



INVEST TUR BRASIL – DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO TURÍSTICO S.A.  
Companhia Aberta  
NIRE 35.300.340.540  
CNPJ/MF 08.723.106/0001-25



LAHOTELS S.A.  
Companhia Aberta  
NIRE 33.3.0028586-5  
CNPJ/MF 09.017.691/0001-00

## FATO RELEVANTE

A Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A. (IVTT3) (“IVTT”) e a LAHotels S.A. (MEOP3B) (“LAHotels”) em cumprimento ao disposto nas Instruções CVM nºs 358/2002 e 319/1999 e em complemento às informações objeto dos Fatos Relevantes de 31.10.08 e 03.12.08, vêm a público informar o que segue:

Com objetivo de integrar as atividades da IVTT e da LAHotels, serão submetidas aos acionistas da IVTT e da LAHotels, em Assembléias Gerais Extraordinárias a serem realizadas no dia 09.02.09, a incorporação da LAHotels pela IVTT (“Incorporação”), mediante a versão, para a IVTT, do patrimônio líquido contábil da LAHotels, na forma descrita abaixo.

### 1. Objetivos da Operação.

1.1. A Incorporação está inserida em um projeto de associação estratégica entre IVTT e LAHotels para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários turísticos e a gestão de hotéis próprios e de terceiros, cuja implementação se dará na forma do disposto no Protocolo e Justificação da Incorporação de LAHotels S.A. por Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A. (“Protocolo e Justificação”).

1.2. A IVTT continuará, após a Incorporação, a ser uma companhia aberta listada no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP (“Bovespa”), passando a contar com os recursos financeiros, humanos e tecnológicos da IVTT e da LAHotels, além do *expertise* das companhias em suas respectivas áreas de atuação.

1.3. As administrações das Companhias acreditam que a Incorporação reposicionará a IVTT frente ao novo contexto de mercado em que a companhia está inserida, fortalecerá seu posicionamento competitivo, reduzindo o risco para seus acionistas e permitindo a geração de valor a longo prazo.

1.4. A Incorporação também permitirá a exploração de potenciais sinergias entre IVTT e LAHotels, além da criação de uma companhia com plataforma de negócios diversificada, com receita recorrente, geração de caixa operacional e maior alinhamento de interesses entre acionistas e administradores.

### 2. Condições Precedentes à Incorporação.

2.1. A Incorporação está condicionada à ocorrência dos seguintes eventos:

(i) aumento do capital social da LAHotels, com a emissão de 114.544.160 (cento e catorze milhões, quinhentas e quarenta e quatro mil, cento e sessenta) novas ações ordinárias e/ou preferenciais, em valor suficiente para que, após o referido aumento de capital, a LAHotels apresente disponibilidades no montante de R\$ 119.000.000,00 (cento e dezenove milhões de reais), a ser aprovado e totalmente integralizado a qualquer momento antes da deliberação, em Assembléia Geral de acionistas da LAHotels, sobre a Incorporação e a subscrição e

integralização, em moeda corrente nacional, da totalidade das novas ações emitidas pela LAHotels no âmbito do aumento de capital acima referido;

(ii) redução do capital social da IVTT, por ser julgado excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei nº 6.404/76, sem alteração no número de ações de emissão da IVTT, no valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), mediante distribuição de recursos a seus acionistas, na proporção das respectivas participações no capital social da IVTT, redução esta que será condicionada à efetiva aprovação da Incorporação pelos acionistas de LAHotels e IVTT, caso aprovada a proposta de redução de capital, farão jus ao respectivo pagamento os detentores de ações de emissão da IVTT que se acharem inscritos nos registros da Companhia no final do dia 7 de janeiro de 2009;

(iii) aprovação, pela Assembléia Geral de acionistas da IVTT, nos prazos e condições a serem submetidos à deliberação da Assembléia Geral: (a) da alteração do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão das Debêntures, para possibilitar a transferência das Debêntures para sociedades controladas pelos Debenturistas; e (b) da alteração da fórmula e das condições de conversão das Debêntures, observado o previsto no item 2.2 abaixo; e

(iv) aprovação da redução de capital da IVTT mencionada no item (ii) pela maioria dos Debenturistas, reunidos em Assembléia de Debenturistas, nos termos do art. 174, §3º da Lei nº 6.404/76, a ser realizada na mesma data em que for realizada a Assembléia Geral de Acionistas da IVTT que deliberar sobre a Incorporação.

2.2. O Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão das Debêntures deverá ser alterado, dentre outras mudanças, para prever a possibilidade de a Companhia quitar as Debêntures, quando do exercício das respectivas opções de conversão pelos Debenturistas, (i) mediante a emissão de ações de emissão da IVTT ou (ii) mediante o pagamento de valor correspondente a R\$407,93 (quatrocentos e sete reais e noventa e três centavos) (que é preço por ação de emissão da IVTT estabelecido para os fins da relação de troca) multiplicado pelo número de ações objeto da respectiva opção de conversão. Imediatamente após a distribuição dos recursos decorrentes da redução de capital da Companhia de que trata o item 2.1(ii) acima: (i) 51% das Debêntures deverão ser convertidas pelos Debenturistas em ações ordinárias da IVTT, representativas de 3,0% (três por cento) do capital social da IVTT após a Incorporação, as quais terão as mesmas características e condições e gozarão dos mesmos direitos e vantagens das demais ações de emissão da IVTT, salvo que tais ações não conferirão aos seus titulares o direito de participar da distribuição de recursos decorrente da redução de capital da Companhia de que trata o item 2.1(ii) acima; e (ii) 49% das Debêntures deverão ser quitadas pela IVTT mediante a cessão em pagamento aos Debenturistas: (a) da participação da IVTT de quotas representativas de 100% do capital social da Salvador Downtown Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Itaigara"), por seu valor contábil, ou seja, R\$ 13.742.112,00 (treze milhões, setecentos e quarenta e dois mil, cento e doze reais) e (b) de quotas, representativas de 38% do capital social da Conde Residence Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Conduru"), por seu valor contábil, ou seja, R\$ 8.613.790,60 (oito milhões, seiscentos e treze mil, setecentos e noventa reais e sessenta centavos), sendo certo que essas participações já refletem o aporte de capital que será feito pela IVTT, a qualquer momento antes do resgate das Debêntures, no valor de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ao capital social da Itaigara e R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ao capital social da Conduru.

2.3. A Incorporação já foi aprovada pelos conselhos de administração da IVTT e da LAHotels e será submetida à deliberação dos acionistas de ambas as companhias.

2.4. Caso as condições da Incorporação previstas nos itens (i) a (iii) do item 2.1 sejam cumpridas, os Debenturistas declararam, de forma irrevogável, que aprovarão a redução do capital social da IVTT mencionada no item 2.1(ii).

### 3. Atos que Antecederam a Operação.

3.1. Como passo preliminar à implementação da Incorporação, em 07.01.09 os conselhos de administração de IVTT e LAHotels aprovaram o Protocolo e Justificação, bem como as

operações objeto dos mesmos e a convocação de assembléias gerais de acionistas para deliberar sobre a matéria, tendo sido o referido Protocolo e Justificação firmado pelas administrações das companhias na mesma data.

#### 4. Critérios de avaliação do patrimônio da LAHotels e da IVTT e tratamento das variações patrimoniais.

4.1. O patrimônio líquido da LAHotels será incorporado a valor contábil, tomando como base os elementos constantes do balanço especial datado de 30.09.08 ("Data Base"). Foi escolhida a empresa especializada Apsis Consultoria Empresarial Ltda., com sede na Rua São José, nº 90 - grupo 1.802, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.281.922/0001-70 ("Apsis"), para realizar a avaliação do valor do acervo líquido da LAHotels a ser incorporado pela IVTT, ad referendum das Assembléias Gerais de Acionistas da LAHotels e da IVTT. A Apsis e seus profissionais responsável pela avaliação declararam (i) não ter interesse, direto ou indireto, nas Companhias envolvidas ou na operação, bem como não haver qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses, e (ii) que o controlador e os administradores das Companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas respectivas conclusões. Conforme previsto no laudo de avaliação ("Laudo Patrimonial"), o valor do patrimônio líquido contábil da LAHotels foi avaliado em R\$ 155.866.770,16 (cento e cinqüenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, setecentos e setenta reais e dezesseis centavos), na Data-Base.

4.2. A Incorporação será levada a efeito com base na relação de troca discutida e determinada pelas administrações das Companhias, prevista no item 5.1, que é suportada por uma análise econômico-financeira acerca do valor econômico da IVTT e da LAHotels, preparada pelo Banco Merrill Lynch de Investimentos S.A. ("Merrill Lynch"), instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 18º andar, em São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.073.200/0001-21 ("Relatório de Avaliação"). O Merrill Lynch avaliou, na Data-Base, a IVTT e a LAHotels com base em critérios e datas idênticas, conforme se depreende do Relatório de Avaliação.

4.3. Uma vez que o Relatório de Avaliação fornece faixas de relação de substituição das ações, as administrações de ambas as companhias, considerando as faixas de relação de substituição assim fornecidas, entendem que a relação de substituição proposta constitui um parâmetro justo e equitativo de determinação da relação entre os valores econômicos das companhias.

4.4. As variações patrimoniais apuradas a partir da Data-Base e até a data em que a Incorporação vier a se consumir serão apropriadas pela IVTT.

#### 5. Relação de substituição, número e espécie das ações a serem atribuídas aos acionistas da LAHotels e direitos conferidos pelas novas ações.

5.1. As relações de substituição referidas neste item foram negociadas entre as administrações de IVTT e LAHotels, são consideradas justas e equitativas aos acionistas de ambas as companhias e foram propostas pelos administradores de IVTT e LAHotels após a discussão dos Relatórios emitidos pelos assessores referidos no item 9.2. abaixo.

5.2. Serão atribuídas aos acionistas da LAHotels, proporcionalmente às respectivas participações no capital da LAHotels, 3,293762 ação ordinária da IVTT para cada mil ações ordinárias ou preferenciais da LAHotels, com a emissão, pela IVTT, de um total de 915.852 (novecentas e quinze mil, oitocentas e cinqüenta e duas) novas ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal. A relação de substituição das ações ordinárias e preferenciais da LAHotels por ações ordinárias de emissão da IVTT foi determinada em negociações entre as administrações das Companhias, sendo suportada por avaliação econômico-financeira realizada por empresa especializada, de acordo com o disposto no item 4 acima, que tomou com base as

informações econômicas e financeiras disponíveis sobre o estado atual e perspectivas futuras de negócios de IVTT e LAHotels.

5.2.1. A relação de substituição já reflete os efeitos da redução de capital da IVTT e o aumento de capital da LAHotels.

5.3. As frações de ações resultantes da substituição da posição de cada acionista da LAHotels serão arredondadas para baixo para o número inteiro mais próximo. Os valores resultantes da alienação serão disponibilizados em nome dos respectivos acionistas após a liquidação financeira das ações alienadas no leilão.

5.4. As ações ordinárias da IVTT a serem atribuídas aos acionistas titulares de ações ordinárias e preferenciais da LAHotels, em substituição às atuais ações da LAHotels que serão extintas, farão jus aos mesmos direitos das ações ordinárias de emissão da IVTT ora em circulação, participando dos resultados do exercício social em curso declarados a partir desta data. Serão mantidos inalterados os direitos e vantagens estatutárias das ações da IVTT ora em circulação.

5.5. Os acionistas titulares de ações preferenciais da LAHotels não receberão ações preferenciais da IVTT porque as administrações da IVTT e da LAHotels pretendem que a IVTT permaneça como uma companhia aberta com ações negociadas no Novo Mercado da Bovespa, cujo Regulamento exige que as companhias listadas tenham seu capital social dividido exclusivamente em ações ordinárias.

5.6. Não há ações de emissão da LAHotels que sejam detidas pela IVTT nem ações da IVTT que sejam detidas pela LAHotels.

## 6. Aumento e composição do capital social de LAHotels após a Incorporação.

6.1. O valor contábil do patrimônio líquido da LAHotels a ser incorporado pela IVTT será de R\$ 155.866.770,16 (cento e cinquenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, setecentos e setenta reais e dezesseis centavos), de acordo com o Laudo Patrimonial.

6.2. A Incorporação do patrimônio líquido da LAHotels resultará no mesmo valor referido no item 6.1 em um aumento do capital social da IVTT no mesmo valor referido no item 6.1. Dessa forma, o capital social da IVTT passará de R\$ 645.101.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco milhões, cento e um mil reais), já considerando a redução de capital de que trata o item 2.1(ii) acima, para R\$ 800.967.770,16 (oitocentos milhões, novecentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta reais e dezesseis centavos), mediante a emissão, pela IVTT, de 915.852 (novecentas e quinze mil, oitocentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, que serão integralmente atribuídas aos atuais acionistas da LAHotels. As ações emitidas serão integralizadas com a absorção do patrimônio líquido da LAHotels, na forma do art. 227, §1º da Lei nº 6.404/76.

6.3. Os valores referentes ao aumento de capital social da LAHotels serão vertidos à conta de reserva de capital da IVTT e, oportunamente, terão sua destinação na forma do art. 200 da Lei nº 6.404/76.

6.4 Todas as ações da LAHotels serão canceladas no ato da Incorporação, sendo substituídas pelas novas ações ordinárias de emissão de IVTT, conforme relação de substituição.

## 7. Reembolso dos acionistas dissidentes.

7.1. Consoante o disposto no art. 137 da Lei nº 6.404/76, é garantido direito de retirada aos acionistas da LAHotels que não concordarem com a Incorporação, seja através da dissensão, abstenção ou mediante o não comparecimento à Assembléia Geral da LAHotels que aprovar a Incorporação. O acionista deverá manifestar expressamente sua intenção de exercer o direito de retirada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de publicação da ata da Assembléia que aprovar a Incorporação.

7.2. O pagamento do reembolso dependerá da efetivação da Incorporação, conforme previsto no art. 230 da Lei nº 6.404/76. O reembolso do valor das ações somente será assegurado em

relação às ações de que o acionista seja, comprovadamente, titular, na data de publicação da primeira convocação da respectiva assembléia geral que irá deliberar sobre a Incorporação ou da publicação do fato relevante que tratar dessa operação, o que ocorrer antes, na forma do art. 137 da Lei nº 6.404/76.

7.3. Nos termos do art. 137, §3º, da Lei nº 6.404/76, a Incorporação poderá ser reconsiderada, por proposta da administração da LAHotels, caso o pagamento do valor referente ao exercício do direito de recesso pelos seus acionistas, no entender da administração da LAHotels, coloque em risco a estabilidade financeira da companhia.

7.4. Os acionistas dissidentes da LAHotels terão direito ao reembolso de suas ações, ao valor de R\$ 0,02 (dois centavos de real) por cada 10.000 (dez mil) ações, conforme último balanço aprovado, ou seja, de 31.12.2007.

## 8. Custos.

8.1. As administrações das Companhias estimam que os custos de realização da Incorporação serão da ordem de R\$ 9.946.821,00, incluídas as despesas com publicações, auditores, avaliadores, advogados e demais profissionais técnicos a serem contratados para assessoria na operação.

## 9. Demais informações sobre a operação.

### 9.1. *Indenização*

9.1.1. Observados os termos previstos no Protocolo e Justificação, a IVTT indenizará os investidores que forem acionistas da IVTT ou da LAHotels na data da Incorporação, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias úteis a contar da ocorrência de qualquer custo, perda, prejuízo, dano ou despesa sofrido ou suportado pela IVTT, a partir da data em que efetivamente incorridos, como resultado ou efeito de (i) contingências ocultas, nessa data, decorrentes de aquisições de sociedades ou ativos realizados pela LAHotels ou pela IVTT no curso de suas respectivas atividades antes da realização da Incorporação, conforme o caso, ou (ii) de eventuais contingências tributárias, da LAHotels ou da IVTT, ou de qualquer de suas respectivas subsidiárias, decorrentes da inobservância de qualquer regra tributária aplicável e/ou do não recolhimento de qualquer tributo quando esse se tornou devido, relativas a eventos anteriores à Incorporação. Tal obrigação de indenização limita-se aos eventos acima mencionados que forem devidamente identificados e efetivamente despendidos pela IVTT até o dia 31 de dezembro de 2013.

### 9.2 *Assessores Financeiros*

9.2.1. A IVTT contratou o Merrill Lynch e a LAHotels não contratou assessores financeiros para as operações descritas neste Fato Relevante.

### 9.3. *Submissão a Autoridades*

9.3.1. A Incorporação será comunicada ao Conselho Administrativo de Defesa Econômico – CADE. Quaisquer outras comunicações devidas com relação à Incorporação serão submetidas às autoridades governamentais competentes, nos termos da legislação aplicável.

### 9.4. *Passivos e contingências não contabilizados*

9.4.1. Não há passivo ou contingência passiva relevante que não tenha sido devidamente contabilizada.

## 10. Disponibilização de documentos.

10.1. O Protocolo e Justificação e as demonstrações financeiras auditadas de 31.12.07 de IVTT e LAHotels, bem como os demais documentos a que se referem este fato relevante e o artigo

3º da Instrução CVM 319/99 (incluindo a proposta de reforma estatutária), serão encaminhados, na forma da regulamentação aplicável, à CVM e à BVSP e estarão disponíveis na sede das Companhias e no website da IVTT ([www.investtur.com](http://www.investtur.com)).

São Paulo, 7 de janeiro de 2009

Andrea Cristina Ruschmann  
Diretora Financeira e de Relações com  
Investidores da Invest Tur Brasil  
Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A.

Pieter Jacobus Franciscus van Voorst Vader  
Diretor Presidente e de Relações com  
Investidores da LA Hotels S.A.