

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 2013 (*)

Cifras en Millones de Pesos

GMD Resorts reporta resultados financieros preliminares del Tercer Trimestre de 2013, incluyendo el comportamiento de los proyectos en operación y avances de los proyectos en etapa de construcción

México, D.F. 28 de octubre de 2013. 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 2013 (*)

Principales resultados

- GMDR reporta que en el 3T 2013 obtuvo ingresos por \$23.8, inferiores en 33.2% a los \$35.6 registrados en el 3T 2012, provenientes principalmente de sus negocios en operación en el Estado de Quintana Roo, del hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") y de Los Riscos en Acapulco, Guerrero. Esta disminución se explica primordialmente a que el BTCM fue afectado por las lluvias provenientes de la tormenta tropical "Manuel" durante el mes de septiembre de 2013 y a una reducción de ingresos por la desincorporación de las sociedades subsidiarias DNI y Acuarama, ambas operaciones concretadas en el mes de enero de 2013.
- Aún y cuando existió una disminución de ingresos del 33.2%, la pérdida bruta reportada en el 3T 2013 fue de \$0.4, ligeramente inferior a la obtenida en el 3T 2012 por \$0.5, debido principalmente a que se contuvieron exitosamente los costos a través de las políticas correspondientes implementadas por la Compañía y sus subsidiarias.
- Durante el 3T 2013 GMDR registró una pérdida de operación de \$29.1, que compara desfavorablemente con los \$26.7 de pérdida operativa obtenida en el 3T 2012, debido a que en el 3T 2013 se erogaron gastos no recurrentes en el BTCM para afrontar la contingencia provocada por la tormenta tropical "Manuel".
- El Resultado Integral de Financiamiento ("RIF") registrado en el 3T 2013 fue de un ingreso de \$104.1, que compara favorablemente contra \$1.7 de ingreso obtenido en el 3T 2012, debido principalmente al reconocimiento contable de un ingreso extraordinario en el RIF de GMDR, al registro de mayores intereses y a una menor utilidad cambiaria.
- La utilidad neta del 3T 2013 fue de \$74.9, superior a la pérdida neta registrada en el 3T 2012 por \$25.2.

(*) Cifras preliminares no auditadas

Principales resultados financieros						
Millones de pesos						
	3T 13	3T 12	Var (%)	Nueve Meses		
				2013	2012	Var (%)
Ingresos	23.8	35.6	(33.2)	120.7	113.6	6.2
Utilidad bruta	(0.4)	(0.5)	15.9	12.3	0.2	(5,450.5)
Utilidad de operación	(29.1)	(26.7)	(8.8)	(57.5)	(87.6)	34.4
RIF	(104.1)	(1.7)	6,098.2	(76.4)	3.4	2,328.0
Impuestos	0.1	0.2	45.5	0.2	0.5	68.7
Utilidad (pérdida) neta	75.0	(25.2)	397.2	18.8	(91.5)	120.5
EBITDA (*)	(19.4)	(16.1)	(20.4)	(28.6)	(50.0)	42.9
Margen bruto	(1.6)	(1.3)		10.2	0.2	
Margen de operación	(122.2)	(75.0)		(47.6)	(77.1)	
Margen EBITDA	(81.6)	(45.3)		(23.7)	(44.0)	
Utilidad por acción	0.5	(0.2)		0.1	(0.7)	
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 2013

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) e Isla Mujeres en Quintana Roo.

Los ingresos reportados en el 3T 2013 son de \$23.8, cifra inferior en 33.2% a los \$35.6 que se obtuvieron en el 3T 2012. Las variaciones más significativas corresponden a lo siguiente: i) el Hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") reportó ingresos inferiores en \$0.5 equivalentes a 4.3% derivado de la afectación que tuvo la Ciudad de Acapulco, Guerrero durante el mes de septiembre de 2013 por el fenómeno meteorológico "Manuel", y; ii) una disminución de ingresos de \$12.1 por la desincorporación de las sociedades subsidiarias DNI y Acuarama, ambas operaciones concretadas en el mes de enero de 2013.

La pérdida bruta reportada en el 3T 2013 fue de \$0.4, comparada con una pérdida de \$0.5 del 3T 2012. Derivado principalmente de la aplicación de un estricto programa de reducción de costos en todos los negocios de GMDR, se logró contener el efecto negativo de la disminución de ingresos

señalada en el párrafo anterior. Iniciativas relacionadas a lograr mayor eficiencia en la operación han beneficiado definitivamente al costo de ventas de GMDR y subsidiarias.

En el rubro de gastos de operación hubo un incremento del 3.8% al pasar de \$27.4 registrados en el 3T 2012 a \$28.4 registrados en el 3T 2013. Esta variación se refiere principalmente a los gastos que se erogaron por el BTCM para afrontar la contingencia provocada por la tormenta tropical “Manuel” que azotó a Acapulco en septiembre de 2013.

Derivado primordialmente de la disminución de ingresos y los efectos negativos de la tormenta tropical “Manuel”, la pérdida de operación durante el 3T 2013 fue de \$29.1, comparada con una pérdida de \$26.7 durante el mismo periodo de 2012, lo que se tradujo en un efecto negativo de 8.8% en este rubro.

Consecuentemente, el EBITDA del periodo fue de -\$19.4, lo que representa un efecto negativo en este rubro con respecto al EBITDA obtenido en el 3T 2012 que fue de -\$16.1.

El Resultado Integral de Financiamiento (“RIF”) para el 3T 2013 fue de un ingreso de \$104.1 versus un ingreso de \$1.7 para el mismo periodo de 2012, como resultado de: i) el reconocimiento de un ingreso financiero no recurrente por \$127.9 en GMDR; ii) una utilidad cambiaria registrada del 3T 2013 por \$1.3 que compara desfavorablemente contra una utilidad cambiaria en el 3T 2012 de \$13.5, originada por una menor apreciación del peso versus el dólar en el 3T 2013 vs el 3T 2012, y; iii) la carga financiera por intereses registrada en el 3T 2013 fue de \$25.2 fue superior a los \$11.8 registrados en el mismo período de 2012, misma que se explica principalmente porque en el último trimestre de 2012 fue reconocido un ajuste anual desfavorable de intereses derivado de cuentas por pagar de GMDR, por la aplicación de la normatividad de la NIIF. Al comparar los intereses del 3T 2013 que incluyen el registro desfavorable trimestral vs los intereses del 3T 2012, que no incluyen este ajuste, se tiene un efecto en contra de \$10.1

Como consecuencia de las operaciones señaladas en párrafos anteriores, especialmente las relacionadas a una mayor pérdida de operación y, en contraparte, un ingreso por RIF significativamente superior, se obtuvo una utilidad neta del 3T 2013 por \$75.0, que compara favorablemente con una pérdida neta de \$25.2 registrada en el 3T 2012.

Resultados de operación de GMD Resorts por los primeros nueve meses de 2013

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante los primeros nueve meses del ejercicio de 2013 por \$120.7, comparados con \$113.6 del mismo periodo de 2012, lo que representa un incremento de 6.2%, derivado principalmente de lo siguiente: i) el reconocimiento de \$31.3 correspondiente a la escrituración de 2 lotes en Los Riscos; ii) un incremento de \$3.9 equivalente a 11.3% en los ingresos del hotel BTCM, impulsado por un desempeño sobresaliente en el 1T 2013 y parcialmente afectado por la tormenta tropical “Manuel” ocurrida en septiembre 2013; iii) un aumento de \$4.8 equivalente al 11.9% en los ingresos acumulados al 3T 2013 de la Marina Puerto Isla Mujeres en Quintana Roo, y; iv) una disminución de ingresos de \$32.8 por la desincorporación de las sociedades subsidiarias DNI y Acuarama, ambas operaciones concretadas en el mes de enero de 2013.

La utilidad bruta acumulada durante los primeros nueve meses de 2013 fue de \$12.3 que compara favorablemente con la pérdida bruta reportada en el mismo periodo de 2012 de \$0.2. Este incremento en el resultado bruto se explica primordialmente por: i) el reconocimiento de \$3.2 en la

utilidad bruta por la escrituración de 2 lotes en Los Riscos, ii) la aplicación de un estricto programa de reducción de costos en todos los negocios de GMDR, específicamente en el BTCM; iii) un incremento sobresaliente de \$5.3 equivalente al 418.0% en la utilidad bruta del negocio de la Marina Puerto Isla Mujeres Quintana Roo, debido a que se obtuvieron ingresos con mayor margen de rentabilidad que en el primer semestre de 2012, y; iv) una disminución de utilidad bruta en \$5.2 correspondientes a los negocios de DNI y Acuarama, cuya desincorporación ocurrió en enero de 2013.

Con cifras acumuladas al 30 de septiembre de 2013 en el rubro de Otros Gastos (Ingresos), fue reconocida la utilidad en venta de acciones por un monto de \$12.1, correspondiente a la enajenación del 50% de participación en DNI y al 100% de participación en Acuarama. Ambos negocios fueron vendidos en enero de 2013 a partes relacionadas por un precio de venta total de \$55.5 y fueron considerados como activos no estratégicos para GMDR en sus planes de expansión y crecimiento.

La pérdida de operación acumulada al 30 de septiembre de 2013 fue de \$57.5, la cual resultó inferior a la pérdida reportada en el ejercicio de 2012 por \$87.6, causada por las razones explicadas en los párrafos anteriores de este apartado.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 30 de septiembre de 2013 es de un ingreso de \$76.4, que compara favorablemente con un gasto que, por este concepto, se obtuvo en el mismo período del año anterior por \$3.4; esto como consecuencia principal: i) del reconocimiento de un ingreso financiero no recurrente por \$127.9 en GMDR; ii) una mayor devaluación peso/dólar observada en los primeros nueve meses de 2013, y; iii) el reconocimiento de una mayor carga financiera por intereses.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, con cifras acumuladas al 30 de septiembre de 2013, la Compañía registró una utilidad neta de \$18.8 que compara favorablemente con \$91.5 de pérdida neta obtenida en el mismo período del año anterior.

Cambio de estructura de deuda bancaria

El 18 de enero de 2013, la subsidiaria de GMDR, La Punta Resorts, S.A. de C.V. (“La Punta”) cambió la estructura de su deuda bancaria. Para ello, una subsidiaria de La Punta adquirió de la sociedad Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR, el contrato de crédito que La Punta tenía originalmente con Textron Financial Corporation y cuyo saldo insoluto ascendía a \$20.6 millones de dólares. Como parte de este cambio, La Punta celebró un contrato de crédito simple con el Acreedor por un monto de \$11.0 millones de dólares con vencimiento al 18 de enero de 2018 a una tasa de interés del 9% para el primer año e incrementos del 1% en los años subsecuentes y tres amortizaciones anuales de capital que iniciarán a partir del tercer año de vigencia del crédito. Esta operación pretende mejorar los índices de liquidez tanto de La Punta como de GMDR y alinea los vencimientos de deuda con la generación de flujo de efectivo esperado, fortaleciendo el perfil financiero de GMDR.

Por otra parte, el día 27 de septiembre de 2013, la subsidiaria de GMDR, Promotora Majahua, S.A. de C.V. liquidó \$50.0 de manera anticipada a Banco Azteca, S.A. por concepto de capital e intereses, por lo que la cuenta por pagar con esta institución, al 30 de septiembre de 2013, es de \$96.6. Los recursos para liquidar este adeudo, fueron obtenidos a través de un financiamiento contratado con la empresa Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B.

Reporte de Avance de Proyectos

GMD Resorts reporta avances en el desarrollo de sus 4 proyectos de Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero, así como el resultado financiero de su proyecto operando en Isla Mujeres, 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 han obtenido 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 30 de septiembre de 2013, la ocupación promedio fue del 34.9% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,623 pesos.
- 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. Al 30 de septiembre de 2013 están disponibles para su venta, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominales. 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. Al 30 de septiembre de 2013, se registra un pasivo por este concepto de \$146.5. Este proyecto tiene un avance en la obra de 80.3% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. A la fecha existe una contingencia social ligada al proyecto por lo cual se encuentra detenida la construcción del mismo. Estamos trabajando con las autoridades correspondientes para resolver este asunto a la brevedad posible. Cabe destacar que el proyecto cuenta con todos los permisos y

autorizaciones necesarias, de las autoridades correspondientes, para llevar a cabo su construcción.

No obstante lo anterior, la marina seca se ha mantenido en operación desde diciembre de 2011 y una vez resuelto lo antes expuesto, se prevé que la marina húmeda inicie operaciones durante el primer semestre de 2014.

- 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.
- 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 m² 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 del 3T 2013 alcanzaron los \$11.9, lo que representa un incremento del 2.1% comparados con los ingresos del 3T 2012 por \$11.6. El EBITDA del 3T 2013 fue de \$0.1, cifra superior a la obtenida durante el 3T 2012 por -\$0.8.
- 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. Javier Gayol Zabalgoitia, 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 2013 VS TERCER TRIMESTRE DE 2012
(Millones de pesos)

	3T2013	%	3T2012	%	Variación %
Ventas Netas	23.8	100.0	35.6	100.0	(33.2)
Costo de Ventas	24.2	101.6	36.1	101.3	(33.0)
Utilidad Bruta	(0.4)	(1.6)	(0.5)	(1.3)	15.9
Gastos de Admón. y Venta	28.4	119.4	27.4	76.8	3.8
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	0.3	1.2	(1.1)	(3.1)	(125.4)
Part. en los Resultados de Subs. no Consolidadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad de Operación	(29.1)	(122.2)	(26.7)	(75.0)	(8.8)
Resultado Integral de Financiamiento		0.0		0.0	
Intereses Pagados, neto	25.2	105.7	11.8	33.1	113.3
Otros Ingresos Financieros, neto	(128.0)	(537.5)	0.0	0.0	100.0
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	(1.3)	(5.6)	(13.5)	(37.8)	90.1
	(104.1)	(437.4)	(1.7)	(4.7)	6,098.2
Utilidad (pérdida) antes de Impuestos a la Utilidad	75.0	315.2	(25.1)	(70.3)	399.6
Impuestos a la utilidad	0.1	0.4	0.2	0.5	0.0
Utilidad (pérdida) Neta Consolidada	75.0	314.9	(25.2)	(70.8)	397.2
Utilidad por acción	0.5		(0.2)		
EBITDA	(19.4)	(81.6)	(16.1)	(45.3)	(20.4)

GMD RESORTS, S.A.B.**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO****AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Millones de pesos)

	sep-13	%	dic-12	%	Variación %
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	18.9	0.6	19.2	0.6	(1.4)
Cuentas por cobrar y otros circulantes, neto	111.5	3.8	90.9	3.0	22.6
Inventarios	3.9	0.1	3.9	0.1	(0.7)
Activos disponibles para su venta	0.0	0.0	82.1	2.7	(100.0)
Total del activo circulante	134.2	4.6	196.1	6.4	(31.5)
Reserva Territorial	1,733.2	58.8	1,761.3	57.9	(1.6)
Activo Fijo, neto	1,081.5	36.7	1,084.7	35.7	(0.3)
Total del Activo	2,949.0	100.0	3,042.2	100.0	(3.1)
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Créditos Bancarios y Documentos por pagar - CP	493.0	16.7	626.1	20.6	(21.3)
Proveedores	7.2	0.2	10.7	0.4	(32.5)
Otras Cuentas por Pagar	81.3	2.8	104.3	3.4	(22.1)
Pasivos disponibles para su venta	0.0	0.0	13.5	0.4	(100.0)
Total del pasivo circulante	581.5	19.7	754.5	24.8	(22.9)
Créditos Bancarios - Largo Plazo	590.5	20.0	622.4	20.5	(5.1)
Partes Relacionadas y Otros Pasivos	558.9	19.0	442.5	14.5	26.3
ISR Diferido	167.1	5.7	165.1	5.4	1.2
Total del pasivo	1,898.0	64.4	1,984.5	65.2	(4.4)
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	1,489.3	50.5	1,489.3	49.0	0.0
Resultado acumulado y reservas de capital	(551.9)	(18.7)	(556.1)	(18.3)	(0.7)
Participación Controladora	937.3	31.8	933.2	30.7	0.4
Participación No Controladora	113.7	3.9	124.5	4.1	(8.7)
Total del Capital Contable	1,051.0	35.6	1,057.6	34.8	(0.6)
Total del Pasivo y Capital Contable	2,949.0	100.0	3,042.2	100.0	(3.1)

GMD RESORTS, SAB
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
NUEVE MESES DE 2013 VS NUEVE MESES DE 2012
(Millones de pesos)

	2013	2012
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	19.0	(91.0)
Otras Partidas sin impacto en el efectivo	0.0	0.0
Partidas Relacionadas con inversion y otras	30.1	37.4
Partidas Relacionadas con actividades de financiamiento	49.9	36.0
Flujo Derivado del Resultado antes de Impts a la Util.	99.0	(17.6)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(9.6)	68.5
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	89.4	51.0
Flujos Netos de Efectivo Actividades de Inversión	71.7	(107.2)
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Actividades de Inversión	161.2	(56.2)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de financiamiento	(161.4)	61.8
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(0.3)	5.6
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	19.2	19.5
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	18.9	25.1

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.