(424)
Receitas Financeiras	2	-	1	3
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(146)</b>	<b>(140)</b>	<b>(135)</b>	<b>(421)</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>203</b>	<b>(488)</b>	<b>(924)</b>	<b>(1.208)</b>
Provisão para IR e CS	(38)	38	-	-
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>165</b>	<b>(450)</b>	<b>(924)</b>	<b>(1.208)</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>39%</b>	<b>-4%</b>	<b>-120%</b>	<b>3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>14%</b>	<b>-20%</b>	<b>-148%</b>	<b>-19%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>7%</b>	<b>-26%</b>	<b>-156%</b>	<b>-26%</b>
<b>Taxa de Ocupação</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>	<b>23%</b>	<b>41%</b>

(1) Referem-se ao período de 01 de novembro de 2007 à 31 de janeiro de 2008

(2) Referem-se ao período de 01 de fevereiro de 2008 à 30 de abril de 2008

(3) Referem-se ao período de 01 de Maio de 2008 a 31 de Julho de 2008



## ANEXO VI

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

<u>ATIVO</u>	<u>2T08</u>	<u>3T08</u>	<u>3T08 vs 2T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>1.073</b>	<b>1.251</b>	<b>17%</b>
Disponível	203	466	130%
Clientes	284	222	-22%
Despesas Antecipadas	24	19	-21%
Estoques de Materiais	409	374	-9%
Impostos a recuperar	122	144	18%
Outros	31	26	-16%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
<b>Permanente</b>	<b>7.918</b>	<b>7.871</b>	<b>-1%</b>
Imobilizado	7.918	7.871	-1%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.991</b>	<b>9.122</b>	<b>1%</b>

<u>PASSIVO</u>	<u>2T08</u>	<u>3T08</u>	<u>3T08 vs 2T08</u>
<b>Circulante</b>	<b>2.862</b>	<b>3.336</b>	<b>17%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.482	1.924	30%
Fornecedores	305	203	-33%
Impostos Taxas e Contribuições	699	655	-6%
Receitas Antecipadas	376	554	47%
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>2.472</b>	<b>3.053</b>	<b>24%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.837	1.754	-5%
Mutuo	635	1.299	105%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>3.657</b>	<b>2.733</b>	<b>-25%</b>
Capital Social	4.533	4.533	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(876)	(1.800)	105%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>8.991</b>	<b>9.122</b>	<b>1%</b>