

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 Cuarto Trimestre de 2011 (*)

Cifras en Millones de Pesos

GMD Resorts reporta los resultados financieros preliminares al Cuarto Trimestre de 2011, incluyendo el comportamiento de los proyectos en operación y avances de los proyectos en etapa de construcción

México, D.F. 27 de febrero de 2012. GMD Resorts, S.A.B. ("GMDR") comunica a través del informe de su Director General, los resultados correspondientes al Cuarto Trimestre ("4T") concluido el 31 de diciembre del 2011(*)

Principales resultados

- GMDR reporta que, durante el 4T 2011, obtuvo ingresos por \$30.6, provenientes principalmente de sus negocios en operación en el Estado de Quintana Roo y el hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") en Acapulco, Guerrero.
- El Resultado Integral de Financiamiento del 4T 2011 fue de un gasto de \$14.7 que se compara negativamente contra los \$2.8 registrados en el 4T 2010; esto se debió principalmente al debilitamiento del peso frente al dólar.
- GMDR reporta para el 4T 2011 el avance en el desarrollo de sus cuatro proyectos en Cabo Marqués, en la exclusiva Zona Diamante de Acapulco, Guerrero, así como de sus operaciones en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo.

(*) Cifras no auditadas

Principales resultados financieros Miles de pesos	Doce Meses					
	4T'11	4T'10	% variación	2011	2010	% variación
Ingresos	30,583	33,629	-9.1	135,543	134,988	0.4
Pérdida (utilidad) bruta	(3,409)	(3,528)	-3.4	(13,110)	(2,799)	3.7x
Pérdida de operación	(38,509)	(40,124)	-4.0	(139,533)	(125,828)	10.9
RIF	14,179	2,788	4.1x	82,956	28,012	2.0x
Otros gastos (ingresos) neto	(4,814)	990	-5.9x	(4,108)	1,226	-4.4x
Pérdida neta	(37,036)	(34,304)	0.08	(207,543)	(145,468)	42.7
EBITDA ^(a)	(24,141)	(23,670)	1.99	(81,891)	(62,923)	30.1
Margen bruto	-11.1%	-10.5%		-9.7%	-2.1%	
Margen de operación	-1.3x	-1.2x		-1.0x	-93.2%	
Margen EBITDA	-78.9%	-70.4%		-60.4%	-46.6%	
Utilidad por acción	-0.26	-0.25		-1.48	-1.04	
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37		139,946.37	139,946.37	

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

Resultados de operación de GMD Resorts del 4T 2011

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 4T 2011 son de \$30.6, comparados con ingresos del 4T de 2010 de \$33.6. GMD Resorts reporta menores ingresos en el trimestre que termina el 31 de diciembre de 2011, como consecuencia principalmente de la baja afluencia de turismo tanto en Acapulco, Guerrero, como en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo.

Consecuentemente, la pérdida bruta reportada en el 4T 2011 fue de \$3.4 comparado con una pérdida de \$3.5 del 4T 2010. Es importante mencionar que los negocios en Quintana Roo, con excepción de la Marina Puerto Isla Mujeres, tuvieron una contribución positiva durante el 4T 2011 a nivel de utilidad bruta por \$0.4, aún y cuando hubo una disminución en la afluencia turística en la zona.

La pérdida de operación durante el 4T 2011 fue de \$38.6, comparada con una pérdida de \$40.1 durante el mismo periodo de 2010. 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 BTCM.

El Resultado Integral de Financiamiento ("RIF") para el 4T 2011 fue de un gasto de \$14.7 versus un gasto de \$2.8 para el mismo periodo de 2010, como resultado de una pérdida cambiaria de \$2.3 que compara desfavorablemente contra una utilidad cambiaria en el mismo periodo de 2010 de

\$7.7, originada por la depreciación del peso versus el dólar ocurrida durante el 4T 2011. Asimismo, la carga financiera por intereses registrada en el 4T 2011 fue de \$12.3 que compara desfavorablemente con los \$10.7 registrados en el mismo período de 2010.

Como consecuencia de las operaciones señaladas en párrafos anteriores, especialmente la relacionada a la pérdida cambiaria, se obtuvo una pérdida neta del 4T 2011 equivalente a \$37.0, comparada con una pérdida neta de \$34.3 registrada en el 4T 2010.

El EBITDA del periodo fue de -\$24.1, lo que representa un incremento con respecto a la pérdida del EBITDA obtenida en el 4T 2010 que fue de -\$23.7.

Resultados de operación de GMD Resorts por los doce meses de 2011

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante los doce meses del ejercicio de 2011 por \$135.5, comparados con \$134.9 del mismo periodo de 2010. Las variaciones más significativas se explican por: i) un incremento en los ingresos del BTCM sobre bases anuales, considerando que el hotel empezó a operar en abril de 2010, por lo que la comparación es doce meses de operación en 2011 vs nueve meses del 2010; ii) una disminución en los ingresos de El Embarcadero ocasionado por baja en el Turismo en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; iii) cambio en el esquema de operación del Club de Playa en Isla Mujeres que, si bien mejorará la rentabilidad del negocio en un futuro cercano, ocasionó que los ingresos en 2011 disminuyeran en un 39% contra el año 2010.

La pérdida bruta acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$13.1 comparada con la reportada por el mismo periodo de 2010, de \$2.8. Este incremento en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) la disminución de ingresos explicada en el párrafo anterior; ii) el incremento de costos en el BTCM al operar 3 meses más en 2011 que en 2010; iii) la disminución de costos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres por el cambio de esquema de operación.

La pérdida de operación acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$139.5, mayor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2010 por \$125.8, causada por las razones explicadas en el párrafo anterior.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 31 de diciembre de 2011 es de \$82.9, un marcado incremento en relación al resultado acumulado del ejercicio de 2010 por \$28.0; esto como consecuencia principalmente de la significativa pérdida cambiaria registrada durante el ejercicio de 2011 por \$53.7.

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 4 proyectos ya 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 del 4T 2011, la ocupación promedio fue del 28.9% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,595 pesos, la cual refleja, en términos generales, la percepción de inseguridad que tiene la Ciudad de Acapulco Guerrero. Es muy importante destacar que, desde la puesta en operación del programa federal denominado “Guerrero Seguro”, se ha observado un efecto positivo en la ocupación del hotel. Sin considerar el efecto de la temporada alta, durante el mes de diciembre de 2011, se registró un incremento en la ocupación comparado con los dos meses previos y contra diciembre de 2010.
- 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 2T 2011 se vendió un lote unifamiliar en 315 dólares/m²; quedando, al 31 de diciembre de 2011, 6 lotes unifamiliares y 6 lotes condominales disponibles para su venta. Actualmente se encuentran en construcción, 3 desarrollos condominales, sumando un total de 38 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 el financiamiento por \$267. Al 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto de \$139.8 de este financiamiento, teniendo un avance en la obra del 46.8%. La marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011 y se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en el 3T 2012
- 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 el ejercicio de 2011, fueron de \$32.5 con un EBITDA de \$2.2, mismos que fueron inferiores a los resultados obtenidos en el mismo período de 2010 (\$36.0 y \$5.5, respectivamente), derivado de: i) la baja en los ingresos ocasionado por la disminución en la visita de turistas a Cancún; ii) la composición de ingresos que, en 2011 fue mayor en venta de combustible que en 2010, lo que trajo como consecuencia una disminución en el margen de EBITDA.
- 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. Finalmente, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones. Los ingresos durante el ejercicio de 2011, fueron por \$46.5 ligeramente inferiores a los reportados en el mismo período de 2010 por \$46.8. La composición de los ingresos de 2011 difiere del tipo de ingresos reportados en 2010, siendo la venta de combustible la más representativa en 2011, en comparación con 2010 en donde el ingreso en renta de posiciones fue el más representativo. Por ello, el EBITDA reportado durante el ejercicio de 2011 por -\$2.6 es menor al reportado en el mismo período de 2010, el cual alcanzó la cifra de -\$0.2, teniendo el combustible menor margen de rentabilidad. De igual forma se ha visto afectado por la baja de la visita de turistas a la zona, como consecuencia principalmente a la percepción de inseguridad en México.
- También en Isla Mujeres, contamos 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 durante el ejercicio de 2011 alcanzaron ingresos por \$5.3 que fueron menores en un 39% a los reportados el año anterior por \$8.8, 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 31 de diciembre de 2011 fue de \$1.5, que representa una disminución de 9.3% versus el ejercicio de 2010, en donde se registró un EBITDA de \$1.8, derivado de que, en marzo de 2011, se incurrió en la liquidación del personal de este negocio. 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 recibirá 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.

GMD RESORTS, S.A.B.
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
CUARTO TRIMESTRE DE 2011 VS CUARTO TRIMESTRE DE 2010
(Miles de pesos)

	4T2011	%	4T2010	%	Variación %
Ventas Netas	30,583	100.0	33,629	100.0	-9.1
Costo de Ventas	33,992	111.1	37,157	110.5	-8.5
Pérdida Bruta	(3,409)	-11.1	(3,528)	-10.5	-3.4
Gastos de Administración y Venta	35,100	1.1x	36,596	108.8	-4.1
Pérdida de Operación	(38,509)	-1.3x	(40,124)	-119.3	-4.0
Otros(Ingresos) Gastos, Neto	(4,814)	-15.7	990	2.9	5.9x
Resultado Integral de Financiamiento					
Gastos Financieros Neto	11,786	38.5	10,533	31.3	11.9
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	2,392	0.1x	(7,745)	-23.0	-1.3x
	14,179	0.5x	2,788	8.3	4.1x
Pérdida antes de Impuestos	(47,874)	-1.6x	(43,902)	-1.3x	9.0
Impuestos a la utilidad	(10,838)	-35.4	(9,598)	-28.5	12.9
Pérdida Neta Consolidada	(37,036)	-1.2x	(34,304)	-1.0x	8.0
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(503)	-1.6	(2,097)	-6.2	-76.0
Participación Controladora en la Pérdida Neta	(36,533)	-1.2x	(32,207)	-95.8	13.4
Utilidad por acción	(0)		(0)		
EBITDA	(24,141)	-78.9	(23,670)	-70.4	2.0

GMD RESORTS, S.A.B.
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
DOCE MESES DE 2011 VS 2010
(Miles de pesos)

	2011	%	2010	%	Variación %
Ventas Netas	135,543	100.0	134,988	100.0	0.4
Costo de Ventas	148,653	109.7	137,787	102.1	7.9
Pérdida Bruta	(13,110)	-9.7	(2,799)	-2.1	3.7x
Gastos de Administración y Venta	126,423	93.3	123,029	91.1	2.8
Pérdida de Operación	(139,533)	-1.0x	(125,828)	-93.2	10.9
Otros Gastos (Ingresos) Neto	(4,108)	-3.0	1,226	0.9	4.4x
Resultado Integral de Financiamiento					
Gastos Financieros Neto	35,689	26.3	34,446	25.5	3.6
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	47,267	34.9	(6,434)	-4.8	-8.3x
	82,956	61.2	28,012	20.8	2.0x
Pérdida antes de Impuestos	(218,381)	-1.6x	(155,066)	-1.1x	40.8
Impuestos a la utilidad	(10,838)	-8.0	(9,598)	-7.1	12.9
Pérdida Neta Consolidada	(207,543)	-1.5x	(145,468)	-1.1x	42.7
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(13,446)	-9.9	(9,384)	-7.0	43.3
Participación Controladora en la Pérdida Neta	(194,097)	-1.4x	(136,084)	-1.0x	42.6
Utilidad por acción	(1)		(1)		42.7
EBITDA	(81,891)	-60.4	(62,923)	-46.6	30.1

GMD RESORTS, S.A.B.
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Miles de pesos)

	Diciembre 2011		Diciembre 2010		Variación
		%		%	%
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	19,529	0.7	19,618	0.7	-0.5
Cuentas por cobrar, neto	78,054	2.6	85,426	2.9	-8.6
Inventarios	4,099	0.1	4,651	0.2	-11.9
Otros activos circulantes	11,704	0.4	1,277	0.0	816.3
Total del activo circulante	113,386	3.8	110,973	3.8	2.2
Propiedad y equipo, neto	1,027,049	34.6	1,008,198	34.5	1.9
Inventario de Terrenos	1,780,203	60.0	1,761,319	60.2	1.1
Cuentas x Cobrar	46,955	1.6	41,553	1.4	13.0
Inversión en concesiones y asociadas	65	0.0	1,637	0.1	-96.0
Total del Activo	2,967,659	100.0	2,923,679	100.0	1.5
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos bancarios e intereses	293,799	9.9	120,815	4.1	143.2
Proveedores	15,961	0.5	13,669	0.5	16.8
Otros pasivos circulantes	749,769	25.3	659,552	22.6	13.7
Impuestos por pagar	0	0.0	1,102	0.0	-100.0
Total del pasivo circulante	1,059,529	35.7	795,138	27.2	33.3
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	565,000	19.0	562,061	19.2	0.5
Impuesto sobre la renta diferido y otros documentos	227,263	7.7	243,084	8.3	-6.5
Total del pasivo	1,851,792	62.4	1,600,283	54.7	15.7
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	1,531,226	51.6	1,531,226	52.4	0.0
Resultado acumulado y reservas de capital	(551,815)	-18.6	(357,719)	-12.2	54.3
Capital Contable Participacion Controladora	979,411	33.0	1,173,507	40.1	-16.5
Capital Contable Participacion No Controladora	136,456	4.6	149,889	5.1	-9.0
Total del Capital Contable	1,115,867	37.6	1,323,396	45.3	-15.7
Total del Pasivo y Capital Contable	2,967,659	100.0	2,923,678	100.0	1.5

GMD RESORTS, S.A.B.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DOCE MESES DE 2011 VS 2010
(Miles de pesos)

	2011	2010
Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	(218,381)	(155,065)
Partidas Relacionadas con actividades de inversión	55,582	63,028
Partidas Relacionadas con actividades de financiamiento	37,749	34,840
Flujo Derivado del Resultado antes de Impts a la Util.	(125,050)	(57,197)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	78,517	122,669
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	(46,533)	65,472
Flujos Netos de Efectivo Actividades de Inversión	(91,730)	(134,748)
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Actividades de Inversión	(138,263)	(69,276)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de financiamiento	138,174	67,730
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(89)	(1,546)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	19,618	21,164
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	19,529	19,618

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.