

Diego X. Avilés Amador  
**Director General Adjunto**

Sergio M. Cancino Rodríguez  
**Director Corporativo de  
 Administración y Finanzas**

+5255 8503 7080  
 +5255 8503 7110



## Resultados del Tercer Trimestre de 2012 (\*)

Cifras en Millones de Pesos

### **GMD Resorts reporta resultados financieros preliminares al Tercer Trimestre de 2012, incluyendo el comportamiento de los proyectos en operación y avances de los proyectos en etapa de construcción**

**México, D.F. 26 de octubre de 2012.** GMD Resorts, SAB ("GMDR") comunica a través del informe de su Director General, los resultados correspondientes al Tercer Trimestre ("3T") concluido el 30 de septiembre del 2012 (\*)

#### **Principales resultados**

- GMDR reporta que en el 3T 2012, obtuvo ingresos por \$35.6, superiores en 16.4% a los \$30.6 registrados en el 3T 2011, provenientes principalmente de sus negocios en operación en el Estado de Quintana Roo y el hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") en Acapulco, Guerrero. Asimismo, GMDR reporta crecimiento de 8.3% en los ingresos acumulados de los primeros nueve meses de 2012, al registrar \$113.6 contra los \$104.9 reportados en el mismo período del año anterior.
- Durante el 3T 2012, GMDR registró una pérdida de operación de \$26.7 que compara favorablemente con los \$39.9 de pérdida operativa obtenida en el 3T 2011, como resultado de mayores ingresos y de la aplicación del programa de estricto control de costos y gastos implementado en todas las subsidiarias de GMDR. De la misma forma, la pérdida de operación acumulada al 30 de septiembre de 2012, es inferior en \$14.2 a la registrada de enero a septiembre de 2011.
- Debido principalmente al fortalecimiento del peso frente al dólar, el Resultado Integral de Financiamiento del 3T 2012 fue un ingreso de \$1.7 que compara favorablemente contra \$71.4 registrados en el 3T 2011. En el período de enero a septiembre de 2012, se generó una utilidad cambiaria de \$32.2 que contrasta con la pérdida cambiaria de \$44.9 registrada en el mismo período de 2011, por lo que la variación cambiaria en ambos períodos es de \$77.2
- La pérdida neta del 3T 2012 fue de \$25.2, significativamente inferior a la pérdida neta registrada en el 3T 2011 por \$111.3. De manera acumulada, se observa el mismo comportamiento, al registrar una pérdida neta acumulada en nueve meses de 2012 por \$91.2 contra \$170.5 determinada en el mismo período de 2011.

(\*) Cifras no auditadas

## Principales resultados financieros

Millones de pesos

				Nueve Meses		
	3T 12	3T 11	Var (%)	2012	2011	Var (%)
Ingresos	35.6	30.6	16.4	113.6	105.0	8.3
Utilidad bruta	(0.5)	(4.7)	90.3	0.2	(9.7)	102.3
Utilidad de operación	(26.7)	(39.9)	33.0	(87.6)	(101.7)	13.9
RIF	(1.7)	71.4	(102.4)	3.4	68.8	95.0
Impuestos	0.2	0.0	100.0	0.5	0.0	100.0
Utilidad (pérdida) neta	(25.2)	(111.3)	77.3	(91.5)	(170.5)	46.3
EBITDA (*)	(16.1)	(25.5)	36.6	(50.0)	(58.5)	14.4
Margen bruto	(1.3)	(15.3)		0.2	(9.2)	
Margen de operación	(75.0)	(130.3)		(77.1)	(96.9)	
Margen EBITDA	(45.3)	(83.2)		(44.0)	(55.7)	
<b>Utilidad por acción</b>	(0.2)	(0.8)		(0.7)	(1.2)	
Promedio ponderado en millones de acciones	139.9	139.9		139.9	139.9	

(\*) EBITDA se define como utilidad de operación más depreciación y amortización

### Resultados de operación de GMD Resorts del 3T 2012

GMD Resorts se dedica al desarrollo de destinos turísticos de categoría Premium, respetando siempre el entorno ecológico. Con base en nuestra experiencia en la estructuración de grandes proyectos, contribuimos al crecimiento del sector turístico en México. Confiamos firmemente que la ubicación geográfica privilegiada del país, así como sus amplios atractivos naturales, patrimonio cultural y la reconocida hospitalidad mexicana, lograrán que el sector turístico incremente cada vez más su contribución al Producto Interno Bruto nacional.

GMD Resorts cuenta actualmente con proyectos localizados en Cabo Marqués (Acapulco, Guerrero) y Cancún e Isla Mujeres en Quintana Roo.

Los ingresos reportados en el 3T 2012 son de \$35.6, cifra superior en 16.4% a los \$30.6 que se obtuvieron en el 3T 2011. Los incrementos más significativos se observaron en los siguientes proyectos: i) Hotel Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM) con ingresos superiores en \$3.7 equivalente a 56.1% de incremento, y; ii) proyectos localizados en Cancún e Isla Mujeres con un incremento en ingresos de \$3.0 que representa un aumento del 14.5%.

Consecuentemente, la pérdida bruta reportada en el 3T 2012 fue de \$0.5 comparado con una pérdida de \$4.7 del 3 2011. Es importante mencionar que los negocios en Acapulco y Quintana Roo, con excepción del Hotel BTCM, tuvieron una contribución positiva durante el 3T 2012 a nivel de utilidad bruta.

Los costos fijos de operación del Hotel BTCM impactaron definitivamente los resultados de la Compañía al 3T 2012, aunque en mucho menor medida a lo observado en el 3T 2011, de tal forma que la pérdida bruta del hotel en el 3T 2012 es menor en 67.3% que la obtenida en el mismo

período del año anterior. Iniciativas relacionadas a lograr mayor eficiencia en la operación han beneficiado definitivamente al costo de ventas del Hotel BTCM.

La pérdida de operación durante el 3T 2012 fue de \$26.7, comparada con una pérdida de \$39.9 durante el mismo periodo de 2011. Son de destacar las medidas de control que se han implementado y de búsqueda constante de eficiencias en la operación, que se han traducido en una disminución significativa en los gastos de operación de todos los proyectos.

El Resultado Integral de Financiamiento (“RIF”) para el 3T 2012 fue de un ingreso de \$1.7 versus un gasto de \$71.4 para el mismo periodo de 2011, como resultado de una utilidad cambiaria de \$13.7 que compara muy favorablemente contra una pérdida cambiaria en el mismo periodo de 2011 de \$64.7, originada por la significativa apreciación del peso versus el dólar ocurrida durante el 3T 2012. Asimismo, la carga financiera por intereses registrada en el 3T 2012 fue de \$12.0 que compara desfavorablemente con los \$6.7 registrados en el mismo período de 2011, misma que se explica por los intereses asociados a las disposiciones posteriores al 3T 2011 del crédito obtenido de Banco Azteca para el proyecto de la Marina Cabo Marqués, en Acapulco, Guerrero

Como consecuencia de las operaciones señaladas en párrafos anteriores, especialmente las relacionadas a una menor pérdida de operación y a la variación cambiaria positiva, se obtuvo una pérdida neta del 3T 2012 por \$25.2, que compara muy favorablemente con una pérdida neta de \$111.3 registrada en el 3T 2011.

El EBITDA del periodo fue de -\$16.1, lo que representa una disminución con respecto al EBITDA obtenido en el 3T 2011 que fue de -\$25.5

### **Resultados acumulados de operación de GMD Resorts por nueve meses de 2012**

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados a septiembre de 2012, por \$113.6, comparados con \$105.0 del mismo periodo de 2011, lo que representa un incremento del 8.3%. Se observaron incrementos de ingresos en todos los proyectos de Acapulco y Cancún, con excepción de Inmobiliaria Acuarama; esto último, relacionado al cambio de estrategia de operación de este negocio. Es de destacar el incremento de ingresos en el Hotel BTCM por \$5.0.

La utilidad bruta acumulada durante los primeros nueve meses de 2012 fue de \$0.2 que compara favorablemente con la pérdida bruta reportada en el mismo periodo de 2011 de \$9.7. Este incremento en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) el incremento de ingresos explicado en el párrafo anterior; ii) la disminución de costos en el BTCM; iii) la disminución de costos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres (Inmobiliaria Acuarama) por el cambio de esquema de operación.

La pérdida de operación acumulada al 30 de septiembre de 2012 fue de \$87.6, menor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2011 por \$101.7, causada por las razones explicadas en el párrafo anterior.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 30 de septiembre de 2012 es de un gasto de \$3.4, que compara favorablemente con el gasto que, por este concepto, se obtuvo en el mismo período del año anterior por \$68.8. A pesar de una mayor carga financiera por intereses como consecuencia del financiamiento adicional adquirido para la construcción de la Marina Cabo

Marqués, la variación cambiaría de los nueve meses de 2012 vs el mismo período del año anterior, representó un efecto muy favorable de \$77.2.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, durante los primeros nueve meses de 2012, la Compañía registró una pérdida neta de \$91.5 que compara muy positivamente con \$170.5 de pérdida neta obtenida en el mismo período del año anterior.

### **Reporte de Avance de Proyectos**

GMD Resorts reporta avances en el desarrollo de sus 4 proyectos de Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero, así como los resultados financieros de los otros 4 proyectos operando y localizados en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo.

A la fecha, GMD Resorts desarrolla cuatro proyectos en Cabo Marqués en la Zona Diamante de Acapulco, Guerrero:

- El primer desarrollo, denominado Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM), está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotel and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S.A. de C.V., donde GMDR tiene el 85% de participación y BTHR el 15%. El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes cuentan con la distinción “AAA” que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe. (iii) Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado “Las Rocas Bar and Grill”, también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su SPA, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras. Al cierre de septiembre de 2012, la ocupación promedio fue del 30.3% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,629 pesos, la cual refleja, en términos generales, la percepción de inseguridad que tiene la Ciudad de Acapulco, Guerrero. A pesar de ello, se ha observado un incremento gradual en el porcentaje de ocupación, especialmente durante los últimos 5 meses.
- El segundo proyecto denominado Los Riscos, consiste de un complejo residencial de 21 hectáreas con acceso controlado y vigilancia las 24 horas, donde el cuidado del entorno ha sido vital para preservar las vistas al mar y acantilados, ofreciendo 10 lotes condominales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Durante el 3T 2012 se vendió un lote condominal en 394 dólares/m<sup>2</sup>; quedando, al 30 de septiembre de 2011, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominales disponibles para su venta. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominales, sumando un total de 47 indivisos que se ofertan en preventa.
- El tercer desarrollo se refiere a la Marina Cabo Marqués, una marina con capacidad para 125 yates de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones, servicios integrales con

gasolinera náutica, una casa club con albercas y restaurante, así como una exclusiva área comercial. En el mes de junio de 2011 se obtuvo una línea de financiamiento con Banco Azteca por \$267. Durante los primeros nueve meses de 2012, se efectuaron disposiciones de este crédito por un total de \$ 55.9. Al 30 de septiembre de 2012, se registra un pasivo por este concepto de \$195.8. Este proyecto tiene un avance en la obra de 80% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en el primer semestre de 2013.

- Con relación a las aproximadamente 55 hectáreas que GMDR tiene dentro de Cabo Marqués como reserva territorial, actualmente se están comercializando cerca de 10 hectáreas.

Gracias a la adquisición en el 2008 de activos en Quintana Roo, GMD Resorts ha logrado diversificación y presencia en 2 de los destinos Premium de gran preferencia en México:

- En Cancún se cuenta con un proyecto llamado El Embarcadero, el cual se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna. Ofrece, por su localización, un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres. Cuenta con servicios de embarcación y desembarco, helipuerto, gasolinera náutica, renta de locales comerciales y estacionamiento propio. Los ingresos durante los primeros nueve meses de 2012, fueron de \$30.4 que comparan favorablemente contra \$26.3 registrados en el mismo periodo de 2011. En términos de EBITDA acumulado a septiembre de 2012, se obtuvo \$3.3, cifra superior al EBITDA de \$2.4 registrado en el periodo de enero a septiembre de 2011.
- En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies. Adicionalmente el proyecto consta de un astillero de 5,000 m<sup>2</sup> con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Por último, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones. Los ingresos de enero a septiembre de 2012, fueron por \$40.7 superiores a los reportados en el mismo periodo de 2011 por \$38.1, lo que representa un incremento de 6.6%. De esta forma, el EBITDA acumulado a septiembre de 2012 por \$0.1 es superior al reportado en el mismo periodo de 2011, el cual alcanzó la cifra de -\$0.6.
- También en Isla Mujeres, la Compañía cuenta con un Club de Playa que cuenta con servicios a pie de playa como: música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado con orientación hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 400 personas y tiene acceso por tierra, mar y laguna. Los resultados obtenidos acumulados a septiembre de 2012 alcanzaron ingresos por \$2.5 que fueron menores en un 46.3% a los reportados el mismo periodo del año anterior por \$4.6, afectados por el cambio de esquema en su operación, al concesionarse actualmente en lugar de operarlo directamente, como ocurría hasta marzo de 2011. El EBITDA acumulado al 30 de septiembre de 2012 fue de \$1.5, que representa un incremento de 45.2% versus el registrado de enero a septiembre de 2011, en donde se reconoció un EBITDA de \$1.0. Por estrategia de la empresa, a partir de abril de 2011, el proyecto es operado por un tercero

con gran experiencia en este tipo de negocios, por lo que la empresa recibe una renta fija, así como un porcentaje de los resultados obtenidos.

- GMD Resorts cuenta con una reserva territorial en Isla Mujeres de aproximadamente 12.5 hectáreas para futuros desarrollos.

En cumplimiento a lo establecido en la disposición 4.033.10 en materia de analista independiente y cobertura de análisis del reglamento interior de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), aplicables a las empresas emisoras de valores, se informa que el Sr. Armando Pérez Núñez, analista de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (GBM), es quien efectuó la cobertura de análisis de GMD Resorts, S.A.B. (GMDR)

---

**GMD RESORTS, SAB**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**  
**TERCER TRIMESTRE DE 2012 VS TERCER TRIMESTRE DE 2011**  
(Millones de pesos)

	3T2012	%	3T2011	%	Variación %
<b>Ventas Netas</b>	35.6	100.0	30.6	100.0	16.4
Costo de Ventas	36.1	101.3	35.3	115.3	2.3
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>(0.5)</b>	<b>(1.3)</b>	<b>(4.7)</b>	<b>(15.3)</b>	<b>90.3</b>
Gastos de Admón. y Venta	27.4	76.8	33.9	110.7	(19.2)
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	(1.1)	(3.1)	1.3	4.3	(183.2)
Part. en los Resultados de Subs. no Consolidadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(26.7)</b>	<b>(75.0)</b>	<b>(39.9)</b>	<b>(130.3)</b>	<b>33.0</b>
Resultado Integral de Financiamiento		0.0		0.0	
Intereses Pagados, neto	12.0	33.8	6.7	21.9	79.5
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	(13.7)	(38.5)	64.7	211.4	121.2
	(1.7)	(4.7)	71.4	233.3	(102.4)
<b>Utilidad (perdida) antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(25.1)</b>	<b>(70.3)</b>	<b>(111.3)</b>	<b>(363.6)</b>	<b>77.5</b>
Impuestos a la utilidad	0.2	0.5	0.0	0.0	0.0
<b>Utilidad (pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(25.2)</b>	<b>(70.8)</b>	<b>(111.3)</b>	<b>(363.6)</b>	<b>77.3</b>
<b>Utilidad por acción</b>	<b>(0.2)</b>		<b>(0.8)</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>(16.1)</b>	<b>(45.3)</b>	<b>(25.5)</b>	<b>(83.2)</b>	<b>36.6</b>

**GMD RESORTS, S.A.B.****BALANCE GENERAL CONSOLIDADO****AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Millones de pesos)

	sep-12	%	dic-11	%	Variación %
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	25.1	0.8	19.5	0.7	28.8
Cuentas por cobrar y otros circulantes, neto	99.4	3.3	97.3	3.3	2.2
Inventarios	4.1	0.1	4.1	0.1	0.2
<b>Total del activo circulante</b>	<b>128.6</b>	<b>4.2</b>	<b>120.8</b>	<b>4.1</b>	<b>6.4</b>
Cuentas por Cobrar - Largo Plazo	43.2	1.4	47.0	1.6	(8.0)
Reserva Territorial	1,761.3	57.7	1,761.3	59.1	0.0
Activo Fijo, neto	1,119.9	36.7	1,050.0	35.2	6.7
<b>Total del Activo</b>	<b>3,053.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,979.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2.5</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Créditos Bancarios - Corto Plazo	290.7	9.5	321.6	10.8	(9.6)
Proveedores	11.7	0.4	14.6	0.5	(19.9)
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Pagar	109.8	3.6	107.4	3.6	2.3
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>412.2</b>	<b>13.5</b>	<b>443.6</b>	<b>14.9</b>	<b>(7.1)</b>
Créditos Bancarios - Largo Plazo	612.0	20.0	537.2	18.0	13.9
Partes Relacionadas y Otros Pasivos	779.1	25.5	657.3	22.1	18.5
ISR Diferido	219.6	7.2	219.4	7.4	0.1
<b>Total del pasivo</b>	<b>2,022.9</b>	<b>66.3</b>	<b>1,857.4</b>	<b>62.3</b>	<b>8.9</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	1,489.3	48.8	1,489.3	50.0	(0.0)
Resultado acumulado y reservas de capital	(588.4)	(19.3)	(501.8)	(16.8)	17.2
Participación Controladora	900.9	29.5	987.4	33.1	(8.8)
Participación No Controladora	129.3	4.2	134.2	4.5	(3.7)
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>1,030.2</b>	<b>33.7</b>	<b>1,121.7</b>	<b>37.7</b>	<b>(8.2)</b>
<b>Total del Pasivo y Capital Contable</b>	<b>3,053.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,979.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2.5</b>

**GMD RESORTS, SAB**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**NUEVE MESES DE 2012 VS NUEVE MESES DE 2011**

(Millones de pesos)

	2012	2011
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	(91.0)	(170.5)
Otras Partidas sin impacto en el efectivo	0.0	0.0
Partidas Relacionadas con inversion y otras	37.4	43.3
Partidas Relacionadas con actividades de financiamiento	36.0	25.4
Flujo Derivado del Resultado antes de Impts a la Util.	(17.6)	(101.8)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	68.5	63.2
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	51.0	(38.6)
Flujos Netos de Efectivo Actividades de Inversión	(107.2)	(48.3)
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Actividades de Inversión	(56.2)	(86.9)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de financiamiento	61.8	135.3
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	5.6	48.4
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	19.5	19.6
<b>Efectivo e inversiones temporales al final del periodo</b>	<b>25.1</b>	<b>68.1</b>

*Este reporte puede contener proyecciones o comentarios relativos al futuro desempeño de GMDR y que implica riesgos e incertidumbre. Se previene al lector sobre estos comentarios ya que son sólo proyecciones y pueden variar de resultados o eventos que sucedan en el futuro. Los factores que pueden causar que los resultados varíen material y adversamente pueden ser, pero no se limitan a: cambios en las condiciones económicas, políticas y otras en México; cambios en las condiciones económicas, políticas y otras en Latinoamérica; cambios en los mercados de capitales que puedan afectar políticas de crédito a México o compañías mexicanas; incrementos inesperados en los costos de financiamiento y otros; o la inhabilidad para obtener financiamiento de capital o de deuda en condiciones atractivas. Todos los comentarios relativos al futuro se basan en información disponible a GMDR en el momento de publicación. GMDR no asume ninguna responsabilidad para actualizar estos comentarios.*