



## INVEST TUR divulga seus resultados do Terceiro Trimestre de 2007

### A INVEST TUR anuncia a aquisição de 6 projetos, com investimentos totais de R\$ 782 milhões e VGV potencial no valor de R\$ 1,2 bilhão

**São Paulo, 06 de novembro de 2007 – A Invest Tur - Companhia Brasileira de Desenvolvimento Imobiliário Turístico** (Bovespa: IVTT3), empresa de capital aberto constituída com o escopo de investir no setor de desenvolvimento imobiliário turístico, com foco em turismo de lazer e negócios, anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2007 (3T07). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em BR GAAP e em Reais (R\$). Os comentários abordam os resultados da **controladora** e as comparações referem-se ao **segundo trimestre de 2007 (2T07)**, exceto quando explicitado o contrário.

#### DESTAQUES DO PERÍODO

Projetos	Área (mil m <sup>2</sup> )	Investimentos Totais (R\$ MM)	Participação Invest Tur (R\$MM)	VGV Imobiliário (R\$MM)
<b>Anunciados no 3T07</b>				
Onda Azul	2.000	420,0	420,0	470,0
Marina Resort e Residence	570	200,0	140,0	250,0
<b>TOTAL</b>	<b>2.570</b>	<b>620,0</b>	<b>560,0</b>	<b>720,0</b>
<b>Anunciados Após 3T07</b>				
Golf Boutique Resort e Residence	35	59,0	26,6	62,4
Nossa Senhora Vitória Resort e Residence	660	50,8	40,6	67,0
Txai Resort Itacaré	520	31,0	15,5	n/a
Long Beach	50.000	21,1	14,1	312,5
<b>TOTAL</b>	<b>51.215</b>	<b>161,9</b>	<b>96,8</b>	<b>441,9</b>
<b>Total Projetos Anunciados</b>	<b>53.785</b>	<b>781,9</b>	<b>656,8</b>	<b>1.161,9</b>

- A Invest Tur anunciou 2 projetos durante o 3T07, representando investimentos de R\$560 milhões (parcela Invest Tur), sendo eles:
  - Projeto Onda Azul, no estado de Alagoas, anunciado em 21 de Setembro;
  - Projeto Marina Resort e Residence, na Bahia, adquirido em 28 de Setembro.
- Subseqüentemente ao 3T07, a Invest Tur finalizou a negociação de 4 projetos adicionais:
  - Projeto Golf Boutique Resort e Residence, localizado no complexo Terravista, no estado da Bahia;
  - Projeto Nossa Senhora Vitória Resort e Residence, localizado em Ilhéus, também no estado da Bahia e anunciado em 11 de Outubro;
  - Aquisição da marca Txai e do Txai Resort Itacaré, finalizada em 17 de Outubro;
  - Projeto Long Beach, próximo à Jericoacoara, no estado de Maceió.
- Como complemento, em outubro foi assinado também o Direito de Preferência de 6 milhões de m<sup>2</sup> das áreas adjacentes ao Projeto Onda Azul.
- Foi realizada a contratação da SAP, que será a provedora de uma solução integrada (ERP).
- Sendo assim, finalizamos o período com um total de 6 projetos anunciados, consolidando nossa presença em 5 cidades da costa brasileira, representando a participação em 3 estados do país.

#### BOVESPA: IVTT3

- Preço da ação: R\$910,00
- Valor de Mercado: R\$860 milhões
- Data da cotação: 06/11/2007
- Quantidade de Ações Ordinárias: 945.101
- Free-Float: 99,99%

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

#### Contatos de RI

Andrea C. Ruschmann  
Tel.: (11) 3044-6300 - Ramal: 2336  
[andrea.ruschmann@investtur.com](mailto:andrea.ruschmann@investtur.com)

Camila Pannain Giavina-Bianchi  
Tel.: (11) 3044-6300 - Ramal: 2344  
[camila.pannain@investtur.com](mailto:camila.pannain@investtur.com)



## DESTAQUES DO TRIMESTRE

- No 3T07, a Invest Tur anunciou a aquisição de 2 projetos para o desenvolvimento de empreendimentos hoteleiros e imobiliários turísticos, conforme abaixo:

### – Onda Azul:

Formado por uma área de 2 milhões de m<sup>2</sup>, o projeto Onda Azul fica localizado à 60 km de Maceió, no estado de Alagoas. Este projeto encontra-se em uma região com um enorme potencial de desenvolvimento turístico, além de possuir 3 km de extensão de praia e de ser próximo à Mata Atlântica e à um rio. O mesmo não estava no *pipeline* de oportunidades em análise, entretanto, sua negociação avançou rapidamente e tornou-se o primeiro projeto anunciado pela Companhia.



A Invest Tur possui 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais de R\$420 milhões, a serem desembolsados ao longo dos próximos 5 anos. Deste total, estima-se que R\$ 120 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$300 milhões sejam destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que seu Valor Geral de Vendas (VGV) potencial é de R\$ 470 milhões.

### – Marina Resort e Marina Residence:

Consiste em uma área de 570 mil m<sup>2</sup> localizada em Canavieiras, à 110km de Ilhéus. Os projetos Marina Resort e Marina Residence são situados em uma região de extrema beleza e possuem 1,5km de extensão de praia, além de fazer divisa com o Rio Patipe.



A Invest Tur possui 70% de participação, sendo que os investimentos totais estimados são de R\$200 milhões, a serem desembolsados nos próximos 4 anos. Deste total, estima-se que R\$ 50 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$150 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, que terá um VGV potencial total de R\$250 milhões.

- Em linha com as melhores práticas de Governança Corporativa, todos os projetos anunciados são previamente aprovados pelo Conselho de Administração da Invest Tur, o qual analisa as principais características do empreendimento, considerando principalmente as taxas de retorno mínimas estipuladas pela Companhia.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

- Em 02 de outubro, a Invest Tur anunciou a contratação da SAP, como sua fornecedora da solução MY SAP ERP. A solução ERP consiste em uma solução integrada de sistemas e representa uma ferramenta fundamental para a estruturação de todos os processos da Invest Tur, no médio e longo prazos.
- Ainda no início de outubro, foi realizada a assinatura de um Instrumento Particular de Outorga de Direito de Preferência das áreas adjacentes ao projeto Onda Azul, localizado no estado de Alagoas. Com a assinatura deste contrato, a Invest Tur passou a deter o direito de adquirir, pelos mesmos termos e condições estipulados por um terceiro, cerca de 6 milhões de m<sup>2</sup> vizinhos ao



Onda Azul. Esse termo representa uma grande vantagem competitiva para a Invest Tur na região em relação à possíveis entrantes, além de proporcionar a possibilidade de incremento de valor substancial aos projetos hoteleiros e imobiliários neste Estado.

- Em 17 de outubro, em linha com o descrito no Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Ações, foi exercida a Opção de Compra do controle da marca Txai e do hotel em operação em Itacaré, ao sul do estado da Bahia. O Txai Resort Itacaré está em operação desde 2000, com um conceito de hotel boutique de luxo. Este resort possui 520.000 m<sup>2</sup> de área, composto por 40 bangalôs e 22 residências, trazendo de imediato uma receita para a Invest Tur. Como complemento, a Companhia adquiriu o controle da marca Txai, que é conhecida mundialmente e possui um enorme potencial de exploração. A Invest Tur planeja expandir a bandeira Txai para 4 outras novas cidades, sendo elas: Salvador (BA), Trancoso (BA), Florianópolis (SC) e Paraty (RJ).
- Durante o mês de outubro e até a presente data, a Invest Tur realizou a aquisição de 3 novos projetos, representando investimentos totais de R\$131 milhões, demonstrados a seguir:

– **Golf Boutique Resort e Golf Residence:**

Foi adquirida uma área de 35 mil m<sup>2</sup>, localizada em Porto Seguro, no estado da Bahia, para desenvolvimento dos projetos Golf Boutique Resort e Golf Residence. Estes projetos serão compostos por uma área de 80 mil m<sup>2</sup>, a ser agregada pelos proprietários do Complexo Terravista. A área está situada à 6km da Vila de Trancoso, entre as cidades de Trancoso e Arraial D’Ajuda, na chamada Costa do Descobrimento.



A Invest Tur terá 45% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$59 milhões, a serem desembolsados nos próximos 3 anos. Deste total, estima-se que R\$ 22 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$37 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$63 milhões.

– **Nossa Senhora Vitória Resort e Nossa Senhora Vitória Residence:**

Os projetos Nossa Senhora Vitória Resort e Nossa Senhora Vitória Residence contemplam uma área de 660 mil m<sup>2</sup>, localizada em Ilhéus, também no estado da Bahia. A área possui 1km de extensão de praia e encontra-se em uma localização privilegiada, uma vez que está situada a menos de 20km do aeroporto de Ilhéus e faz divisa com a rodovia interestadual Ilhéus-Itacaré BA-001.



A Invest Tur possui 80% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$51 milhões, a serem desembolsados nos próximos 4 anos. Deste total, estima-se que R\$ 11 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$40 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$67 milhões.

– **Long Beach:**

Este projeto é caracterizado como um banco de terrenos de longo prazo, com uma área total de 50 milhões m<sup>2</sup>, localizada a menos de 330km de Fortaleza, no estado do Ceará. O projeto Long Beach encontra-se em uma área com 12,5km de extensão de praia sobre pastagens, dunas e matas e está a menos de 10km da praia de Jericoacoara, considerada uma das mais belas do Brasil.



A Invest Tur possui 67% de participação e pretende realizar



investimentos totais no montante de R\$21 milhões, a serem desembolsados nos próximos 6 anos. O projeto Long Beach é caracterizado como um terreno para desenvolvimento imobiliário de longo prazo, aonde se pretende criar um novo destino turístico através da valorização da área resultando de investimentos em infra-estrutura e licenciamento ambiental. Em paralelo, será elaborado um *master plan*, no qual se pretende desenvolver 4 áreas distintas para implementação de projetos turísticos de nível internacional. Em seguida, a Companhia buscará parceiros investidores para monetizar a área, seja através da venda de algumas das áreas ou através do lançamento de produtos turísticos – hoteleiro e imobiliário em algumas das áreas. Para a venda ou associação nas glebas do complexo a que se destinarão aos projetos turísticos das 4 fases, a Invest Tur estima obter um VGV total de R\$313 milhões.

## CARTEIRA DE PROJETOS

### CARTEIRA DE PROJETOS DA INVEST TUR

Projeto	Localização	Área (mil m <sup>2</sup> )	Investimentos Totais (R\$ MM)	Participação Invest Tur (%)	Investimentos Invest Tur (R\$MM)	Início de Operação / Lançamento	VGV (R\$ MM)	VGV Invest Tur (R\$ MM)
<b>Projetos Hoteleiros</b>								
Onda Azul Resort	Alagoas	500	120,0	100%	120,0	2010	n/a	n/a
Marina Resort	Bahia	98	50,0	70%	35,0	2009	n/a	n/a
Golf Boutique Resort	Bahia	20	22,0	45%	9,9	2009	n/a	n/a
Nossa Senhora Vitória Resort	Bahia	50	10,5	80%	8,4	2009	n/a	n/a
Txai Resort Itacaré	Bahia	520	31,0	50%	15,5	n/a	n/a	n/a
<b>Total Projetos Hoteleiros</b>		<b>1.188</b>	<b>233,5</b>	<b>81%</b>	<b>188,8</b>		-	-
<b>Projetos Imobiliários</b>								
Onda Azul Residence	Alagoas	1.500	300,0	100%	300,0	2009	470	470
Marina Residence	Bahia	472	150,0	70%	105,0	2008	250	175
Golf Residence	Bahia	60	37,0	45%	16,7	2008	63	28
Nossa Senhora Vitória Residence	Bahia	610	40,3	80%	32,2	2008	67	54
<b>Total Projetos Imobiliários</b>		<b>2.642</b>	<b>527,3</b>	<b>86%</b>	<b>453,9</b>		<b>850</b>	<b>727</b>
<b>Banco de Terrenos de Longo Prazo</b>								
Long Beach	Ceará	50.000	21,1	67%	14,1	2011	313	209
<b>Total Banco de Terrenos</b>		<b>50.000</b>	<b>21,1</b>	<b>67%</b>	<b>14,1</b>		<b>313</b>	<b>209</b>
<b>TOTAL</b>		<b>53.830</b>	<b>781,9</b>	<b>84%</b>	<b>656,8</b>		<b>1.163</b>	<b>936</b>

\*Até 06/11/2007

Considerando a aquisição dos projetos já mencionados, a Invest Tur possui atualmente 6 projetos em sua carteira, representando uma área total de 54 milhões de m<sup>2</sup>.

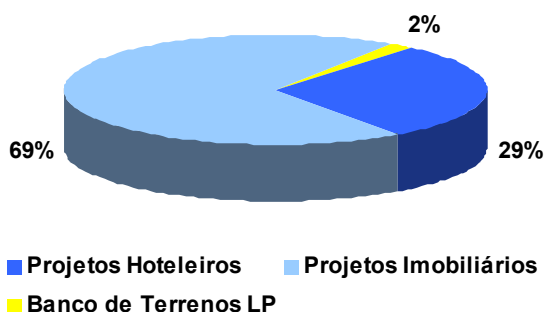
Os projetos adquiridos representam investimentos totais de R\$782 milhões, sendo a parcela da Invest Tur de 84%, o equivalente a R\$657 milhões, a serem desembolsados ao longo dos próximos 6 anos. Além disso, a Companhia estima que estes projetos poderão proporcionar um VGV potencial total de R\$1,2 bilhão para os empreendimentos imobiliários, sendo R\$936 milhões a parcela da Companhia.



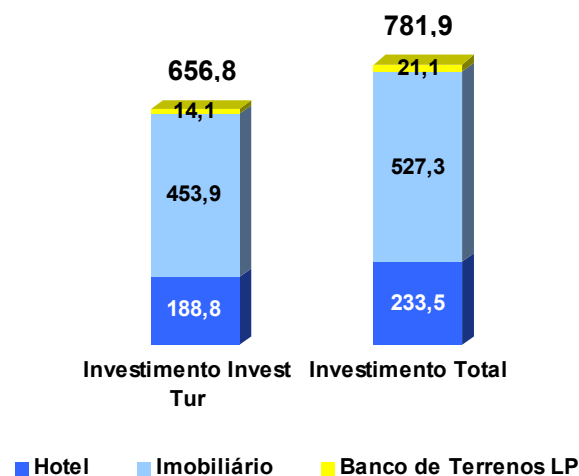
Dentro da carteira de projetos da Companhia, vale ressaltar a presença do Txai Resort Itacaré, que consiste no único hotel da Invest Tur em operação, e do projeto Long Beach, que é caracterizado por um terreno para desenvolvimento no longo prazo.

Espera-se que o primeiro lançamento dos projetos imobiliários ocorra no 2º semestre de 2008 e, da mesma forma, espera-se que o primeiro hotel entre em operação em 2009.

**Distribuição da Carteira de Projetos da Invest Tur**



**Investimento em Projetos Hoteleiros e Imobiliários Turísticos - R\$ MM**



## OPORTUNIDADES EM ANÁLISE

Em linha com a sua estratégia de ocupação da costa brasileira, notadamente ao desenvolvimento de projetos hoteleiros e imobiliários turísticos no Nordeste do país, a Invest Tur continua analisando diversas oportunidades de negócios. Dentre essas oportunidades, destacamos abaixo 10 projetos hoteleiros, 16 projetos imobiliários e 2 terrenos turísticos para desenvolvimento de longo prazo, que totalizam um potencial de R\$2,4 bilhões de investimentos e mais de 51 milhões de m<sup>2</sup> de área. Desse total, a participação da Invest Tur representa 58%, o equivalente à R\$1,4 bilhão de investimentos.

Atualmente, a Companhia não possui qualquer opção de compra ou outro instrumento que garanta a aquisição das áreas ou participações dos projetos citados, entretanto, é importante mencionar que alguns desses projetos encontram-se em fase avançada de negociação, uma vez que o Memorando de Entendimento de muitos deles já foi assinado, restando apenas concluir a fase de documentação para que a Companhia possa anunciá-los ao mercado.

Além desses projetos, existem vários outros em fase inicial de estudos, que vêm sendo prospectados e/ou trazidos para a Invest Tur através de parceiros potenciais.



## OPORTUNIDADES EM ANÁLISE

Projeto	Área (mil m <sup>2</sup> )	Investimentos Totais (R\$ MM)	Participação Invest Tur (%)	Investimentos Invest Tur (R\$MM)
<b>Projetos Hoteleiros</b>				
Dunas de Natal	600	69,4	100%	69,4
Deep Beach	600	26,0	75%	19,5
Txai Santa Catarina	91	14,0	100%	14,0
Txai Salvador	6	26,0	50%	13,0
Txai Trancoso	252	26,1	50%	13,0
Txai Rio de Janeiro	100	26,2	100%	26,2
Heaven Boutique	100	86,7	30%	26,0
Green Wave Resort	400	125,4	50%	62,7
River Resort	400	125,4	50%	62,7
Txai Paraty	20	30,0	50%	15,0
<b>Total Projetos Hoteleiros</b>	<b>2.569</b>	<b>555,1</b>	<b>58%</b>	<b>321,5</b>
<b>Projetos Imobiliários</b>				
Dunas de Natal	2.960	224,0	100%	224,0
Deep Beech	1.600	62,4	75%	46,8
Golf Resort	8.023	472,4	33%	155,9
Txai Santa Catarina	571	44,2	50%	22,1
Conde Residence	430	42,4	100%	42,4
Sweet Residence	500	101,2	100%	101,2
Jewel Rio de Janeiro	1	39,0	48%	18,7
Txai Salvador	2	15,1	100%	15,1
Txai Trancoso	108	25,0	100%	25,0
Txai Rio de Janeiro	500	45,2	100%	45,2
Heaven Residence	1.600	122,0	30%	36,6
Green Wave Resort	2.200	231,8	50%	115,9
River Resort	2.200	231,8	50%	115,9
Txai Paraty	20	7,4	50%	3,7
São Paulo Fair Residences	5	96,7	60%	58,0
São Paulo Lime Residences	5	96,7	60%	58,0
<b>Total Projetos Imobiliários</b>	<b>20.725,5</b>	<b>1.857,2</b>	<b>58%</b>	<b>1.084,5</b>
<b>Banco de Terrenos de Longo Prazo</b>				
Port Beach	8.200	17,2	60%	10,3
Wind Beach	20.000	22,3	70%	15,6
<b>Total Banco de Terrenos</b>	<b>28.200</b>	<b>39,5</b>	<b>66%</b>	<b>25,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>51.494</b>	<b>2.451,8</b>	<b>58%</b>	<b>1.431,9</b>



## DESEMPENHO FINANCEIRO

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO:

A Invest Tur foi constituída em 14 de março de 2007 e encerrou a fase de pré operação em 02 de agosto de 2007, com a conclusão do processo de Oferta Pública Inicial de Ações (IPO). Dessa forma, a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) relativo ao 3º. trimestre de 2007, corresponde a 2 meses de operações da Companhia.

Dado que as operações dos projetos já adquiridos pela Companhia ainda não se iniciaram, a Invest Tur não possui Receita Operacional, consequentemente, a DRE é basicamente composta por Despesas Operacionais e Despesas/Receitas Financeiras. Sendo assim, os principais valores apresentados no período findo em 30 de setembro de 2007 foram:

1. Despesas gerais e administrativas, que totalizaram R\$8,9 milhões;
2. Outras despesas operacionais no valor de R\$70,0 milhões, formadas pelas despesas provenientes do IPO;
3. Receitas Financeiras no montante de R\$18,0 milhões, resultado da remuneração dos ativos financeiros da Companhia, decorrentes do encerramento do IPO.

### DRE Consolidado (em milhares de R\$)

<u>DRE</u>	<u>3T07</u>
Receita bruta operacional	-
Receita operacional líquida	-
<b>Lucro bruto</b>	<b>-</b>
<b>Despesas operacionais</b>	
Gerais e administrativas	(8.928)
<b>EBITDA</b>	<b>(8.928)</b>
Outras despesas operacionais	(70.026)
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>
Despesas financeiras	(7)
Receitas financeiras	18.037
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>
<b>Resultado antes do IR e Contribuição Social</b>	<b>(60.923)</b>
Imposto de renda e contribuição social	0
<b>Lucro/Prejuízo líquido do período</b>	<b>(60.923)</b>
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>9.103</b>

Finalizamos o 3T07 com um resultado negativo de R\$60,9 milhões, pelos motivos acima mencionados. Entretanto, quando ajustado pelas despesas não recorrentes do IPO, o lucro líquido passa a ser positivo em R\$9,1 milhões.



**BALANÇO PATRIMONIAL CONTROLADORA:**

**Balanço Patrimonial Controladora (em Milhares de R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>2T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>868.500</b>	<b>230</b>
Caixa	44	9
Aplicações Financeiras	868.302	0
Impostos a recuperar	92	0
Adiantamento a fornecedores	2	4
Despesas antecipadas	16	218
Outros	43	0
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>56.597</b>	<b>-</b>
Estoques	56.597	0
<b>Permanente</b>	<b>27.606</b>	<b>51</b>
Investimentos	26.600	0
Imobilizado	611	0
Diferido	395	51
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>952.703</b>	<b>282</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>2T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.507</b>	<b>212</b>
Debêntures	100	0
Fornecedores	1.762	81
Obrigações trabalhistas e tributárias	320	0
Débitos com partes relacionadas	2.363	130
Contas a pagar	61.962	0
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>2.017</b>	<b>-</b>
Contas a pagar	2.017	0
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>884.178</b>	<b>70</b>
Capital social	945.101	70
Lucros/prejuízos acumulados	(60.923)	0
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>952.703</b>	<b>282</b>



### **Disponibilidades:**

No 3T07, o total de Disponibilidades foi de R\$868,4 milhões, apresentando uma variação significativa quando comparado ao valor de R\$9,1 mil apresentado no 2T07, principalmente em decorrência do ingresso dos recursos líquidos captados quando do encerramento do IPO.

### **Estoques:**

Para o período findo em 30 de setembro de 2007, a Invest Tur contabilizou um valor de Estoques total de R\$56,6 milhões, representado pelas áreas adquiridas durante este trimestre e que serão destinadas para o desenvolvimento dos projetos hoteleiros e imobiliários turísticos.

### **Ativo Permanente:**

O Ativo Permanente passou de R\$51,2 mil no 2T07, para um total de R\$27,6 milhões no 3T07. Este item foi impactado pelos seguintes motivos:

1. Investimentos totais no valor de R\$ 26,6 milhões, basicamente em função do ágio na aquisição do projeto Marina;
2. R\$ 611,1 mil de Imobilizado, representados basicamente pela aquisição dos equipamentos, mobília e sistemas para a estrutura organizacional da Companhia;
3. Valor de R\$ 394,7 mil de Diferido, relativo ao desenvolvimento da marca da Companhia, despesas de viagens para prospecção de negócios, despesas de consultoria para desenvolvimento dos empreendimentos e honorários advocatícios. Em linha com o que foi divulgado no trimestre anterior, a amortização do diferido foi iniciada em Agosto de 2007 e compreenderá o período de cinco anos.

### **Debêntures:**

Em 12 de Julho de 2007, foi realizada a emissão de 100 debêntures subscritas e adquiridas pelos sócios fundadores, conforme aprovado em AGE de 25 de Junho de 2007. Cada debênture possui o valor unitário de R\$1.000, o que resulta em um montante de R\$100 mil, que foi contabilizado no 3T07.

### **Fornecedores:**

O valor de Fornecedores apresentado no 3T07 foi de R\$1,8 milhão, diante do valor de R\$81,5 mil apresentado no trimestre anterior. Este substancial acréscimo se deve basicamente às provisões referentes aos serviços contratados para o IPO da Companhia, os quais representaram 74% do valor acima e é composto por despesas de consultoria, prestação de serviços de impressão do prospecto e honorários advocatícios.

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

No 3T07, a Companhia apresentou um total de R\$ 2,4 milhões referente à Débitos com partes relacionadas. Este valor é correspondente à despesas de 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, a mesma tem como objetivo a prospecção de negócios de desenvolvimento imobiliário turístico bem como as respectivas atividades relacionadas.



O valor de R\$ 130,0 mil apresentado no 2T07 referente à Débitos com partes relacionadas já foi integralmente liquidado com a entrada dos recursos do IPO.

#### **Contas a Pagar:**

O valor total de Contas a Pagar do 3T07 foi de R\$64,0 milhões, sendo que somente uma pequena parcela de R\$2,0 milhões refere-se ao Exigível a Longo Prazo. O valor de Contas a Pagar corresponde aos pagamentos futuros relacionados às aquisições de terrenos e empresas realizadas neste período, sendo tal montante não sujeito a atualização monetária.

#### **Patrimônio Líquido:**

Em 30 de junho de 2007, o capital social da Invest Tur totalizava R\$ 69,7 mil. Entretanto, em 30 de setembro de 2007, com o encerramento do IPO, o capital social da Companhia passou para R\$ 945,1 milhões. Acrescentando a esse valor, o prejuízo registrado neste trimestre de R\$ 60,9 milhões, o Patrimônio Líquido da Companhia totalizou R\$ 884,2 milhões no 3T07.

### USOS E FONTES

(Preço da Ação = R\$ 1.000)

	Nº Ações	Valor Bruto (R\$ mil)
<b>Oferta Base</b>	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>
<b>Ações Adicionais - 20%</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
<b>Ações Suplementares - 15%</b>	<b>105.000</b>	<b>105.000</b>
<b>FONTES DOS RECURSOS</b>	<b>945.000</b>	<b>945.000</b>
<b>(-) Comissões</b>	<b>6,0%</b>	<b>56.700</b>
<b>(-) Impostos sobre Comissões</b>		<b>6.721</b>
<b>(-) Retenção - Despesas de Roadshow</b>		<b>900</b>
<b>(-) Serviço Liquidação CBLC</b>		<b>331</b>
<b>USOS DOS RECURSOS</b>		<b>64.652</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE - 18 de Julho</b>		<b>880.348</b>
<b>(-) Despesas Gerais e Administrativas</b> Inclui CPMF, Mútos, Pessoal e Outros		<b>(9.003)</b>
<b>(-) Aquisições de Projetos</b>		<b>(20.913)</b>
<b>(+) Receitas Financeiras</b>		<b>18.036</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE - 30 de Setembro</b>		<b>868.468</b>

Conforme anunciado no trimestre anterior, com a finalização do IPO, a Invest Tur realizou a captação de recursos líquidos no montante de R\$880 milhões. Durante o 3T07, foram desembolsados R\$29,9



milhões, sendo R\$20,9 milhões em função dos pagamentos relativos às aquisições dos projetos anunciados no final do mês de Setembro (Onda Azul, Marina Resort e Marina Residence).

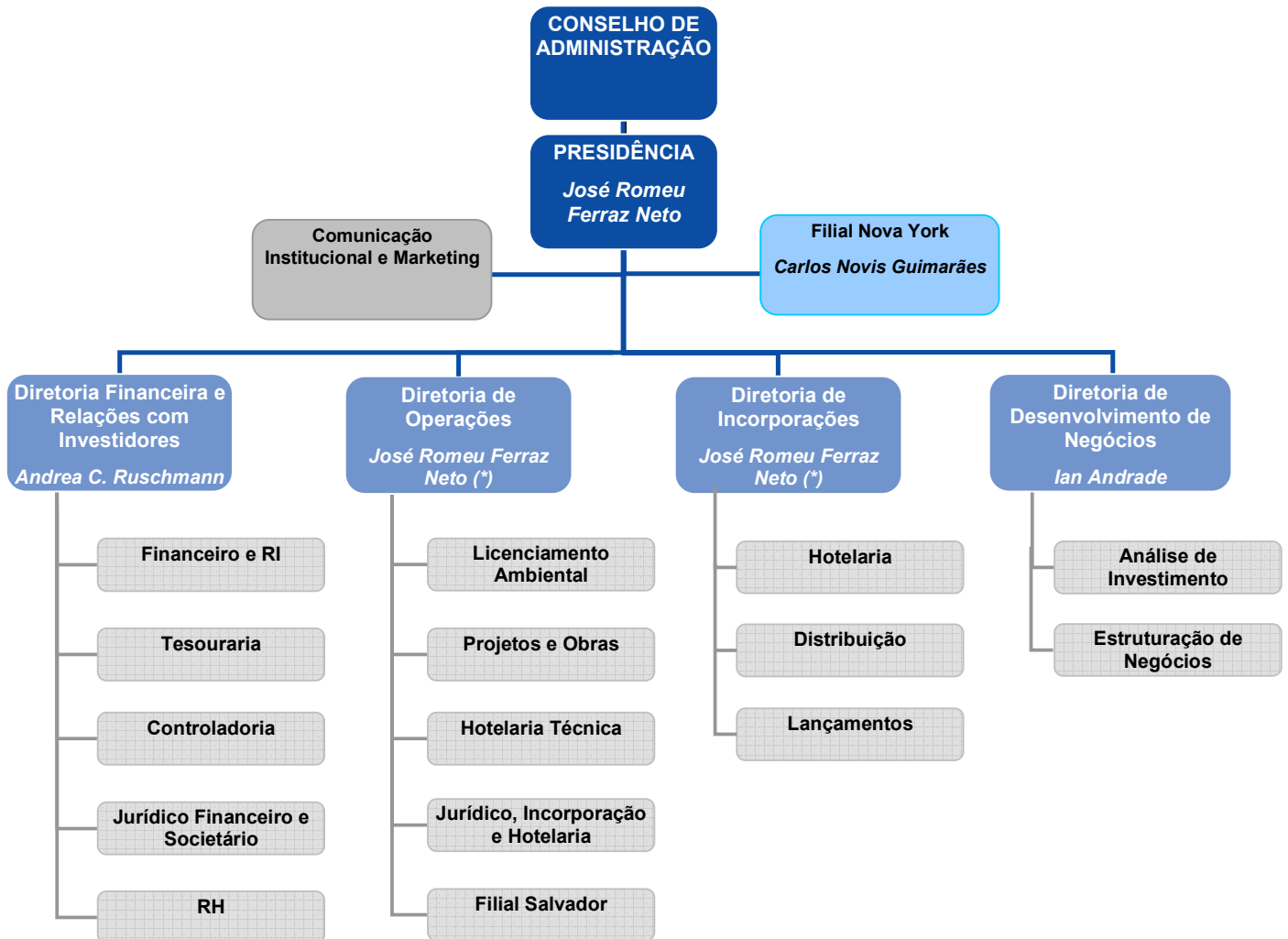
Entretanto, a redução no caixa no período mencionado foi parcialmente compensada pela receita financeira da ordem de R\$18,0 milhões, como consequência da remuneração obtida através dos fundos exclusivos da Companhia, conforme detalhado no quadro abaixo:

Mês	Jul	Ago	Set	Out	2007
Performance Fundos Exclusivos - % CDI	91,6	95,2	100,1	94,1	95,7

## ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 17 de Outubro de 2007, foi aprovada a implementação de uma Diretoria de Incorporações na estrutura organizacional da Companhia. Esta Diretoria será formada pelas gerências de Hotelaria e Distribuição Nacional e Internacional, além de contemplar uma gerência responsável por coordenar os empreendimentos lançados pela Invest Tur.

Atualmente, a Diretoria de Incorporações e a Diretoria de Operações estão sendo acumuladas pelo Diretor Presidente da Invest Tur, José Romeu Ferraz Neto. Vale ressaltar que a Companhia espera anunciar o nome do novo Diretor de Operações ainda neste ano.



(\*) *Interinamente*

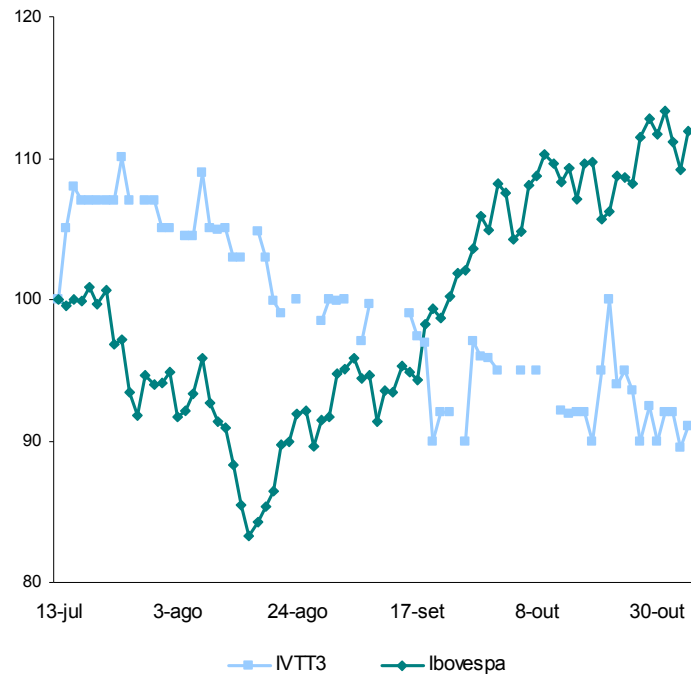


## MERCADO DE CAPITAIS

Em 16 de julho de 2007, sob o código IVTT3, as ações da Invest Tur Brasil iniciaram suas negociações ao preço de R\$1.000, no Novo Mercado da BOVESPA, se comprometendo com os mais altos padrões de Governança Corporativa do mercado de capitais brasileiro. A cotação das ações da Companhia é unitária e negociada em lote de cem ações.

A despeito dos positivos anúncios e fatos relevantes divulgados pela Invest Tur, as ações da Companhia vêm sofrendo um impacto negativo, como consequência da performance do setor imobiliário em geral.

O controle acionário da Invest Tur está pulverizado no mercado e o *free float* corresponde a 99,99% das ações, sendo que 6 acionistas possuem mais do que 5% do capital social da Companhia, conforme segue:



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.	94.500	10,00
Credit Suisse Securities (Europe) Limited	72.000	7,62
UBS AG, London Branch	51.500	5,45
Citigroup Global Markets Limited	50.000	5,29
Amber Latin American Investments, LLC	50.000	5,29
Deutsche Bank AG London	52.536	5,56
<b>Acionistas Fundadores e Conselheiros</b>	<b>101</b>	<b>0,01</b>
<b>Total</b>	<b>945.101</b>	<b>100,00</b>



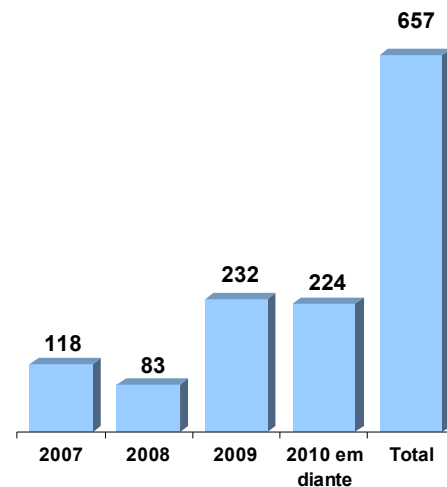
## PERSPECTIVAS

Após 3 meses de atividades, visando se antecipar às expectativas do mercado, a Invest Tur anunciou suas perspectivas para os próximos anos.

Dada a quantidade de projetos que estão sendo analisados, a Companhia acredita que, até o final de 2008, terá em sua carteira de terrenos pelo menos 20 projetos, que poderão proporcionar lançamentos com um VGV potencial para o próximo ano de aproximadamente R\$600 milhões.

Os projetos já anunciados pela Invest Tur representam investimentos da ordem de R\$657 milhões, referente à parcela da Companhia. Os projetos que ainda serão agregados à carteira da Invest Tur até o final de 2008, proporcionarão investimentos da parcela da Companhia de R\$968 milhões, totalizando R\$1,6 bilhão de investimentos a serem desembolsados nos próximos 6 anos.

Investimento - Projetos Anunciados (R\$ Milhões)



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2007

### Teleconferência de Resultados do 3T07

Data: 07 de novembro de 2007

#### **Português**

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

#### **Inglês**

Hora: 12h00 (Brasília)  
12h00 (US-ET)  
Fone: +1 (973) 935-8893  
Replay: +1 (973) 341-3080  
Código: 9041649


**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**
**Balanço Patrimonial Consolidado (em Milhares de R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>868.638</b>
Caixa	107
Aplicações Financeiras	868.377
Impostos a recuperar	92
Adiantamento a fornecedores	2
Despesas antecipadas	16
Outros	44
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>56.694</b>
Estoques	56.694
<b>Permanente</b>	<b>27.697</b>
Investimentos	26.232
Imobilizado	611
Diferido	854
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>953.029</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.676</b>
Debêntures	100
Fornecedores	1.875
Obrigações trabalhistas e tributárias	321
Débitos com partes relacionadas	2.363
Contas a pagar	61.962
Diversos	55
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>2.017</b>
Contas a pagar	2.017
<b>Participação de minoritários</b>	<b>158</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>884.178</b>
Capital social	945.101
Lucros/prejuízos acumulados	(60.923)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>953.029</b>



## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa (em Milhares de R\$)</b>	
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>3T07</b>
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(60.923)</b>
Despesas (receitas) que não afetam as disponibilidades	
Depreciação e Amortização	9
<b>Redução (aumento) nas contas do ativo</b>	
Impostos a recuperar	(92)
Despesas Pré-Operacionais	218
Adiantamento a fornecedores	1
Outros	(60)
<b>Aumento (redução) nas contas do passivo</b>	
Fornecedores	1.681
Tributos e Contribuições Sociais	317
Outros	1
<b>Utilização de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>(58.846)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	
Aquisições do Ativo Imobilizado	(619)
Diferido	(6)
Aquisição de controlada	(11.604)
Projetos de Investimentos	(339)
Estoque de Imóveis a Comercializar	(7.613)
<b>Utilização de caixa nas atividades de investimento</b>	<b>(20.181)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	
Emissão de ações	945.031
Debêntures Conversíveis	100
Partes relacionadas	2.233
<b>Geração de caixa nas atividades financeiras</b>	<b>947.364</b>
<b>Aumento (Redução) em disponibilidades</b>	<b>868.337</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	
No início do período	9
No fim do período	868.346
	<b>868.337</b>



## 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\$782 milhões de investimentos totais, incluindo hotéis e projetos imobiliários, com um VGV estimado de R\$1,2 bilhão 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.

### **Aviso Legal:**

*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.*