

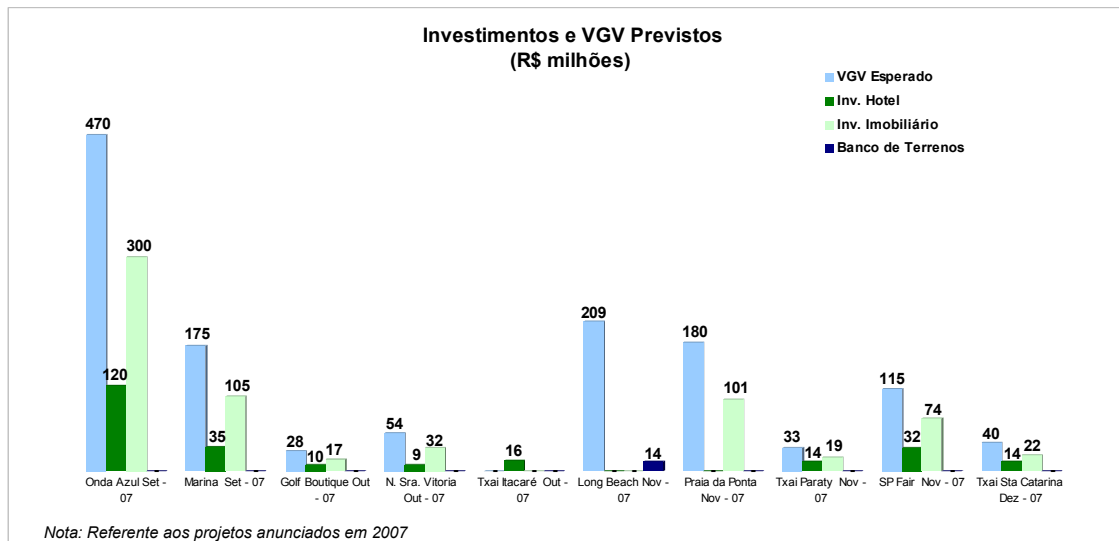


## INVEST TUR divulga resultados do quarto trimestre e do ano de 2007

Com apenas 5 meses de operação, a Invest Tur atinge *guidance* de lançamentos e finaliza o ano de 2007 com 10 projetos anunciados

São Paulo, 12 de fevereiro de 2008 – A Invest Tur - Companhia Brasileira de Desenvolvimento Imobiliário Turístico (Novo Mercado da 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 quarto trimestre de 2007 (4T07) e do ano de 2007. 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 **terceiro trimestre de 2007 (3T07)**. Os valores de investimentos e Valor Geral de Vendas (VGV) dos projetos da Invest Tur referem-se à **parcela da Companhia**, exceto quando indicado o contrário. O VGV apresentado refere-se **apenas** aos empreendimentos imobiliários.

### DESTAQUES EM 2007



Anúncio de 10 projetos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários turísticos, que representam R\$ 933 milhões de investimentos, compostos por:

- 9 projetos *greenfield*
  - Aquisição do controle acionário da marca Txai e do Txai Resort Itacaré, um hotel boutique de luxo e o primeiro hotel em operação da Invest Tur
  - Compra de uma área de 50 milhões de m<sup>2</sup>, no Ceará, para composição de banco de terrenos de longo prazo
- Estrutura organizacional implementada, com a contratação da diretora financeira e de RI, do diretor de operações e do diretor de desenvolvimento de negócios
  - Contratação do SAP como ferramenta de gestão da Companhia

#### BOVESPA: IVTT3

- Preço da ação: R\$ 800,00
- Valor de Mercado: R\$ 756 milhões
- Data da cotação: 11/02/2008
- 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)



## REALIZAÇÕES DURANTE O 4T07

### **PROJETOS ANUNCIADOS:**

- O 4T07 foi um período muito relevante no que diz respeito à consolidação da presença da Companhia em pontos estratégicos do país. Durante o último trimestre do ano de 2007, foram anunciadas as aquisições de 8 projetos, que representam investimentos previstos de R\$ 373 milhões, sendo elas:

#### **– Golf Boutique Resort e Golf Residence (Bahia)**

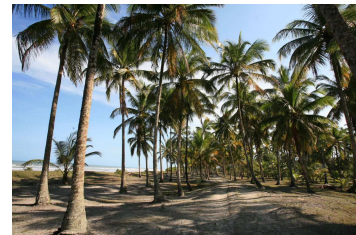
Adquirido em 05 de outubro e mencionado na divulgação de resultados do 3T07, o projeto Golf Boutique consiste em uma área de 35 mil m<sup>2</sup>, localizada em Porto Seguro. A área está situada a 6 km da Vila de Trancoso, entre as cidades de Trancoso e Arraial D'Ajuda, na chamada Costa do Descobrimento.



A Invest Tur possui 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos no montante de R\$ 27 milhões, a serem desembolsados nos próximos 3 anos. Deste total, estima-se que R\$ 10 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 17 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 28 milhões.

#### **– Nossa Senhora Vitória Resort e Nossa Senhora Vitória Residence (Bahia)**

Adquirido em 11 de outubro, este projeto também foi mencionado na divulgação de resultados do 3T07. O mesmo contempla uma área de 660 mil m<sup>2</sup>, localizada em Ilhéus. Com 1 km de extensão de praia, está situado a menos de 20 km 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 no montante de R\$ 41 milhões, a serem desembolsados nos próximos 4 anos. Deste total, estima-se que R\$ 9 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 32 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 54 milhões.

#### **– Txai Resort Itacaré (Bahia)**

A Opção de Compra do controle da marca Txai e do hotel em operação em Itacaré foi exercida em 18 de Outubro, ao preço final de aquisição de R\$ 15,5 milhões.

A Invest Tur adquiriu 50,03% do Txai Resort Itacaré, que está em operação desde 2000. Com 520.000 m<sup>2</sup> de área, ele é composto por 40 bangalôs e 22 residências e está localizado próximo à cidade de Ilhéus.



A aquisição do controle da marca Txai, por sua vez, tem por objetivo permitir a utilização da mesma em futuros projetos da Invest Tur.

#### **– Long Beach (Ceará)**

No início do mês de Novembro, a Invest Tur anunciou a aquisição de seu 1º projeto caracterizado como um banco de terrenos de longo prazo, com uma área total de 50 milhões m<sup>2</sup>, localizada a 330 km de Fortaleza. A área possui 12,5km de extensão de praia sobre



pastagens, dunas e matas e está a menos de 10 km da praia de Jericoacoara, considerada uma das mais belas do Brasil.

A Invest Tur possui 67% de participação no Long Beach e pretende realizar investimentos no montante de R\$ 14 milhões, a serem desembolsados ao longo de 6 anos. Através da venda dos lotes de terra que se destinarão os projetos turísticos das 4 fases, a Invest Tur estima obter um VGV de R\$ 209 milhões. Caso a própria Companhia venha a desenvolver projetos hoteleiros e imobiliários em parcela da área adquirida, essa estimativa deverá atingir um valor mais alto, a ser informado futuramente ao mercado.



#### **– Praia da Ponta Residence (Bahia)**

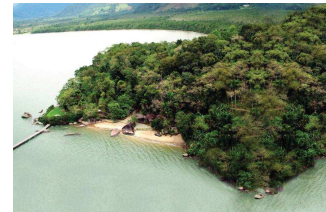
Em 09 de Novembro, a Invest Tur adquiriu uma área próxima ao projeto Marina com 500 mil m<sup>2</sup>, localizada em Canavieiras, para desenvolvimento do projeto Praia da Ponta Residence. A área possui 2 km de extensão de praia, sendo que o empreendimento será construído em sinergia com o projeto Marina, agregando valor para ambos os projetos



A Invest Tur possui 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 101 milhões, a serem desembolsados nos próximos 7 anos. Formado somente por um empreendimento imobiliário, o projeto possui VGV potencial de R\$ 180 milhões.

#### **– Txai Resort Paraty e Txai Residence Paraty (Rio de Janeiro)**

Posteriormente e ainda no mês de Novembro, a Invest Tur anunciou a aquisição de sua primeira área no estado do Rio de Janeiro. Localizada à 4 km do centro de Paraty e formado por 480 mil m<sup>2</sup>, a Companhia pretende desenvolver nesta área os projetos Txai Resort Paraty e Txai Residence Paraty. Com 300 m de extensão de praia, o Txai Paraty encontra-se em uma região privilegiada, por situar-se rodeada de trechos de mata e possuir acesso direto pela Rodovia Rio-Santos.



A Invest Tur possui 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 33 milhões, a serem desembolsados ao longo de 3 anos. Deste total, estima-se que R\$ 14 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 19 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 33 milhões.

#### **– São Paulo Fair Hotel e Residence (São Paulo)**

Os projetos São Paulo Fair Hotel e São Paulo Fair Residence foram anunciados em 21 de Novembro e são constituídos por 4 mil m<sup>2</sup> de área, localizada na cidade de São Paulo, dentro da chamada “Operação Urbana Faria Lima”. Estes projetos possuem uma complementaridade de fatores positivos, seja pela presença da Companhia na principal capital do Brasil, como também pela diversificação de produto, uma vez que o mesmo é voltado ao segmento de turismo de negócios. Vale a pena destacar, que este projeto está situado em uma das regiões com maior concentração de estabelecimentos comerciais e empresas do setor financeiro da cidade.





A Invest Tur possui 100% de participação no São Paulo Fair e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 106 milhões, a serem desembolsados nos próximos 5 anos. Deste total, estima-se que R\$ 32 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 74 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 115 milhões.

#### **- Txai Resort Santa Catarina e Txai Residence Santa Catarina (Santa Catarina)**

Em dezembro de 2007, foi anunciada a aquisição de uma área de 662 mil m<sup>2</sup>, localizada a aproximadamente 45 km da cidade de Florianópolis. Esta área possui 2,1 km de extensão de costões rochosos e 900 metros de praia. Por se tratar de um destino turístico exclusivo, a Invest Tur pretende implantar um empreendimento com conceito boutique, onde serão desenvolvidos os projetos Txai Resort Santa Catarina e Txai Residence Santa Catarina. Além disso, a Companhia terá 100% de participação no projeto hoteleiro e 50% de participação no empreendimento imobiliário, sendo que o último será desenvolvido em conjunto com a empresa Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A., a mesma que será responsável pela construção do empreendimento.



São previstos investimentos no montante de R\$ 36 milhões, a serem desembolsados ao longo de 4 anos. Deste total, estima-se que R\$ 14 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 22 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 40 milhões.

#### **ACORDO DE OPERAÇÃO COM SIXSENSES:**

- Em 14 de Dezembro, a Invest Tur anunciou a assinatura do Memorando de Entendimentos com o grupo hoteleiro internacional Sixsenses Resorts & Spas, um renomado grupo internacional de administração de hotéis para o segmento de alta renda, principalmente boutique resorts. A Companhia poderá desenvolver até 3 projetos sob as bandeiras Sixsenses Hideway, Sixsenses Latitude e EVA by Sixsenses – vale destacar que a última refere-se à uma nova bandeira do grupo com altos princípios ambientais, incluindo a redução de Carbono Zero.

#### **EVENTOS E AÇÕES DE RI:**

- Em 07 de Novembro foi assinado contrato com Credit Suisse, para atuar como formador de mercado das ações da Invest Tur. Com esta contratação, a Companhia objetiva prover maior liquidez e uma referência para o preço da ação, sempre focando na geração de valor aos seus acionistas.
- Durante os dias 27 e 28 de Novembro, a Invest Tur organizou sua primeira Reunião Pública nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, com a participação dos Srs. Carlos Guimarães e José Romeu Ferraz e a Sra. Andrea Ruschmann, que apresentaram informações sobre a estratégia da Companhia e atualizações com o mercado sobre os projetos anunciados, bem como perspectivas para o ano de 2008.
- No início de Dezembro, a Companhia realizou um *non-deal roadshow* no exterior, tendo em vista que aproximadamente 90% dos acionistas da Invest Tur são estrangeiros e também com a intenção de apresentar a Companhia à potenciais novos acionistas. O Presidente do Conselho e a Diretora Financeira e de RI foram a Santiago, Londres, Nova Iorque e Boston, tendo realizado 25 reuniões no total.



## EVENTOS SUBSEQUENTES

- Durante o mês de janeiro e até a presente data, a Invest Tur realizou a aquisição de 3 novos projetos, representando investimentos no valor de R\$ 394 milhões, detalhados a seguir:

### **– Green Wave Resort e Green Wave Residence (Alagoas)**

Formado por uma área de 1,95 milhões de m<sup>2</sup> localizada próxima ao projeto Onda Azul. Os projetos Green Wave Resort e Green Wave Residence estão a 48 km de Maceió, no município de Barra de Santo Antonio. A área possui 2,1 km de extensão de praia e é localizada em uma região de imensa beleza natural, muito famosa pela coloração diferenciada do mar.



A Invest Tur terá 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 224 milhões, a serem desembolsados nos próximos 6 anos. Deste total, estima-se que R\$ 51 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 173 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 328 milhões.

### **– Deep Beach Paraty Resort e Deep Beach Paraty Residence (Rio de Janeiro)**

Consiste em uma área de 2,2 milhões de m<sup>2</sup> localizada em Paraty, sendo a segunda aquisição da Invest Tur nesta cidade. Estes projetos estão situados entre as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo e são constituídos por 2 praias privativas, com um total de 2,4 km de extensão de costões rochosos e praia. Além de se encontrarem em uma região conhecida como o único “fjord” brasileiro, devido às suas diferenciadas características naturais, o projeto está à somente 7 km do centro de Paraty, cidade que concorre à classificação de Patrimônio Mundial da Humanidade pela Unesco.



A Invest Tur terá 100% de participação neste projeto e pretende realizar investimentos totais no montante de R\$ 88 milhões, a serem desembolsados ao longo de 3 anos. Deste total, estima-se que R\$ 26 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 62 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 118 milhões.

### **– Singlehome Trancoso (Bahia)**

Este projeto representa a primeira parceria da Companhia com o grupo Singlehome. Com sede na Espanha e cerca de 40 anos de história, o grupo Singlehome já realizou empreendimentos imobiliários que representam mais de 1,7 milhão de m<sup>2</sup> de área construída e aproximadamente 8.000 residências, destinadas à primeira e segunda moradias.



O projeto Singlehome Trancoso é constituído por 3,96 milhões de m<sup>2</sup>, situados no município de Porto Seguro, à 9 km da Vila de Trancoso, considerado um dos mais importantes destinos turísticos do país. Além disso, a área possui 1,8 km de extensão de praia e faz divisa com o Rio Taípe.

A Invest Tur terá uma participação de 49% no projeto, cujos investimentos previstos são de R\$ 82 milhões, a serem desembolsados nos próximos 4 anos. Deste total, estima-se que R\$ 22 milhões serão destinados ao projeto hoteleiro e R\$ 60 milhões serão destinados ao empreendimento imobiliário, sendo que o VGV potencial deste projeto é de R\$ 113 milhões.



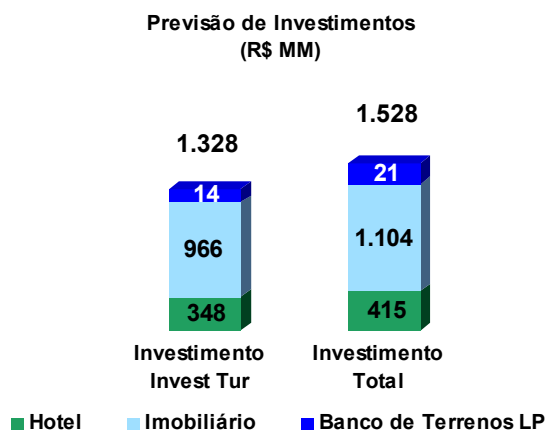
## CARTEIRA DE PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projeto	Localização (Estado)	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	9	9,9	100%	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
Txai Resort Paraty	Rio de Janeiro	160	13,9	100%	13,9	2009	n/a	n/a
São Paulo Fair	São Paulo	1	32,3	100%	32,3	2010	n/a	n/a
Txai Resort Santa Catarina	Santa Catarina	91	14,0	100%	14,0	2010	n/a	n/a
Green Wave Resort	Alagoas	200	51,1	100%	51,1	2012	n/a	n/a
Deep Beach Paraty Resort	Rio de Janeiro	600	26,0	100%	26,0	2010	n/a	n/a
Singlehome Trancoso Hotel	Bahia	1.000	44,5	49%	21,8	2011	n/a	n/a
<b>Total Projetos Hoteleiros</b>		<b>3.229</b>	<b>403,2</b>	<b>86%</b>	<b>347,9</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	26	16,7	100%	16,7	2008	28	28
Nossa Senhora Vitória Residence	Bahia	610	40,3	80%	32,2	2008	67	54
Praia da Ponta Residence	Bahia	500	101,2	100%	101,2	2009	180	180
Txai Residence Paraty	Rio de Janeiro	320	19,1	100%	19,1	2008	33	33
São Paulo Fair Residence	São Paulo	3	74,4	100%	74,4	2009	115	115
Txai Residence Santa Catarina	Santa Catarina	571	44,2	50%	22,1	2009	80	40
Green Wave Residence	Alagoas	1.750	172,8	100%	172,8	2009	328	328
Deep Beach Paraty Residence	Rio de Janeiro	1.600	62,4	100%	62,4	2009	118	118
Singlehome Trancoso Residence	Bahia	2.960	122,8	49%	60,2	2009	230	113
<b>Total Projetos Imobiliários</b>		<b>10.312</b>	<b>1.103,9</b>	<b>88%</b>	<b>966,1</b>	-	<b>1.899</b>	<b>1.653</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>63.541</b>	<b>1.528,2</b>	<b>87%</b>	<b>1.328,1</b>		<b>2.212</b>	<b>1.863</b>

\* VGV dos projetos imobiliários referem-se somente à venda das casas.

Considerando os projetos adquiridos no ano de 2007, juntamente com os projetos já anunciados no início deste ano, a Invest Tur possui atualmente 13 projetos em desenvolvimento, que representam mais de 63 milhões de m<sup>2</sup> de área total. Esses projetos são classificados da seguinte forma:

- 1 hotel boutique em operação – Txai – com 40 bangalôs e 22 residências
- 7 hotéis Boutique, com 302 apartamentos
- 5 Resorts, com 1.121 quartos
- 1 hotel para turismo de negócios, com 120 quartos
- 1 terreno para desenvolvimento no longo prazo
- e 11 empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos, compostos por 2.281





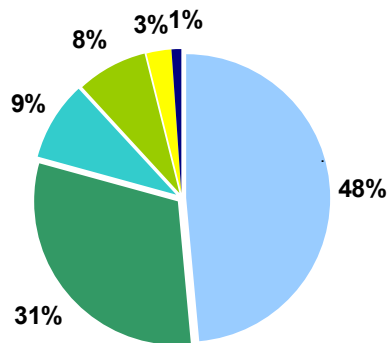
residências a serem vendidas como segunda moradia.

Vale destacar que grande parte da receita da Invest Tur será proveniente da venda das casas. O VGV potencial estimado da Companhia atualmente é de R\$ 1,9 bilhão, com lançamentos previstos para ocorrerem ao longo de 2008, 2009 e 2010.

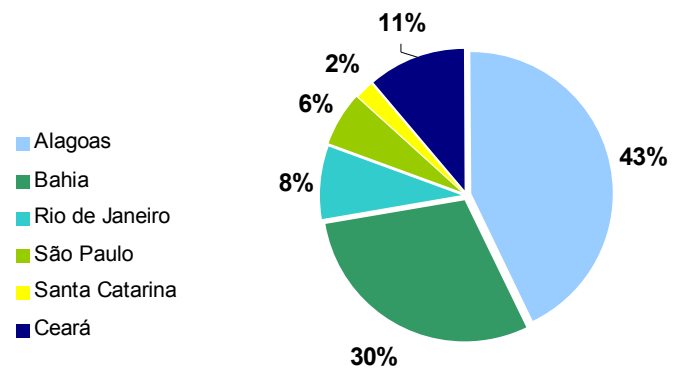
A carteira da Invest Tur está sendo formada com foco na diversificação geográfica e de produto, objetivando consolidar a presença da Companhia nas áreas com maior potencial para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários turísticos do país. Além de seus projetos se localizarem em 6 diferentes estados do Brasil, a Companhia também possui um projeto com foco em turismo de negócios e um hotel em operação, o renomado Txai Resort Itacaré (Bahia).

Os projetos adquiridos representam investimentos da Invest Tur no valor de R\$ 1,3 bilhão, a serem desembolsados ao longo dos próximos 6 anos.

**Parcela de Investimentos Invest Tur por Estado**



**Parcela de VGV Invest Tur por Estado**

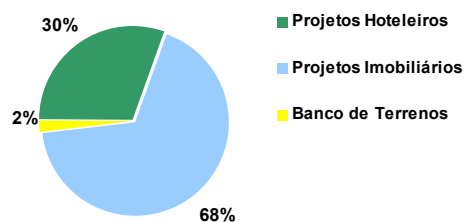


## OPORTUNIDADES EM ANÁLISE

Dado que o segmento turístico do Brasil apresenta atualmente um grande potencial de crescimento, novas oportunidades de negócios são frequentemente identificadas ou apresentadas à Invest Tur. Dessa forma, a Companhia procura atualizar o mercado sempre que estas oportunidades entram em fase de análise e se tornam um projeto potencial.

Atualmente, a Invest Tur possui 19 projetos prioritários em discussão, formados por 13 empreendimentos hoteleiros, 17 projetos imobiliários e 2 terrenos turísticos para desenvolvimento

**Oportunidades em Análise -  
Distribuição dos Investimentos por tipo de Projeto**





de longo prazo. Estes projetos totalizam investimentos no valor de R\$ 1,4 bilhão e mais de 54 milhões de m<sup>2</sup> de área. Caso estas negociações avancem, as mesmas podem representar um VGV potencial aproximado de R\$ 2,4 bilhões.

Vale destacar que estes projetos estão situados em diferentes localidades do país. À medida que a Companhia evolui na ocupação da costa brasileira, projetos em pontos turísticos no interior do país também poderão ser agregados à lista de oportunidades.

## ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

A Invest Tur finalizou o ano de 2007, com os principais cargos de sua estrutura organizacional definidos e implementados.

Fundada em 13 de março por 4 sócios com mais de 28 anos de experiência no setor financeiro nacional e internacional e no setor de incorporação imobiliário brasileiro, a Companhia primeiramente agregou à seu time de executivos a Sra. Andrea Ruschmann, que possui os cargos de Diretora Executiva Financeira e de Relações com Investidores.

Em Outubro de 2007, o Sr. Ian Andrade foi nomeado Diretor de Desenvolvimento de Negócios da Companhia, com a importante função de identificação, prospecção e negociação dos projetos, bem como das operadoras hoteleiras que serão parceiras da Invest Tur. O Sr. Ian atuou na área internacional da Construtora Odebrecht e em bancos de investimento como Lehman Brothers, Merrill Lynch e Bank of America.

Finalmente, em janeiro foi contratado o Sr. Francisco Vasconcellos, para o cargo de Diretor de Operações. O Sr. Francisco terá um papel estratégico na execução dos projetos da Companhia, acompanhando o andamento das obras e, posteriormente, a operação junto às bandeiras dos hotéis desenvolvidos pela Invest Tur. Com 25 anos de experiência no setor de incorporação, o Sr. Francisco tem foco nas atividades de engenharia e construção, relações com o meio ambiente, indicadores de qualidade, implantação de projetos e coordenação de execução nas obras. Ao longo de sua carreira, ele foi responsável por mais de 150 projetos, incluindo resorts no Nordeste.

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

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). Após este período, a Companhia finalizou a negociação de 12 projetos *greenfield*, que se encontram em fase de licenciamento e finalização dos respectivos projetos definidos. Sendo assim, as áreas adquiridas ainda não começaram a gerar receita para a Invest Tur. Além disso, a Companhia adquiriu o controle de um hotel em operação, o Txai Resort Itacaré, em Outubro.

De acordo com as regras contábeis, foram utilizadas Demonstrações Financeiras das controladas na data base de 31 de dezembro de 2007, exceto pelo Txai Resort Itacaré, para o qual foi utilizada a data base de 31 de outubro de 2007.

Para o período findo em 31 de dezembro de 2007, foram consolidados os seguintes projetos em seus demonstrativos econômicos financeiros, cujas participações societárias constam na 2ª coluna da tabela abaixo:



Projetos da Invest Tur	% Participação	% Consolidação
Golf Boutique	100,00%	100,00%
Long Beach	67,00%	100,00%
Marina	70,00%	100,00%
Nossa Senhora Vitória	80,00%	100,00%
Onda Azul	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 Santa Catarina	67,50%	100,00%
Txai Itacaré	50,03%	50,03%

#### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

1. Despesas gerais e administrativas, que totalizaram R\$ 13,9 milhões e representam os custos referentes à estruturação da Companhia, como despesas de aluguel e de pessoal
2. Outras despesas operacionais no valor de R\$ 70,5 milhões, compostas pelas despesas provenientes do IPO, que foram representadas em sua maior parte pela taxa cobrada pelo banco coordenador líder (Credit Suisse)
3. Receitas Financeiras no montante de R\$ 38,7 milhões, resultado da remuneração dos ativos financeiros líquidos da Companhia



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

	<u>3T07</u>	<u>4T07</u>	<u>2007</u>	<u>4T07 vs</u> <u>3T07</u>
Receita Bruta Operacional	-	-	-	-
Receita Operacional Líquida	-	-	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Despesas Operacionais</b>				
Gerais e Administrativas	(5.509)	(8.432)	(13.941)	53%
<b>EBITDA</b>	<b>(5.509)</b>	<b>(8.432)</b>	<b>(13.941)</b>	<b>53%</b>
Outras Despesas Operacionais	(70.026)	(432)	(70.458)	-99%
Impostos e Taxas	(3.419)	(563)	(3.982)	n/a
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(78.953)</b>	<b>(9.428)</b>	<b>(88.381)</b>	<b>-88%</b>
Despesas Financeiras	(7)	(57)	(64)	n/a
Receitas Financeiras	18.037	20.658	38.695	15%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>18.030</b>	<b>20.601</b>	<b>38.631</b>	<b>14%</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>-118%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lucro/Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>11.173</b>	<b>(49.750)</b>	<b>-118%</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>9.103</b>	<b>11.605</b>	<b>20.708</b>	<b>27%</b>

Finalizamos o ano de 2007 com um resultado negativo de R\$ 49,8 milhões, pelos motivos mencionados na página anterior. Entretanto, quando ajustado pelas despesas não recorrentes do IPO, o lucro líquido passa a ser positivo em R\$ 20,7 milhões.



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO (em milhares de R\$):**

<b>ATIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>4T07 vs 3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>868.638</b>	<b>748.574</b>	<b>-14%</b>
Caixa	107	12.486	n/a
Aplicações Financeiras	868.377	735.327	-15%
Impostos a Recuperar	92	74	-19%
Clientes	0	319	n/a
Adiantamento a Fornecedores	2	57	n/a
Despesas Antecipadas	16	15	-6%
Estoques de Materiais	0	250	n/a
Outros	44	46	5%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>56.694</b>	<b>192.836</b>	<b>n/a</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	56.694	184.248	225%
Impostos a Recuperar	0	8.582	n/a
Créditos com Pessoas Ligadas	0	6	n/a
<b>Permanente</b>	<b>27.697</b>	<b>32.011</b>	<b>16%</b>
Investimentos	26.232	20.750	-21%
Imobilizado	611	10.859	n/a
Diferido	854	402	-53%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>953.029</b>	<b>973.421</b>	<b>2%</b>

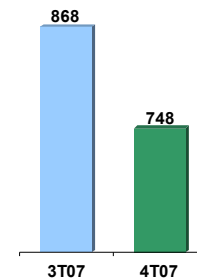
<b>PASSIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>4T07 vs 3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.576</b>	<b>60.627</b>	<b>-9%</b>
Empréstimos e Financiamentos	0	1.788	n/a
Fornecedores	1.875	2.295	22%
Impostos Taxas e Contribuições	0	846	n/a
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	321	2.205	n/a
Débitos com Partes Relacionadas	2.363	2.362	0%
Contas a Pagar	61.962	49.309	-20%
Diversos	55	1.822	n/a
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>2.117</b>	<b>4.212</b>	<b>99%</b>
Empréstimos e Financiamentos	0	2.046	n/a
Contas a Pagar	2.017	2.000	n/a
Debentures	100	100	0%
Débitos com Partes Relacionadas	0	66	n/a
<b>Participação de Acionistas não Controladores</b>	<b>158</b>	<b>13.231</b>	<b>n/a</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>884.178</b>	<b>895.351</b>	<b>1%</b>
Capital Social	945.101	945.101	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(60.923)	(49.750)	-18%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>953.029</b>	<b>973.421</b>	<b>2%</b>



### **Disponibilidades:**

No 4T07, o total de Disponibilidades foi de R\$ 747,8 milhões, apresentando um decréscimo de 14% quando comparado ao valor de R\$ 868,5 milhões apresentado no 3T07. Esta variação ocorreu principalmente em decorrência do pagamento das áreas e aquisições societárias realizadas neste trimestre, sendo elas: Nossa Senhora Vitória, Txai Resort e a marca Txai, Long Beach, Praia da Ponta, Txai Paraty, São Paulo Fair e Txai Santa Catarina.

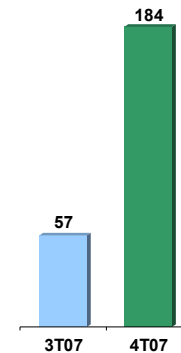
Disponibilidades (R\$ MM)



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

Para o período findo em 31 de dezembro de 2007, a Invest Tur contabilizou um valor de Estoques de Imóveis a Comercializar total de R\$ 184,2 milhões, um acréscimo de valor de 225% quando comparado ao valor de R\$ 56,7 milhões apresentado no trimestre anterior, em virtude das áreas adquiridas durante este trimestre e que serão destinadas para o desenvolvimento dos projetos hoteleiros e imobiliários turísticos, conforme mencionado anteriormente.

Estoques (R\$ MM)



### **Impostos a Recuperar:**

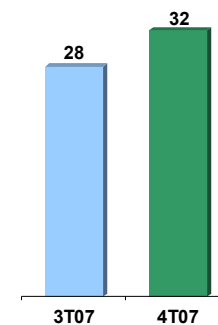
A Invest Tur encerrou o ano de 2007 com um valor de R\$ 8,6 milhões de Impostos a Recuperar, em função dos valores pagos ou provisionados nos fundos exclusivos da Companhia.

### **Ativo Permanente:**

O Ativo Permanente no 4T07 cresceu de R\$ 27,7 milhões no 3T07, para um total de R\$ 32,0 milhões. Este item foi impactado pelos seguintes motivos:

1. Investimentos totais no valor de R\$ 20,8 milhões, em virtude do ágio na aquisição dos projetos Txai Resort Itacaré, Long Beach e São Paulo Fair
2. Aumento do Imobilizado de R\$ 611 mil para R\$10,9 milhões do 3T07 para o 4T07. Esta variação foi, em sua maior parte, representada pela contabilização das edificações de 50,03% do Txai Resort Itacaré, que contribuiu para 71% deste aumento
3. O valor de R\$ 402 mil de Diferido sofreu um decréscimo de 53% quando comparado com o valor de R\$ 854,2 mil apresentado no 3T07. Este valor é distribuído entre gastos pré-operacionais de Invest

Ativo Permanente (R\$ MM)





Tur e despesas para prospecção de negócios, sendo que a mesma é composta por despesas de viagens, de consultoria e assessoria, honorários advocatícios e publicidade.

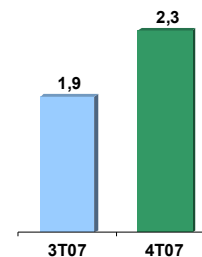
### **Empréstimos e Financiamentos:**

No 4T07, a Invest Tur apresentou um valor de R\$ 3,8 milhões de Empréstimos e Financiamentos, divididos entre operações de curto (46%) e longo (54%) prazos, referentes às operações de conta garantida e capital de giro do Txai Resort Itacaré, que foram consolidadas no balanço proporcionalmente à participação da Invest Tur. Vale destacar, que todas as operações financeiras realizadas pelo Txai foram renegociadas após o exercício da opção de compra pela Invest Tur, a fim de se obter redução em seus encargos financeiros.

### **Fornecedores:**

O valor de Fornecedores apresentado no 4T07 foi de R\$ 2,3 milhões, valor 22% superior diante do valor de R\$ 1,9 milhão apresentado no trimestre anterior, em virtude das adições das contas proporcionais em 50,03% do Txai Resort Itacaré.

Fornecedores (R\$ MM)



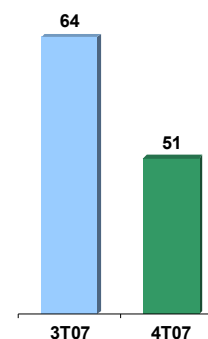
### **Débitos com partes relacionadas:**

No 4T07, a Companhia apresentou um total de R\$ 2,4 milhões referentes a Débitos com partes relacionadas, em linha com o valor apresentado no 3T07. 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.

### **Contas a Pagar:**

O valor total de Contas a Pagar do 4T07 foi de R\$ 51,3 milhões. Quando comparado ao valor de R\$ 64,0 milhões do 3T07, nota-se um decréscimo de 19%, em decorrência da liquidação de pagamentos futuros relacionados às aquisições de terrenos e de empresas (SPEs) realizadas neste período.

Contas a Pagar (R\$ MM)





**Participação de Acionistas não Controladores:**

No 4T07 a Companhia apresentou o valor de R\$ 13,2 milhões referente à Participação de Acionistas não Controladores, em função da contabilização dos valores dos parceiros minoritários da Companhia, tais como Nossa Senhora Vitória, Long Beach, Txai Residence Santa Catarina e São Paulo Fair.

**Patrimônio Líquido:**

Com o encerramento da Oferta Pública Inicial de Ações, o capital social da Companhia em 2007 foi de R\$ 945,1 milhões. Acrescentando a esse valor, o prejuízo registrado no ano de R\$ 49,8 milhões, o Patrimônio Líquido da Companhia totalizou R\$ 895,4 milhões no período findo em 31 de dezembro de 2007.

**USOS E FONTES**

<b>RECURSOS LÍQUIDOS DO IPO (A)</b>	<b>880.348</b>
<b>(-) Outras Despesas do IPO</b>	<b>(3.983)</b>
<b>(-) Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(31.695)</b>
Pessoal, Serviços, Tributos, Consultoria, Corretagem e Outros	
<b>(-) Terrenos Adquiridos</b>	<b>(93.812)</b>
<b>(-) Participações em SPEs</b>	<b>(51.494)</b>
<b>(+) Receitas Financeiras</b>	<b>38.695</b>
<b>TOTAL DOS USOS DOS RECURSOS (B)</b>	<b>(142.288)</b>
<b>SALDO DE CAIXA EM 31/12/07 (A) + (B)</b>	<b>738.060</b>
<b>SALDO DE CAIXA CONSOLIDADO</b>	<b>748.574</b>

A Invest Tur realizou a captação de recursos líquidos no montante de R\$ 880 milhões com o encerramento do IPO, que ocorreu em 02 de agosto de 2007. No período findo em 31 de dezembro de 2007, o caixa da Companhia apresentou um decréscimo de 16,2%, apresentando um total líquido de R\$ 738,1 milhões. Esta variação é em grande parte decorrente dos desembolsos para os pagamentos relativos à aquisição dos projetos anunciados no período, que representaram o valor de R\$ 145,3 milhões.

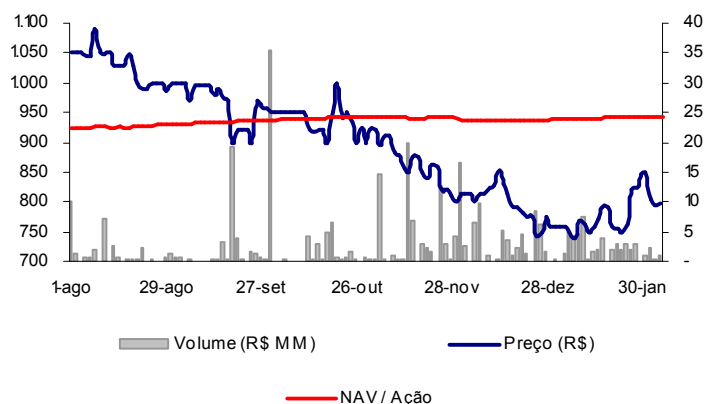
Em contrapartida, a Companhia apresentou uma receita financeira no valor de R\$ 38,7 milhões no período, em virtude da remuneração obtida com a aplicação do caixa em investimentos alocados em seus fundos exclusivos.



## MERCADO DE CAPITAIS

A despeito dos positivos anúncios e fatos relevantes divulgados pela Invest Tur, as ações da Companhia vêm sofrendo um impacto negativo, como consequência do desempenho do setor imobiliário em geral e da incipiente crise do mercado norte-americano. Entretanto, é importante mencionar que após a contratação do formador de mercado, o volume médio diário negociado das ações da Invest Tur passou de R\$ 2,7 milhões no 3T07, para R\$ 4,3 milhões no final do ano, sendo que o número de ações negociadas diariamente foi 90% maior, passando de uma média de 2.800 para 5.300 ações/dia.

Além disso, ao analisar o preço da ação referente ao fechamento de 08 de fevereiro, versus o NAV da mesma data, nota-se o potencial de valorização do preço da ação somente com base em nossa posição de caixa e terrenos adquiridos, uma vez que o preço da ação foi de R\$ 797,5 e o NAV foi de R\$ 945,7/ação.



Em janeiro, o banco Credit Suisse divulgou o relatório de início de cobertura da Invest Tur com a recomendação *outperform*, dado o grande potencial de valorização das ações da Companhia.

A Invest Tur possui praticamente 100% de suas ações em circulação, sendo que 5 acionistas possuem um percentual de participação superior a 5% do capital social da Companhia:

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
Amber Latin American Investments, LLC	67.000	7,09
UBS AG, London Branch	52.300	5,53
Citigroup Global Markets Limited	50.000	5,29
<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 31 de dezembro de 2007



## PERSPECTIVAS

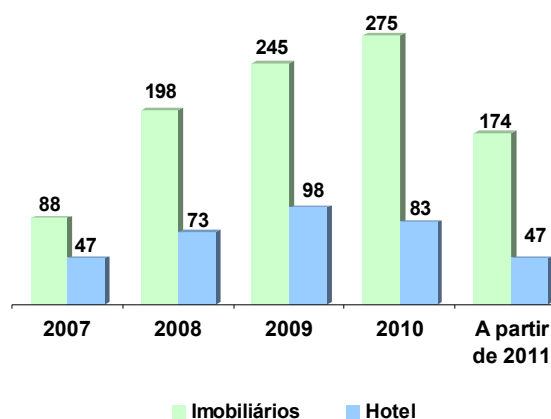
Em 10 de dezembro de 2007, a Invest Tur atingiu o *guidance* fornecido ao mercado, quando anunciou a aquisição do 10º projeto.

Em 2008, a Companhia continua com a perspectiva de que anunciará 7 projetos adicionais que, em conjunto com os 3 projetos já anunciados no início do ano, representarão 10 aquisições também para este ano.

Consequentemente, a Companhia estima que até o final de 2008 terá em sua carteira de terrenos pelo menos 20 projetos, que representarão investimentos da Invest Tur no valor de R\$ 1,7 bilhão. Além disso, alguns destes projetos poderão ser lançados ao longo de 2008, proporcionando com VGV potencial de aproximadamente R\$ 600 milhões.

Os projetos já anunciados pela Invest Tur representam investimentos da ordem de R\$ 1,3 bilhão, que serão desembolsados ao longo dos próximos 6 anos. Deste total, R\$ 348 milhões serão destinados para o desenvolvimento de projeto hoteleiros e o valor restante, no montante de R\$ 980 milhões, para os empreendimentos imobiliários.

Desembolsos dos Investimentos Imobiliário x Hoteleiros Invest Tur (R\$ Milhões)



## TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS DO 4º TRIMESTRE DE 2007 E DE 2008

### Teleconferência de Resultados do 4T07 e 2008

**Data:** 13 de fevereiro de 2008

#### Português

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

#### Inglês

Hora: 13h00 (Brasília)  
10h00 (US-ET)  
Fone: +1 (973) 935-8893  
Replay: +1 (706) 645-9291  
Código: 30690814


**BALANÇO PATRIMONIAL CONTROLADORA (em milhares de R\$)**

<b>ATIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>4T07 vs 3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>868.500</b>	<b>735.541</b>	<b>-15%</b>
Caixa	44	216	389%
Aplicações Financeiras	868.302	735.231	-15%
Impostos a Recuperar	92	0	n/a
Adiantamento a Fornecedores	2	53	n/a
Despesas Antecipadas	16	6	-63%
Outros	43	35	-20%
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>56.597</b>	<b>134.965</b>	<b>138%</b>
Estoques de Imóveis a Comercializar	56.597	88.214	56%
Impostos a Recuperar	0	8.582	n/a
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	37.944	n/a
Créditos com Pessoas Ligadas	0	225	n/a
<b>Permanente</b>	<b>27.606</b>	<b>67.558</b>	<b>145%</b>
Investimentos	26.600	64.241	142%
Imobilizado	611	2.915	377%
Diferido	395	402	2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>952.703</b>	<b>938.064</b>	<b>-2%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>	<b>4T07 vs 3T07</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.407</b>	<b>41.542</b>	<b>-37%</b>
Fornecedores	1.762	1.176	-33%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	320	1.989	n/a
Débitos com Partes Relacionadas	2.363	2.362	0%
Contas a Pagar	61.962	36.015	-42%
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>2.117</b>	<b>1.171</b>	<b>-45%</b>
Debêntures	100	100	0%
Contas a Pagar	2.017	0	n/a
Dívidas com Pessoas Ligadas	0	1.071	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>884.178</b>	<b>895.351</b>	<b>1%</b>
Capital Social	945.101	945.101	0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	(60.923)	(49.750)	-18%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>952.703</b>	<b>938.064</b>	<b>-2%</b>



## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa (em Milhares de R\$)</b>		
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>3T07</b>	<b>4T07</b>
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(60.923)</b>	<b>(49.750)</b>
<b>Despesas (receitas) que não afetam as Disponibilidades</b>		
Depreciação e Amortização	9	160
<b>Redução (aumento) nas Contas do Ativo</b>		
Clientes	-	(319)
Estoques de Materiais	-	(250)
Impostos a Recuperar	(92)	(8.656)
Despesas Pré-Operacionais	218	-
Despesas Antecipadas	-	(15)
Adiantamento a Fornecedores	1	(57)
Outros	(60)	(46)
<b>Aumento (redução) nas Contas do Passivo</b>		
Fornecedores	1.681	2.295
Tributos e Contribuições Sociais	317	3.051
Partes Relacionadas	-	2.362
Outros	1	1.822
<b>Utilização de Caixa nas Atividades Operacionais</b>	<b>(58.846)</b>	<b>(49.403)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisições do Ativo Imobilizado	(619)	(3.073)
Diferido	(345)	(404)
Aquisição de Controlada	(11.604)	(20.750)
Acréscimo de Ativo (Aquisição de Controlada)	-	(7.944)
Estoque de Imóveis a Comercializar	(7.613)	(132.939)
Participação Minoritária	-	13.231
<b>Utilização de Caixa nas Atividades de Investimento</b>	<b>(20.181)</b>	<b>(151.879)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Emissão de Ações	945.031	945.101
Debêntures Conversíveis	100	100
Acréscimo de Empréstimos (Aquisição de Controlada)	-	3.834
Crédito / Débito com Partes Relacionadas	2.233	60
<b>Geração de Caixa nas Atividades Financeiras</b>	<b>947.364</b>	<b>949.095</b>
<b>Aumento (Redução) em Disponibilidades</b>	<b>868.337</b>	<b>747.813</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>		
No Início do Período	9	-
No Fim do Período	868.346	747.813
	<b>868.337</b>	<b>747.813</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\$ 1,3 bilhão de investimentos totais, incluindo hotéis e projetos imobiliários, com um VGV estimado de R\$ 1,9 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.*