



## **GMD RESORTS, S. A. B.**

Carretera México-Toluca No. 4000,  
Cuajimalpa, 05000, México, D. F.

### **REPORTE ANUAL**

El total de las acciones en circulación  
de GMDR listadas, son como sigue:

Acciones Serie "Única" 139'946,368

T O T A L 139'946,368

Clave de Cotización: GMDR

Los valores de GMD Resorts, S. A. B. se encuentran inscritos en la  
Sección de Valores y son objeto de cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios no implica  
certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la  
exactitud o veracidad de la información contenida en el reporte anual, ni convalida  
los actos, que en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables  
a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado.

Año terminado el 31 de diciembre de 2010

# INDICE.

## 1) INFORMACION GENERAL

Mensaje del Directo General.....	4
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	8
b) Resumen Ejecutivo.....	11
c) Factores de Riesgo.....	16
d) Otros Valores.....	26
e) Cambios significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.....	29
f) Destino de los Fondos (en su caso).....	29
g) Documentos de Carácter Público.....	29

## 2) LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo de la Emisora.....	30
b) Descripción del Negocio.....	33
i) Actividad Principal.....	36
ii) Canales de Distribución.....	41
iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	42
iv) Principales Clientes.....	44
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	44
vi) Recursos Humanos.....	46
vii) Desempeño Ambiental.....	47
viii) Información del Mercado.....	48
ix) Estructura Corporativa.....	52
x) Descripción de sus Principales Activos.....	59
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	62
xii) Acciones Representativas del Capital Social.....	62
xiii) Dividendos.....	63

## 3) INFORMACION FINANCIERA

a)	Información Financiera Seleccionada.....	64
b)	Información por Zona Geográfica. ....	65
c)	Informe de Créditos Relevantes.....	66
d)	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	
i)	Resultados de la Operación.....	73
ii)	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	74
iii)	Control Interno.....	75
e)	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	75
<b>4)</b>	<b>ADMINISTRACIÓN</b>	
a)	Audidores Externos.....	81
b)	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	82
c)	Administradores y Accionistas.....	84
d)	Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	92
<b>5)</b>	<b>MERCADO DE CAPITALES</b>	
a)	Estructura Accionaria.....	94
b)	Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores.....	94
c)	Formador de Mercado.....	96
<b>6)</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES</b>	97
<b>7)</b>	<b>ANEXOS</b>	
	Informe del Comité de Auditoría.....	100
	Estados Financieros Dictaminados.....	106

## **Mensaje del Director General**

El año 2010 se caracterizó por el inicio de la recuperación de la crisis mundial liderada por los mercados emergentes, especialmente los asiáticos. Adicionalmente con las medidas impuestas por los países desarrollados, particularmente en Estados Unidos y Alemania, se empieza a ver una tendencia positiva global.

Por su parte México en el ámbito de la política económica durante la última década propició el fortalecimiento institucional que dio resultados durante la crisis y dejó margen a las autoridades para implementar medidas destinadas a amortiguar el impacto de la contracción económica. Lo anterior resultó en una buena recuperación de México, con un crecimiento del producto interno bruto del 5.5% en el año 2010.

Sin embargo, el sector turístico e inmobiliario nacional han tenido una recuperación más lenta, derivada del entorno económico mundial y a la percepción de inseguridad en México.

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 en dos destinos, uno en Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero y el otro en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo.

Cabo Marqués es una península de aproximadamente 250 hectáreas ubicada en la zona Diamante de Acapulco. Nuestros proyectos dentro de este destino incluyen el hotel Banyan Tree Cabo Marqués, el desarrollo residencial Los Riscos, la Marina Cabo Marqués y además contamos con una reserva territorial de aproximadamente 55 hectáreas.

Los proyectos en el estado de Quintana Roo se conforman de una plaza comercial con embarcadero ubicada en la zona hotelera de Cancún y en Isla Mujeres tenemos una marina con astillero, un club de playa con restaurante y una reserva territorial de aproximadamente 12.5 hectáreas.

## Resultados Financieros

Los resultados financieros consolidados de GMD Resorts, S.A.B. (GMDR) alcanzaron ingresos totales de 134.9 mdp provenientes de los activos en Cabo Marqués, Cancún e Isla Mujeres y una pérdida neta de 145.5 mdp, derivado de que los negocios en Cabo Marqués están en etapa de inversión y consolidación, asimismo reporta una inversión de 65 mdp de los cuales un 19 mdp correspondieron al Hotel Banyan Tree Cabo Marqués y 46 mdp a la Marina Cabo Marqués.

Por lo que se refiere al cumplimiento de las obligaciones fiscales, la sociedad se encuentra al día en el pago de sus impuestos.

A continuación informo a ustedes de la situación que guardan los diversos proyectos de nuestros destinos:

### Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero

#### Hotel Banyan Tree Cabo Marqués

GMDR, con el 85% de participación y en asociación con Banyan Tree Hotel & Resorts, llevó a cabo la construcción del hotel exclusivo de categoría Premium en un área de 12.3 hectáreas.

El proyecto contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural, 47 villas se construyeron en la primera etapa y actualmente están en operación con tasas crecientes de ocupación.

El hotel incluye un restaurante tailandés denominado Saffron con vistas espectaculares, un restaurante de comida internacional llamado La Nao, a estos dos restaurantes en diciembre de 2010 la AAA les ha dado el reconocimiento de "Five Diamond Award", que es el máximo grado que se otorga a restaurantes en Norte América y el Caribe. 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, el cual está reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras.

El hotel fue inaugurado el 25 de abril de 2010 por el Sr. Presidente Felipe Calderón Hinojosa y se encuentra en operación desde ese mismo mes. Su ocupación ha ido mejorando progresivamente, al cierre del Cuarto Trimestre dicha ocupación promedio fue del 35%, lo que es bastante bueno si se considera que el hotel llevaba menos de nueve meses de operación y tomando en cuenta la

percepción de inseguridad de Acapulco. Durante los 9 meses que operó el hotel alcanzó ingresos por \$30.4 mdp con una tarifa diaria promedio de 5,103 pesos.

Durante el 2010 la revista Travel & Leisure catalogó al hotel Banyan Tree Cabo Marqués dentro de los 45 nuevos mejores hoteles del mundo.

### Desarrollo Residencial Los Riscos

Consiste en 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 playa, ya en operación, y otras amenidades entre ellas gimnasio, canchas de tenis y padel.

Durante el 2010 se vendió un lote condominal con densidad para 12 viviendas por un valor de \$1,950,000 USD (\$303 USD/m<sup>2</sup>), con lo cual al cierre del año quedan disponibles 5 lotes condominales y 9 unifamiliares.

### Marina Cabo Marqués

El proyecto contempla una marina húmeda para 125 posiciones de hasta 250 pies, una marina seca con capacidad de 200 embarcaciones de hasta 40 pies, gasolinera náutica y una exclusiva área comercial.

En julio de 2010 se arrancó la obra, se espera que la marina seca entre en operación para el tercer trimestre del 2011 y la marina húmeda para el primer semestre de 2012.

### Proyectos en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo:

#### Desarrollo Náutico Integral (DNI)

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 de DNI en 2010 fueron de \$36 mdp con un EBITDA de \$5.5 mdp.

#### Terrenos de Isla Mujeres (TIMSA)

Una marina y astillero en Isla Mujeres, ofrece servicios de embarcación y desembarco, mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible en la isla.

La marina cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 380 pies.

Adicionalmente, ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de la propia marina.

TIMSA tuvo ingresos en 2010 de 46.8 mdp, con un EBITDA de 0.1 mdp.

#### Inmobiliaria Acuarama

Es un Club de Playa en Isla Mujeres que cuenta con servicios de playa, música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado en el mar en el sector de la isla orientado hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 300 personas y tiene acceso por tierra, mar y laguna.

Los ingresos de Acuarama en 2010 fueron por \$8.9 mdp, con un EBITDA de \$1.4 mdp

En nombre de todos los que participamos en la empresa agradezco la confianza que han depositado en ella y seguiremos posicionando nuestros proyectos a nivel mundial, asimismo promoviendo y desarrollando proyectos de nivel Premium que siempre diferencien a GMD Resorts, con retornos de inversión atractivos y en beneficio de nuestros inversionistas

Atentamente,

Ing. Jorge Ballesteros Zavala  
Director General

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

AAA	American Automobile Association
ACUARAMA	Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V.
Bancomer	BBVA Bancomer Servicios, S. A.
Banyan Tree	Hotelspa PTE. LTD.
BTHCM	Banyan Tree Hotel en Cabo Marqués.
BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B.
Cabo Marqués	Proyecto Inmobiliario en Acapulco, Guerrero antes conocido como Punta Diamante.
CINIF	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.
Condo – Hotel	Tipo de propiedad inmobiliaria donde algunas de las unidades que la componen pertenecen a dueños particulares, y que son operadas por una cadena hotelera para ofrecer sus servicios de hospedaje.
Controladora Corporación GMD	Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
DEIN	Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.
DESATUR	Desarrollo Empresarial Turístico de Sureste, S.A. de C.V.
DEUR	Desarrollo Urbano Integral, S. A. de C. V.
Disposiciones	Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la

Federación el 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones a la fecha.

DNI	Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V.
EBITDA	Utilidad Neta más depreciación y amortizaciones, resultado integral de financiamiento neto, impuesto sobre la renta y otros ingresos y egresos.
Estatutos	Estatutos sociales vigentes de GMDR.
Fideicomiso Grupo Diamante	BBVA Bancomer Servicios, S. A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer División Fiduciaria como Fiduciario del Fideicomiso Numero F/41143-9 (antes F/3273-5, Multibanco Mercantil Probursa,S.A. Fideicomiso Grupo Diamante).
GMD	Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.
GMDR o la Compañía	GMD Resorts, S. A. B.
IMCP	Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C.
INDEVAL S.D. de C. V.	Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A.
La Punta Resorts	La Punta Resorts, S.A. de C.V.
LGSM	Ley General de Sociedades Mercantiles.
LMV	Ley del Mercado de Valores.
México	Estados Unidos Mexicanos.
MDP	Millones de Pesos.
NAFTA	Tratado de Libre Comercio con América del Norte, por sus siglas en Inglés.
NIF	Normas de Información Financiera.
Nivel de Ocupación totales.	Razón de habitaciones ocupadas / habitaciones totales.
PIB	Producto Interno Bruto.
PROTUR	Promotora Turística de Guerrero, S. A. de C. V.

Pesos, Ps o \$	Moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Reestructura Corporativa	La realización de diversos actos jurídicos, incluyendo la escisión de GMD que da como resultado la creación de GMDR, así como la incorporación de sus subsidiarias: La Punta Resorts, S. A. de C. V., Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V., y el Fideicomiso Grupo Diamante con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.
RevPAR	Ingresos por habitación disponible, por sus siglas en inglés. Se deriva de multiplicar Tarifa Diaria Promedio por Nivel de Ocupación.
RNV	Registro Nacional de Valores.
SCT	Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
SECTUR	Secretaría de Turismo.
SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Subsidiaria	Sociedad de la cual más del 50% de las acciones con derecho a voto sean propiedad o sean controladas, directa o indirectamente, a través de otra sociedad denominada Controladora.
Tarifa Diaria Promedio	Promedio de precio de habitación de hotel por día.
TIMSA	Terrenos de Isla Mujeres, S. A. de C. V.
Turismo Premium	Segmento de mercado compuesto por individuos que buscan lujo y comodidades. Estas personas se caracterizan por buscar una experiencia particular al viajar a diferentes destinos en el mundo, que ofrezcan actividades de entretenimiento, hospedaje y áreas comerciales.
USA o Estados Unidos	Estados Unidos de Norteamérica.
USD\$ o Dólares Estados Unidos de	Moneda de curso legal en los Norteamérica.
ZAMA	Isla Zama, S.A. de C.V.

## **b) RESUMEN EJECUTIVO**

A partir del año de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria); por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se requiere la suspensión del reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se presentan en pesos mexicanos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. Las cifras al 31 de diciembre de 2007 se expresan en pesos de poder adquisitivo de esa fecha.

El tipo de cambio utilizado en la elaboración de los estados financieros, así como la información financiera presentada para análisis al 31 de diciembre de 2010, es el de 48 horas publicado por el Banco de México a esa fecha.

La Compañía se constituyó el 22 de diciembre de 2006 como resultado de la escisión de GMD acordada en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de dicha sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2006.

GMDR participa en el segmento de desarrollos turísticos Premium en México. Los proyectos que desarrolla GMDR se caracterizan por ofrecer una experiencia particular al ofrecer actividades de entretenimiento y con variedad de servicios, instalaciones hoteleras de baja densidad y áreas comerciales. Los proyectos de GMDR ofrecen además la característica de estar en armonía con el medio ambiente.

GMDR reportó avances al 31 de diciembre de 2010 en el desarrollo de sus proyectos de Cabo Marqués, en Acapulco Guerrero, donde se ubica un hotel de categoría Premium, activo estratégico y detonador del desarrollo en la exclusiva Zona Diamante, dicho hotel inició operaciones en abril 2010, así como del proyecto Residencial Los Riscos, la Marina Cabo Marqués y su Reserva Territorial localizada en la misma zona. Así mismo ya se incorporaron en su totalidad los resultados de los activos en operación localizados en Quintana Roo adquiridos en el último trimestre de 2008.

GMDR reportó para el cierre financiero del 2010, ingresos por \$134.9 mdp comparado con \$113.9 mdp del mismo período del año anterior, principalmente por el reconocimiento de ingresos del hotel Banyan Tree, ya en operación y por la venta de un terreno en Los Riscos, en Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero, siendo los de mayor contribución la marina, astillero y otros servicios todos estos operados a través de TIMSA, así como los servicios del embarcadero y gasolinera operado por la empresa DNI, localizada en Cancún.

Principales resultados financieros	Doce meses			2010 / 2009	2009 / 2008
	2010	2009	2008	% variación	% variación
Miles de pesos					
Ingresos	134,988	113,946	40,683	18.5%	180.1%
Utilidad Bruta	(2,799)	15,604	2,164	-117.9%	621.1%
Pérdida de Operación	(125,828)	(67,154)	(49,185)	-87.4%	-36.5%
Otros ingresos	1,225	(1,192)	(14,647)	202.8%	91.9%
RIF	28,012	26,300	43,878	6.5%	-40.1%
Pérdida neta	(145,468)	(140,732)	(154,865)	-3.4%	9.1%
EBITDA	(82,224)	(61,196)	(44,678)	-34.4%	-37.0%
Margen bruto	(2.07)%	13.69%	5.32%		
Margen de operación	(93.21)%	(58.94)%	(120.90)%		
Margen EBITDA	(60.91)%	(53.71)%	(109.82)%		
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37	133,335.43		

La pérdida bruta al 31 de diciembre de 2010 fue de \$2.8 mdp que representa una disminución respecto a la utilidad al mismo período en el 2009 que fue de \$15.6 mdp.

El Resultado Integral de Financiamiento para el cierre 2010 fue de \$28.0 mdp versus de \$26.3 mdp durante el 2009. El incremento en el RIF se debe primordialmente a mayor carga de intereses ligados con el financiamiento del hotel Banyan Tree a pesar de mayores utilidades cambiarias devengadas durante el año como consecuencia de la apreciación del peso y de una posición corta en dólares, producto esencialmente de deuda contratada en esa moneda en contraposición de la menor utilidad cambiaria obtenida a final de 2009. La utilidad cambiaria generada en el 2010 fue de \$6.4mdp y la correspondiente utilidad cambiaria en 2009 fue de \$3.8 mdp.

La pérdida neta al cierre de 2010 fue de \$145.5 contra la pérdida en 2009 de \$140.7mdp, la pérdida neta fue mayor en el 2010 principalmente debido a la incorporación a finales de abril del hotel Banyan Tree, cuya inicio de operaciones incrementó los gastos de operación, puesto que todavía no alcanza el punto de equilibrio. Adicionalmente la operación en los negocios de Cancún se vio afectada por menores ingresos, dada la lenta recuperación de la afluencia turística en ese destino y de la revaluación del peso sobre el dólar de los Estados Unidos, lo que disminuye también las utilidades ligadas a dicha moneda, como es el caso.

A la fecha GMDR desarrolla cuatro proyectos en Cabo Marqués en la Zona Diamante, Acapulco Guerrero:

- Primeramente, La Punta Resorts, en asociación con Banyan Tree, donde en un área de 10 hectáreas se construyó un Hotel exclusivo de categoría Premium. El proyecto contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca, y separadas entre sí por áreas de reserva natural, 45 de las villas se construyeron en la primera etapa, un restaurante denominado Saffron con vistas espectaculares y de comida internacional así como diversas amenidades y servicios para huéspedes. La obra se terminó a principios de 2010 y se inauguró formalmente a finales de abril de ese mismo año.
- El segundo desarrollo es denominado Los Riscos que consiste en un desarrollo residencial de 21 hectáreas con acceso controlado y vigilancia las 24 horas y donde el cuidado del entorno ha sido vital para preservar las vistas al mar y acantilados, ofreciendo 10 lotes condominiales y 22 lotes unifamiliares. Así mismo, el desarrollo residencial cuenta con un club de playa ya en operación así como otras amenidades entre ellas, canchas de tenis y paddle ya en operación.
- El tercer desarrollo en la Zona Diamante de Acapulco Guerrero se refiere a la Marina Cabo Marqués, una marina con capacidad para 125 embarcaciones de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones incluyendo servicios integrales con gasolinera náutica. Se está actualmente en construcción del proyecto.
- Finalmente una reserva territorial con más de 56 hectáreas para diversos desarrollos inmobiliarios turísticos en Cabo Marqués.

Los proyectos de desarrollo actuales de GMDR incluyen un total de 87 hectáreas en Cabo Marqués en la Zona Diamante, Acapulco, Gro.

Gracias a la adquisición en el 2008 de activos en Quintana Roo, GMDR ha logrado diversificación y presencia en 2 de los destinos Premium de gran preferencia en México y ya cuenta con 4 proyectos, 3 de ellos ya en operación en el estado de Quintana Roo:

- Un embarcadero en Cancún que ofrece servicios de embarcación y desembarco, servicio de helipuerto, cuenta con gasolinera náutica, así como servicios de renta de inmuebles comerciales localizados en dicho embarcadero. El embarcadero se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna y ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres.

- Una Marina y astillero en Isla Mujeres que ofrece servicios de embarcación y desembarco así como de carga de combustible en la isla. La marina cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 380 pies. Así mismo ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de la propia marina.
- Un Club de Playa en Isla Mujeres que cuenta con servicios de playa, música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. El club de playa está localizado en el mar en el sector de la isla orientado hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas del sol y vistas espectaculares.
- Finalmente, al igual que en Acapulco Guerrero, GMDR cuenta con una reserva territorial en Isla Mujeres de 12 hectáreas.

Los planes de expansión de la Compañía se enfocarán en buscar localizaciones en los polos turísticos de alto desarrollo, con el potencial de contar con accesos aéreo, marítimo y/o terrestre, para desarrollar destinos turísticos de lujo. Estos proyectos se caracterizarán por tener baja densidad, contar con infraestructura de calidad y con respeto al medio ambiente. Para cada uno de estos desarrollos se generará un plan maestro integral, y se compondrán por diversos productos, entre los que se puede incluir: viviendas residenciales, hoteles exclusivos, marinas náuticas, clubes de mar/playa, campos de golf, zonas comerciales, entre otros.

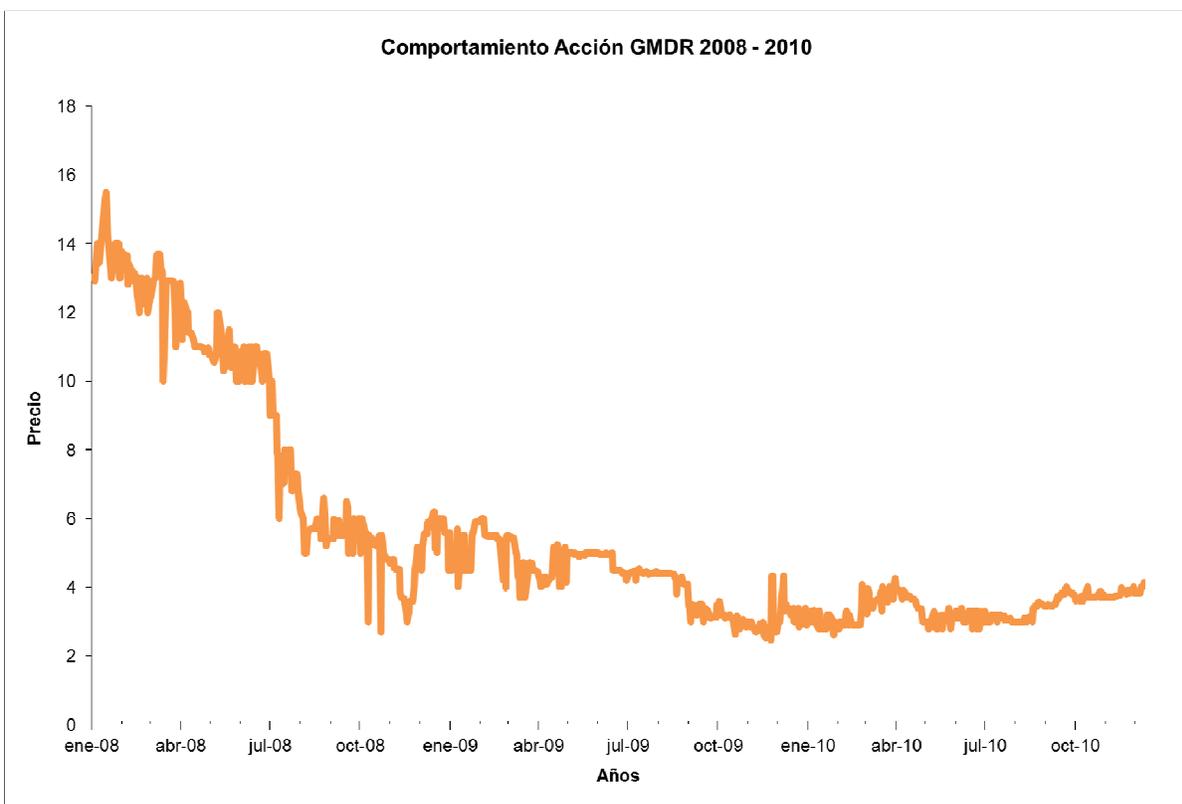
Entre los proyectos de desarrollo turístico que la Compañía tiene interés en participar a través de sus subsidiarias, podemos enumerar los siguientes:

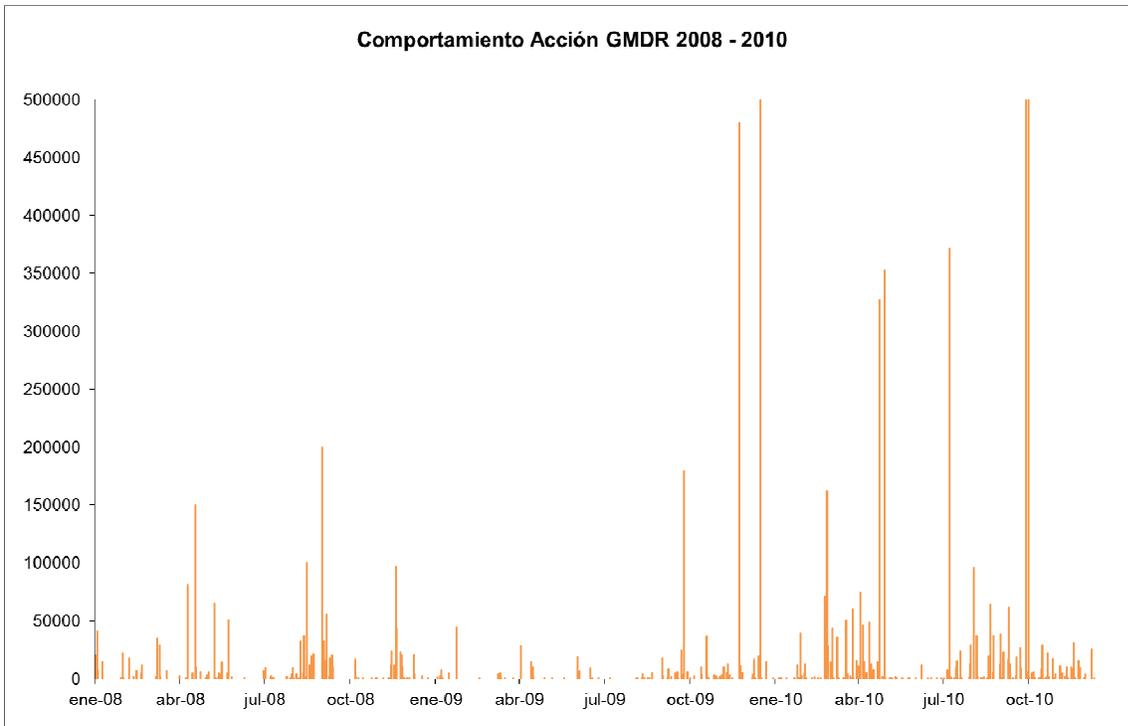
1. La adquisición de terrenos con capacidad para hacer desarrollos turísticos de lujo.
2. La construcción, operación, explotación, conservación, mantenimiento y ampliación de infraestructura para desarrollos turísticos.
3. La construcción, operación, administración, promoción, y mantenimiento de hoteles de categoría Turismo Premium y desarrollos residenciales.
4. La construcción, explotación, operación, administración, promoción, y mantenimiento de empresas que ofrezcan un servicio que aporte valor agregado. Algunos de los servicios que pueden ser otorgados por las empresas subsidiarias incluyen: marinas náuticas turísticas, clubes de golf, clubes de playa, zonas comerciales, entre otros.

El 22 de enero de 2008, GMD concluyó el proceso de escisión de su negocio inmobiliario turístico, GMDR, obteniendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para cotizar públicamente la acción nominativa GMDR.

### Acciones Representativas del Capital.

Las acciones representativas del capital de la compañía están listadas en la BMV, donde cotizan desde el 22 de enero de 2008.





El precio de la acción en su apertura fue de \$13.02 llegando a un máximo de \$14.60 para cerrar al 31 de diciembre del 2010 a \$4.15, el movimiento en el precio de la acción fue debido a las condiciones del mercado producto de la crisis financiera mundial cuyos efectos fueron más marcados durante el segundo semestre de 2008. *Para mayor información sobre el comportamiento de la acción, ver sección 5) Mercado de Capitales, inciso b) Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores.*

**c) FACTORES DE RIESGO**

Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Aquellos riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como los que considera como de poca importancia, también podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la misma.

Los siguientes son los principales factores de riesgo que la Compañía considera pueden afectar significativamente el desempeño y rentabilidad de la misma y que pudieran representar el mayor impacto en ésta y en sus resultados de operación, debiendo ser tomados en consideración por el público inversionista. Asimismo dichos riesgos podrían influir en el precio de las Acciones GMDR.

Los factores de riesgo que se mencionan a continuación son enunciativos y no

limitativos, toda vez que otros riesgos e incertidumbres pueden ocasionar que los resultados mencionados difieran sustancialmente.

## **Factores de Riesgo Relativos a la Compañía**

### *Riesgos Derivados de la Participación en Proyectos de Larga Duración*

Los proyectos de desarrollo inmobiliarios turísticos involucran una variedad de obras y construcción con una duración mayor a un año. Por lo anterior, las proyecciones de la Compañía pueden tener un margen de variación importante dado que deberán considerar variables a largo plazo que no podrán ser pronosticadas fácilmente.

### *Riesgos Derivados de una Selección de Inversiones poco Rentables*

Los resultados de la Compañía, en su carácter de sociedad controladora, dependerán de los resultados de sus subsidiarias. El hecho de que los rendimientos de las inversiones existentes sean poco rentables, pueden afectar los resultados de la Compañía.

### *Riesgos Relativos a las Necesidades de Capital de la Compañía*

Las actividades de la Compañía la obligan a efectuar inversiones cuantiosas para la adquisición de terrenos e incurrir en gastos significativos para la construcción de desarrollos inmobiliarios, residenciales y turísticos, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda por sus desarrollos inmobiliarios turísticos en los mercados donde la Compañía opera. La Compañía podría verse en la imposibilidad de predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que tendrá que efectuar o el momento en que deberá hacerlo. Como resultado de lo anterior, es posible que la Compañía no cuente siempre con una liquidez suficiente para cubrir sus necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar sus operaciones.

### *Riesgos Relativos a la Capacidad de la Compañía para Obtener Financiamiento*

La Compañía evalúa continuamente fuentes de financiamiento y podría considerar conveniente o verse en la necesidad de realizar emisiones periódicas de instrumentos de deuda. Aún cuando la Compañía considera que en el futuro tendrá acceso a fuentes de financiamiento, no puede garantizar que logrará obtener dicho financiamiento o que lo obtendrá en términos favorables. (Ver:

*Descripción de Garantías y obligaciones de hacer en Información Financiera Inciso C)Informe de Créditos Relevantes, del presente Reporte Anual.)*

Los acontecimientos adversos en los mercados financieros del país y el extranjero, incluyendo el aumento en las tasas de interés, la disminución en la liquidez disponible para el financiamiento en los mercados nacionales e internacionales, y la falta de interés de las instituciones financieras en otorgar financiamiento a la Compañía, podrían ocasionar un incremento en los costos relacionados con la contratación de nueva deuda o el refinanciamiento de deuda que llegue a su vencimiento, lo cual tendría un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de la Compañía. La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda en que incurra u obtener recursos mediante la venta de activos o la emisión de acciones con objeto de pagar sus deudas en las fechas de vencimiento correspondientes. (Ver: *Información Financiera. Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación; del presente Informe Anual.*)

*Riesgos Relacionados con el Posible Encarecimiento de Materias Primas Necesarias para la Construcción*

El desarrollo de los negocios de la Compañía depende de la existencia y obtención de materias primas e insumos a precios razonables. El aumento en los precios de las materias primas y los insumos, incluyendo cualquier aumento derivado de la escasez, el pago de aranceles, la imposición de restricciones, cambios en los niveles de la oferta y la demanda o las fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en los costos de operación y en el monto de inversiones de capital de la Compañía, así como la consecuente disminución o pérdida de sus utilidades netas.

*Riesgos Derivados de operar con Partes Relacionadas*

Empresas subsidiarias de GMD han participado (hasta antes de la escisión) y podrán participar en la construcción de infraestructura dentro de los proyectos de GMDR, con el objeto de alcanzar objetivos financieros de las empresas del grupo. La Compañía ha implementado mecanismos internos para verificar que la contratación de estas empresas se lleve a cabo a valor de mercado. A pesar de la implementación de estos mecanismos efectivos por los cuales estas operaciones son competitivas, la Compañía no puede garantizar que en el futuro no se enfrente a revisión de la Autoridad por estas transacciones y operaciones entre partes relacionadas. (Ver: *Administración; Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses. Numeral 4, inciso b) del presente Informe Anual.*)

*Riesgos relativos a Posibles Reclamaciones, Controversias y Responsabilidades Contractuales Relacionadas con el Negocio de la Construcción*

GMDR contrata a terceros la construcción de algunos de sus proyectos. Por lo tanto, la Compañía no puede garantizar que será susceptible a reclamaciones, controversias y responsabilidades contractuales ocasionadas por retrasos en la entrega de los proyectos inmobiliarios, incumplimientos de las calidades ofertadas, o defectos en la construcción, los cuales pueden tener un efecto adverso sobre los resultados de la Compañía.

*Riesgos Derivados de Tener Concentración en el Sector Turístico*

GMDR se dedica de manera importante a atender las necesidades de alojamiento del turismo nacional e internacional en la categoría de Turismo Premium. GMDR no puede anticipar que los gustos y preferencias de este sector cambien sin que tengan algún efecto en los resultados de la Compañía. Asimismo, es posible que por atender a las preferencias de este sector los resultados de la Compañía se vean afectados.

*Riesgo Relativo a la Capacidad de la Compañía para Pagar Dividendos a los Accionistas*

A la fecha, el Consejo de Administración de GMDR no ha establecido una política expresa para decretar dividendos, o para hacer la propuesta correspondiente a la Asamblea de Accionistas de GMDR. Sin embargo, es posible que GMDR no decrete pagar dividendos en lugar de destinar dichos recursos para inversiones de la Compañía o de alguna de sus subsidiarias. Por ello, GMDR no puede garantizar que en algún momento decrete dividendos.

*Riesgos Relativos a la Estrategia de Expansión de la Compañía*

En su carácter de sociedad controladora pura, los activos principales de la Compañía están constituidos por las acciones directas de sus subsidiarias y derechos fideicomisarios. Por lo anterior, la estrategia de negocios de sus subsidiarias y el impacto en los resultados en las mismas están correlacionados con el impacto en los resultados de la Compañía.

GMDR ha implementado una estrategia de crecimiento para su negocio. La habilidad de la Compañía para expandirse dependerá de una serie de factores incluyendo, sin limitar a la condición de la economía mexicana, la condición de la economía global y de países desarrollados, la capacidad de los clientes y/o potenciales adquirientes para construir nuevas propiedades en los desarrollos

turísticos de la Compañía y la selección y disponibilidad de localizaciones para nuevos desarrollos turísticos, residenciales y comerciales. No puede asegurarse que los planes de expansión de la Compañía se van a lograr o que los nuevos desarrollos tengan la aceptación del consumidor o que sean operadas en forma rentable.

La habilidad de la Compañía de diversificar sus inversiones en propiedades podría verse limitada. No puede asegurarse que el valor del mercado de cualquiera de las propiedades de la Compañía no disminuirá en el futuro. GMDR no puede garantizar que será capaz de vender sus propiedades si lo considera necesario, y no puede garantizar que el precio de venta de sus propiedades será suficiente para recuperar o exceder la inversión original.

*Riesgos Relativos a la Obtención de Terrenos Adecuados a Precios Razonables para la Construcción de sus Desarrollos Inmobiliarios, Residenciales y Turísticos.*

La continuidad de las operaciones de construcción y venta de inmuebles de la Compañía dependen de la capacidad de sus subsidiarias para adquirir terrenos adecuados con el objeto de mantener inventarios suficientes de terrenos. En la medida en que otros desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y la disponibilidad de terrenos podría disminuir como resultado del incremento en la demanda o la contracción en la oferta de los mismos. El aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en los costos de ventas de la Compañía y una disminución o pérdida de sus utilidades. La Compañía no puede garantizar que logrará identificar terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades, o que logrará adquirir terrenos a precios competitivos.

*Riesgos Relativos a los Competidores*

El sector turístico es altamente competitivo. A través de sociedades mexicanas, los inversionistas extranjeros pueden adquirir, directamente o indirectamente, el 100% (cien por ciento) de participación en negocios relacionados con el turismo, incluyendo la construcción, venta, renta y operación de inmuebles en México. La competencia en el sector hotelero está representada por una variedad de operadores de hoteles tanto internacionales como domésticos, algunos de los cuales, especialmente los internacionales, son sustancialmente más grandes que la Compañía y podrían tener mayores recursos mercadotécnicos y financieros que la Compañía. Dichos operadores pueden operar bajo reconocidas marcas internacionales o mexicanas. Además de competir por huéspedes con otros hoteles de Turismo Premium en México, la Compañía también compite por huéspedes con hoteles de Turismo Premium de otros países, por lo que la posibilidad de acceder al mercado objetivo podría verse limitada.

### *Riesgo por ser Tenedora de Acciones*

Los activos de la Compañía están representados substancialmente por acciones de sus subsidiarias, lo que pudiera ser un factor de riesgo al considerar que los resultados de la Compañía dependerán directamente de los resultados de sus subsidiarias.

Por lo anterior, cualquier afectación en el desempeño de las subsidiarias de la Compañía, cualesquiera contingencias derivadas de casos fortuitos o fuerza mayor, incumplimientos contractuales, revocaciones o rescates de concesiones, permisos, autorizaciones y en general cualquier afectación que impida o dificulte el adecuado desempeño de las actividades y/o resultados de las subsidiarias, afectarán directamente los resultados de la Compañía.

### *Riesgos Derivados de la Regulación Gubernamental, la cual podría Afectar en Forma Adversa las Actividades de la Compañía*

El crecimiento futuro en las operaciones de la Compañía depende en buena medida de las políticas que adopte el Gobierno Federal y de las regulaciones que éste implemente con relación a la inversión en proyectos de desarrollo turístico e inmobiliario y a la participación del sector privado en dichos proyectos. Cualquier cambio en políticas y estrategias gubernamentales, ajustes a los programas y presupuestos de fomento a proyectos turísticos o la instrumentación por parte de las autoridades de nuevas disposiciones relacionadas con el desarrollo o promoción turística, podrían afectar la operación de GMDR.

La ampliación de las actividades de la Compañía depende en gran medida de la capacidad de esta última para obtener en forma oportuna los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción de sus desarrollos residenciales y otros proyectos inmobiliarios. La Compañía no puede garantizar que los cambios en las leyes y reglamentos aplicables a la industria inmobiliaria, o que la aplicación de dichas leyes o reglamentos, o la promulgación de nuevas leyes y reglamentos, no tendrán un efecto adverso significativo sobre sus actividades, sus resultados de operación, su situación financiera o sus proyectos, o no incrementarán sus costos de operación o harán más difícil obtener los permisos y las autorizaciones necesarias para la construcción de sus desarrollos residenciales y turísticos.

Actualmente, las operaciones de la Compañía están localizadas en gran parte en el Estado de Guerrero, lo que la hace sensible en buena medida a las políticas y regulaciones que adopten las autoridades estatales y municipales, y de la estabilidad social y política que se preserven en el Estado.

### *Riesgo Relacionado con la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera*

La Compañía ha iniciado el proceso de adopción de las Normas Internacionales

de Información Financiera, (IFRS por sus siglas en inglés) conforme a los lineamientos de la Bolsa Mexicana de Valores, establecidos para 2012. Como consecuencia de lo antes descrito existe el riesgo que la información financiera varíe significativamente de la preparada conforme a NIF

*Riesgo Relacionado a la Capacidad de la Compañía para Generar o Conservar sus Relaciones Estratégicas*

Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos y residenciales, GMDR y sus subsidiarias deberán generar relaciones estratégicas, tanto con terceros como con partes relacionadas, para generar sinergias de negocio que permitan el desarrollo integral de los proyectos. En específico, la Compañía deberá tener la capacidad de generar y mantener relaciones con socios estratégicos de carácter técnico, especializados en las diversas materias que podrán implicar sus proyectos, y con socios con conocimiento de las tendencias de los mercados de turismo nacional e internacional. Nada asegura que la compañía pueda establecer las relaciones estratégicas necesarias, en cuyo caso podría verse comprometida su capacidad para alcanzar sus objetivos comerciales.

*Riesgos Relacionados con los Socios Mayoritarios y la Estructura del Capital*

La estructura inicial de capital de la Compañía debe ser sustancialmente igual a la estructura del capital social en circulación en GMD. En virtud de lo anterior, aproximadamente el 40% (cuarenta por ciento) de las Acciones GMDR son controladas por por varios accionistas (Grupo de Control) a través de un Fideicomiso de Administración de Acciones, que puede designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas.

Nuestros accionistas de control continuarán teniendo el control (sujeto a derechos minoritarios por la ley en México) sobre todas las decisiones corporativas que requieren de la aprobación o participación de los accionistas, incluida el nombramiento del director general, la elección de la mayoría de los miembros de nuestro consejo de administración y la determinación de nuestras estrategias de negocios, incluyendo la aprobación de cualquier reorganización corporativa, enajenación de activos, fusiones y cualquier otro tipo de operación extraordinaria, así como los tiempos y pagos de dividendos. Además, nuestros accionistas de control pueden tener interés en buscar coinversiones, adquisiciones, enajenaciones, financiamientos u otras operaciones similares que podrían estar en conflicto con los intereses de otros accionistas. En consecuencia, nuestros accionistas de control podrían tener intereses que difieren de los suyos y podrían votar de una manera con la que usted no esté de acuerdo y que podría ser adverso a sus intereses. Además, las medidas adoptadas por nuestros accionistas de control con respecto a la enajenación de Acciones GMDR, o la percepción de que dichas medidas ocurrirán, podrían afectar negativamente los

precios de las Acciones GMDR.

#### *Riesgo por la Liquidez de las Acciones de la Compañía*

El mercado de valores mexicano ha experimentado de tiempo en tiempo volatilidad en el importe y número de operaciones realizadas en el mismo, además de que el nivel de operaciones de la BMV es menor que el de otros mercados.

Considerando lo anterior, ni GMD ni la Compañía pueden garantizar que exista un mercado secundario para las Acciones GMDR y que dicha circunstancia afecte de manera relevante la capacidad de los accionistas de la Compañía para enajenar dichas acciones.

#### *Riesgos Relativos a la Limitada Historia Operativa de la Compañía*

La corta experiencia de GMDR como empresa escindida en materia de comercialización de desarrollos inmobiliarios puede representar un riesgo para la Compañía en la selección y evaluación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico que por sí mismos son complejos en cuanto a su análisis y valuación por tratarse de proyectos de larga maduración y por estar sujetos a estrictos criterios de diseño y construcción, altos niveles de regulación ambiental y supervisión gubernamental.

#### *Riesgo Relativo a las Pérdidas Operativas de la Compañía*

Algunas de las subsidiarias de la Compañía han incurrido en pérdidas operativas en los últimos 3 años. Estas pérdidas son consecuencia del inicio de la construcción y operación de los proyectos que conforman a GMDR. La Compañía no puede garantizar que en el futuro logre o mantenga la rentabilidad en sus resultados trimestrales o anuales. Si los ingresos crecen a un menor ritmo de lo esperado, o los gastos operativos exceden nuestras expectativas y no se pueden controlar, es posible que la Compañía continúe experimentando pérdidas y se afecten adversamente sus resultados de operación y su condición financiera.

#### *Riesgos Referentes a la Posibilidad de Comportamiento Cíclico o Estacional de los Negocios de las Subsidiarias*

La industria de los hoteles de Turismo Premium es cíclica debido a factores políticos, gubernamentales, sociales y presupuestales, entre otros. Generalmente, los ingresos provenientes de estos hoteles son mayores en el primer y cuarto trimestre que en el segundo y el tercer trimestre. Este comportamiento cíclico podría generar fluctuaciones trimestrales en los ingresos de la Compañía y de

sus subsidiarias.

### *Posible Afectación de la Compañía Derivada de la No Generación de Flujos*

La Compañía no puede garantizar que va a generar flujos suficientes para recuperar las inversiones realizadas en activos de larga duración. Si dichos flujos no fueran suficientes para los fines anteriores, la Compañía tendría que reconocer una baja de valor en dichos activos con cargo a los resultados de cada año.

La evaluación del grado de deterioro de los activos de larga duración a que se refiere la NIF C-15 debe realizarse con una periodicidad anual para determinar la recuperabilidad de los activos de larga duración de la Compañía y determinar el impacto correspondiente en sus resultados.

Los activos de larga duración, tangibles e intangibles están sujetos a pruebas de deterioro, en el caso de los activos con vida indefinida las pruebas se realizan anualmente y en el caso de los activos con vida definida, éstas se realizan cuando existen indicios de deterioro, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 no se identificó deterioro en los activos de larga duración de la compañía.

### *Riesgos Derivados de Contingencias de Carácter Ambiental*

Las industrias hotelera e inmobiliaria en México están sujetas a las leyes federales y estatales y a regulaciones que norman la protección ecológica y el cuidado del ambiente, las operaciones hoteleras, la seguridad y otras materias. Las regulaciones ambientales en México se han vuelto más estrictas en la última década. Es probable que esta tendencia continúe y podría ser influenciada por los acuerdos ambientales acordados entre México, los Estados Unidos y Canadá en conexión con el NAFTA. El incumplimiento en los requerimientos de las regulaciones ambientales puede generar costos adicionales y contingencias para la Compañía y sus subsidiarias.

A pesar que GMDR considera que está llevando a cabo todas las acciones a su alcance para cumplir con todas las leyes ambientales y que ha recibido las licencias requeridas para la operación de sus proyectos, no se puede asegurar que en el futuro no habrá leyes y regulaciones más estrictas que puedan tener un efecto material sobre el negocio de la Compañía.

### *Riesgos Derivados de caso Fortuito o Fuerza Mayor*

En el evento de casos fortuitos o de fuerza mayor, tales como desastres naturales que incluyen incendios, terremotos, inundaciones, huracanes, tornados, ciclones y

maremotos, o guerras y ataques terroristas entre otros, la Compañía y las operaciones de sus subsidiarias pueden verse adversamente afectados aún en el caso de contar con seguros que pudieran cubrir los daños generados por dichos imprevistos.

#### *Riesgos Derivados de la Dependencia en Empleados Clave*

La Compañía depende en primera instancia de las decisiones estratégicas de sus miembros del Comité Ejecutivo y otros puestos directivos, la pérdida de algunos de ellos podría tener un efecto adverso en su negocio y en sus operaciones futuras.

### **Factores de Riesgo Relacionados con la Situación Económica y Política de México y el Mundo**

#### *Inflación y Tasas de Interés en México*

No es posible asegurar que México no sufrirá en el futuro incrementos inflacionarios o de tasas de interés que pudieran afectar la liquidez, la situación financiera o el resultado de operación de la Compañía.

#### *Fluctuaciones Cambiarias*

El Peso ha sido objeto de importantes devaluaciones en el pasado y podría volver a devaluarse en el futuro. La devaluación del Peso afectaría de manera negativa los resultados y la condición financiera de la Compañía en razón de que el costo de financiamiento en Pesos de los adeudos que la Compañía pudiera adquirir en divisas extranjeras se vería incrementado, a la vez afectando su capacidad para cumplir con los adeudos en Dólares.

México ha enfrentado déficit en la balanza de pagos e insuficiencias en sus reservas de divisas. La respuesta del gobierno mexicano fue restringir a los particulares, tanto nacionales como extranjeros, la posibilidad de convertir Pesos a monedas extranjeras, y en particular a Dólares. Cualquier política que restrinja el cambio de divisas podría dificultar o impedir el que GMDR cumpla con sus obligaciones denominadas en Dólares, y podría tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones y condición financiera de la Compañía.

#### *Acontecimientos en otros Países que podrían Afectar el Precio de los Valores Emitidos por la Compañía*

El precio de mercado de los valores de las emisoras mexicanas se ve afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado de otros

países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores de las emisoras mexicanas, incluyendo las acciones emitidas por la Compañía.

#### *Riesgos Relativos a la Dependencia en una Región Geográfica*

En la actualidad, las operaciones de la Compañía están concentradas principalmente en el puerto de Acapulco, en el Estado de Guerrero. Si estas operaciones no marchan conforme a las planeaciones y estrategias diseñadas por la Compañía debido a factores locales, como políticas municipales, estabilidad económica, inseguridad, entre otros, podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía en general.

No puede asegurarse que el nivel actual de operaciones de la Compañía en dicha región no disminuirá o que el crecimiento de la Compañía no se verá limitado por la debilidad económica regional, por la disminución de la actividad económica en la región, por el incremento en la competencia o por cualquier otra razón.

#### **d) OTROS VALORES**

**A la fecha la compañía no tiene otros valores inscritos en el RNV o en el extranjero. Las acciones de GMDR únicamente se cotizan a través de la BMV.**

Durante los últimos tres últimos ejercicios sociales, la compañía ha entregado en forma completa y oportuna la información requerida por las autoridades.

La compañía está obligada a proporcionar a la CNBV y a la BMV la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica que a continuación se señala, con base en el texto de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas el 19 de marzo de 2003 y según las mismas han sido modificadas.

##### I. Información Anual:

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, que deberá efectuarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de dicho ejercicio:

1. Informes y opinión mencionados en el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.
2. Estados financieros anuales o sus equivalentes, en función de la naturaleza de la emisora, acompañados del dictamen de auditoría externa, así como los de

sus asociadas que contribuyan con más del 10 por ciento en sus utilidades o activos totales consolidados.

3. Comunicación suscrita por el secretario del consejo de administración, en la que manifieste el estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, de sesiones del consejo de administración, de registro de acciones y, tratándose de sociedades anónimas de capital variable, el libro de registro de aumentos y disminuciones del capital social.
4. Documento a que hace referencia el artículo 84 de las disposiciones generales, suscrito por el Auditor Externo.

A más tardar el 30 de junio de cada año:

1. Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.
2. Informe correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, relativo al grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas.

## II. Información Trimestral:

Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, los estados financieros, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con las del mismo período del ejercicio anterior.

## III. Información Jurídica:

El día de su publicación, la convocatoria a las asambleas de accionistas.

El día hábil inmediato siguiente al de la celebración de la asamblea de que se trate:

1. Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de accionistas que se celebre en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que incluya expresamente la aplicación de utilidades y, en su caso, el dividendo decretado, número de cupón o cupones contra los que se pagará, así como lugar y fecha de pago.

Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la celebración de la asamblea de accionistas:

1. Copia autenticada por el secretario del consejo de administración de la

Compañía o por persona facultada para ello, de las actas de asambleas de accionistas, acompañada de la lista de asistencia firmada por los escrutadores designados al efecto, indicándose el número de acciones correspondientes a cada socio y, en su caso, por quién esté representado, así como el total de acciones representadas.

2. Copia autenticada por el secretario del consejo de administración de los estatutos sociales de la Compañía, en el evento de que se hayan acordado modificaciones en la asamblea correspondiente.

Con cuando menos 5 días hábiles previos a que tenga lugar el acto a que se refiere cada uno de los avisos siguientes:

1. Aviso de entrega o canje de acciones.
2. Aviso para el pago de dividendos, en el que deberá precisarse el monto y proporciones de éstos.
3. Cualquier otro aviso dirigido a los accionistas o al público inversionista.

El 30 de junio de cada 5 años, la protocolización de la asamblea general de accionistas en la que se hubiere aprobado la compulsión de los estatutos sociales de la Compañía con los datos de inscripción de la Compañía en el Registro Público de Comercio de dicho instrumento.

#### IV. Adquisición de Acciones Propias:

La Compañía está obligada a informar a la BMV, a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de operaciones de adquisición de acciones propias.

#### V. Eventos Relevantes:

La Compañía está obligada a informar a la BMV sus eventos relevantes, en la forma y términos que establece la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones Generales.

Desde su constitución, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna los reportes sobre eventos relevantes e información financiera periódica requerida por la legislación mexicana correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2010.

Al 30 de junio de 2011 la estructura de capital de la empresa es la que se muestra en el numeral del presente Reporte Anual, 2. La Emisora, Inciso b) Descripción del Negocio, xii) Acciones Representativas del Capital Social.

**e) Cambios significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.**

La compañía no ha realizado cambios a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

**f) Destino de los Fondos.**

Sólo es aplicable al primer reporte.

**g) Documentos de Carácter Público.**

A petición del inversionista se podrán otorgar copias de este documento solicitándolas a:

Ing. Diego Avilés Amador  
Director General Adjunto  
Carretera México – Toluca No. 4000  
Col. Cuajimalpa 05000 México, D. F.  
Teléfono (55) 8503 7118

[diego.aviles@gmd.com.mx](mailto:diego.aviles@gmd.com.mx)

C.P. León Ortiz Román  
Director Corp. de Admon. y Finanzas  
Carretera México – Toluca No. 4000  
Col. Cuajimalpa 05000 México, D.F.  
Teléfono (55) 8503 7181

[leon.ortiz@gmd.com.mx](mailto:leon.ortiz@gmd.com.mx)

También esta información esta disponible en nuestra página de Internet:

[www.gmdresorts.com.mx](http://www.gmdresorts.com.mx)

## **2) LA COMPAÑÍA**

### **a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA**

#### **Denominación**

La Compañía es una sociedad anónima bursátil debidamente constituida bajo las leyes de México denominada como GMD Resorts, S. A. B. siendo identificada como GMDR.

#### **Constitución**

La Compañía fue constituida en la ciudad de México, Distrito Federal, como sociedad anónima bursátil según consta en la escritura pública número 10,103 de fecha 22 de diciembre de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 231 para el Distrito Federal, Licenciado Antonio Andere Pérez Moreno.

La duración de la Compañía es de noventa y nueve años contados a partir del día 22 de diciembre de 2006.

#### **Dirección y Teléfonos**

Las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicadas en Carretera México – Toluca 4000, Delegación Cuajimalpa, C. P. 05000, en México, Distrito Federal y el número telefónico de la Compañía es 8503-7000.

#### **Historia y Descripción de Eventos Recientes**

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de GMD, aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, celebrada el 21 de diciembre de 2006, cuyos acuerdos fueron ratificados, aprobados y convalidados en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 27 de abril de 2007.

La división inmobiliaria de GMD inició actividades el 24 de agosto de 1992, fecha en que se constituyó el Fideicomiso Grupo Diamante, en el cual participaron, entre otros, como fideicomitentes y fideicomisarios el Gobierno del Estado de Guerrero, a través de PROTUR y GMD. PROTUR aportó al Fideicomiso Grupo Diamante 96 hectáreas de terreno rústico, así como una cuenta por cobrar al Fideicomiso Real Diamante por hasta USD \$5.7 millones. Por su parte, los inversionistas privados, encabezados por GMD se obligaron a aportar USD \$1 millón en efectivo, así como a financiar con créditos o con recursos propios los estudios, proyectos y construcción de la infraestructura necesaria para el área total del desarrollo de 266 hectáreas que integran los terrenos de Cabo Marqués, y realizar la comercialización del patrimonio del Fideicomiso Grupo Diamante.

Posteriormente, GMD adquirió de PROTUR los derechos fideicomisarios en su totalidad sobre el patrimonio aportado. (Ver: *La Compañía; Actividad Principal.*)

La constitución de la Compañía se concibió en virtud del crecimiento de la división inmobiliaria de GMD, la cual se dedicaba principalmente a la construcción, operación, explotación, administración y conservación de desarrollos inmobiliarios turísticos. Tomando en cuenta los requerimientos de capitalización y financiamiento para sostener el crecimiento de la división inmobiliaria, GMD consideró conveniente la realización de una Reestructura Corporativa a efecto de constituir un nuevo grupo económico dedicado preponderantemente a la construcción, operación, explotación, administración y conservación de desarrollos inmobiliarios turísticos y cuya sociedad controladora, GMDR, cotizara sus acciones a través de la BMV.

El 19 de septiembre del 2008 se llevó a cabo Asamblea General Extraordinaria de accionistas en la que se acordó aumentar el Capital Social de GMDR en \$700 mdp. El aumento decretado debería ser pagado en efectivo o mediante la capitalización de pasivos por los accionistas a razón de \$8.80 por acción. Los acuerdos en detalle de dicha Asamblea fueron publicados el día de la celebración de la misma.

El período del derecho de preferencia para la suscripción de acciones por el aumento de capital social, inició el 5 de febrero y venció el 20 de febrero de 2009, mediante el aviso a los accionistas que fue publicado en el Diario Oficial y en el Periódico Excelsior del 5 de febrero de 2009. Habiéndose suscrito ha esta fecha 40'392,760 acciones que equivalen al 50.77946% de las acciones que fueron aprobadas para su suscripción en la Asamblea antes mencionada.

El 16 de febrero de 2009, se llevo a cabo la Asamblea General Ordinaria de accionistas en donde se ratificaron y aprobaron los acuerdos que al respecto llevaron a cabo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, El Consejo de Administración y la Dirección General en relación a la adquisición por parte de GMDR, de las acciones propiedad de partes relacionadas, de las empresas DNI y DESATUR, y sus subsidiarias; TIMSA, ACUARAMA, y Zama, en los siguientes porcentajes:

## Participación de GMD Resorts al 31 de Diciembre de 2010

### Participación GMD Resorts al 31 de Diciembre de 2010

Compañía	% de Participación
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V.	99.9900%
Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V.	50.0000%

Subsidiarias de DESATUR:

Compañía	% de Participación
Terreno de Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.6334%
Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V.	99.9273%
Isla Zama, S.A. de C.V.	99.7723%

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, realizó los avalúos correspondientes a los activos adquiridos y equipo, así como inventarios, referido a la Reserva Territorial incorporada.

Las acciones adquiridas fueron con base al valor del Capital Contable de cada una de las sociedades, el cual ascendió a la suma a \$446'650,000, las que incluyen reserva territorial para futuro desarrollo y, activos en operación tales como una marina turística, un astillero, gasolineras náuticas, un club de playa y un restaurante entre otros, en el estado de Quintana Roo.

### Antecedentes de las Subsidiarias de la Compañía

La constitución de la Compañía se realizó al amparo de la Reestructura Corporativa al interior de GMD y sus subsidiarias descrita en la sección que antecede.

A continuación se detallan las subsidiarias de la Compañía al 31 de diciembre de 2010:

Subsidiaria	Actividad	Tenencia accionaria al 31 de Diciembre de		
		2010	2009	2008
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probursa Fideicomiso Diamante)	Construcción y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero, y comercialización de los lotes de dicho desarrollo.	90.00%	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S.A. de C.V. (La punta)	Desarrollos Inmobiliarios Turísticos actualmente en asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd opera el hotel Banyan Tree en la zona Punta Diamante en la ciudad de Acapulco, Guerrero.	86.34%	86.34%	86.34%
Desarrolladora Residencial La Punta, S.A. de C.V.	Desarrollos Inmobiliarios Residenciales. Desarrolladora llevara a cabo la ejecución de un club de mar que complementará los servicios de infraestructura en la zona residencial denominada Los Riscos, en residencial denominada Los Riscos, en Acapulco, Guerrero.	99.99%	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S.A. de C.V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero	100.00%	100.00%	100.00%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR)	Tenedora de acciones de un grupo de compañías dedicadas al sector inmobiliario - turístico en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI)	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún Quintana Roo.	50.00%	50.00%	50.00%
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	Servicios administrativos a sus partes relacionadas	85.00%	85.00%	85.00%

En el inciso de *Descripción del Negocio* siguiente se proporciona mayor información respecto de la actividad principal de las subsidiarias más importantes de la Compañía.

## b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La Compañía nació como producto de la escisión de GMD aprobada por la asamblea de accionistas de dicha sociedad el 21 de diciembre de 2006, cuyos acuerdos fueron ratificados, aprobados, corroborados y convalidados en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 27 de abril de 2007. La escisión se llevó a cabo con el objeto de separar las actividades relacionadas con adquisición, construcción, explotación, administración, operación, mantenimiento y administración de desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, que ahora se concentran directamente en la Compañía.

La estrategia principal de GMDR consiste en mantener una participación accionaria directa en las subsidiarias operativas del grupo e identificar oportunidades en el sector de desarrollo inmobiliario turístico en México.

A esta fecha, GMDR es dueño de las subsidiarias que han quedado enumeradas en el cuadro de la Sección de "Antecedentes de las Subsidiarias de la Compañía", contenido en el capítulo que antecede.

La Compañía participa en el segmento de desarrollos turísticos Premium en México. Los proyectos que emprende se caracterizan por crear una experiencia particular al ofrecer actividades de entretenimiento, instalaciones hoteleras y

áreas comerciales. Estos proyectos integrales tienen además la característica de estar en armonía con el medio ambiente.

A esta fecha, la Compañía tiene en proceso cuatro proyectos localizados en Acapulco, Guerrero:



- (i) La construcción y diseño de un hotel de categoría Turismo Premium. GMDR y Banyan Tree trabajan en un proyecto de desarrollo que abarca 10 hectáreas y una inversión aproximada a USD \$60 millones. El proyecto consiste en la construcción y operación de 71 villas, cada una con alberca, y separadas entre sí por áreas de reserva natural. 45 de las villas se construyeron en la primera etapa. La operación del hotel tiene en el servicio de spa un valor agregado, e incluirá un Club de Playa exclusivo para los huéspedes. Un restaurante de especialidades tailandesas, el Saffron, único en su tipo y otros dos restaurantes más de comida internacional, pero con el toque especial

de la cadena Banyan Tree, La Nao y Las Rocas. Algunas villas se ofrece en venta bajo el esquema de tipo Condo- Hotel. Se inició la construcción de la primera etapa en abril de 2007 y se finalizó a principios de 2010, e inició operaciones en la segunda mitad de abril de 2010.

- (ii) Los Riscos es un exclusivo desarrollo residencial de 21 hectáreas, en etapa de comercialización y desarrollo, con acceso controlado y vigilancia las 24 horas, donde el cuidado del entorno es vital para preservar las vistas al mar y los acantilados. Por eso rige un reglamento de diseño y control de edificaciones para los 22 lotes unifamiliares y 10 multifamiliares, que van de los 1,500 hasta los 20,500 m<sup>2</sup>. Este proyecto ya cuenta con Régimen de Condominio que incluye la administración de control de vigilancia y el mantenimiento integral para la comodidad de todos sus habitantes. Así mismo, el desarrollo residencial cuenta con un club de playa ya en operación, así como otros servicios entre ellos, canchas de tenis y paddle.
- (iii) La construcción de La Marina Cabo Marqués con capacidad para 125 embarcaciones de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones incluyendo servicios integrales con gasolinera náutica. Posteriormente se planea la construcción de una exclusiva área comercial.
- (iv) Una reserva territorial de aproximadamente 56 hectáreas para diversos desarrollos inmobiliarios y turísticos, que serán detonados conforme maduren los proyectos en proceso.

Gracias a la adquisición de activos en Quintana Roo, GMD Resorts a logrado diversificación y presencia en 2 de los destinos Premium de gran preferencia en México y ya cuenta con 4 proyectos, 3 de ellos ya en operación en el estado de Quintana Roo:

- Un embarcadero en Cancún que ofrece servicios de embarcación y desembarco, servicio de helipuerto, cuenta con gasolinera náutica, así como servicios de renta de inmuebles comerciales localizados en dicho embarcadero. El embarcadero se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna y ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres.
- Una Marina y astillero en Isla Mujeres que ofrece servicios de embarcación y desembarco así como de carga de combustible en la isla. La marina cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de

ataque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 380 pies. Así mismo ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de la propia marina.

- Un Club de Playa en Isla Mujeres que cuenta con servicios de playa, música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. El club de playa está localizado en el mar en el sector de la isla orientado hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas del sol y vistas espectaculares.
- Finalmente, al igual que en Acapulco Guerrero, GMD Resorts cuenta con una reserva territorial en Isla Mujeres de 12 hectáreas.

Los planes de expansión de la Compañía contemplan la adquisición de localizaciones que tengan potencial para accesos aéreo, marítimo y/o terrestre, donde se puedan desarrollar destinos turísticos de lujo. Estos desarrollos se caracterizan por tener baja densidad, contar con infraestructura de la más alta calidad y sobre todo con respeto al medio ambiente. Para cada uno de estos desarrollos se generará un plan maestro integral y se compondrán por diversos productos de viviendas residenciales de lujo, hoteles exclusivos, marinas náuticas, clubes de mar/playa, campos de golf, zonas comerciales, entre otros.

En la sección *1) Actividad principal* que se desarrolla a continuación, se explica brevemente el tipo de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico en los cuales la Compañía y sus subsidiarias están involucradas, así como los que pudieran llegar a participar.

(Ver también: *Anexos; Plano Cabo Marqués antes Punta Diamante. Numeral 6, Inciso c) del presente Reporte*).

### ***i. Actividad Principal***

La Compañía es una empresa controladora pura de acciones. Las principales operaciones son llevadas a cabo por sus subsidiarias y por el Fideicomiso Grupo Diamante, que desarrollan proyectos inmobiliarios turísticos, residenciales y comerciales, participando en la promoción, inversión, operación, administración y construcción de los mismos. (*Ver composición de ingresos en Información Financiera, Inciso b) Información financiera por zona geográfica.*)

A esta fecha, la Compañía es dueña de las subsidiarias que han quedado enumeradas en el cuadro inserto en la Sección de *Antecedentes de las Subsidiarias de la Compañía* contenido en el capítulo que antecede.

GMDR tiene el control sobre el 90% (noventa por ciento) del Fideicomiso Grupo Diamante, actualmente cuenta en su patrimonio con una superficie total de aproximadamente 72 hectáreas, y está localizado a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Acapulco, Guerrero. Antes de la escisión, GMD tuvo a cargo parte de la construcción de la infraestructura básica de este desarrollo turístico. GMDR controla los estándares y la supervisión del desarrollo a largo plazo de los inmuebles fideicomitados.

GMDR cuenta con un comité ejecutivo que evalúa los proyectos y contratos establecidos de mayor factibilidad de rendimiento. Asimismo, la Compañía cuenta con un sistema de control de costos y gastos.

Si bien el desarrollo de los negocios de la Compañía depende de la existencia y obtención de materiales para la construcción, GMDR celebra contratos de construcción con terceros. Por lo tanto, la Compañía acota el riesgo de exposición a posibles cambios en los precios de materias primas. Además, gracias a la diversidad de proveedores en la industria de materiales para la construcción, el incremento en el costo de algún material puede ser acotado con la sustitución de éste u otro para mantener el proyecto dentro del presupuesto establecido. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos. Numeral 2, inciso b), subinciso III del presente Reporte*).

La estrategia de expansión de GMDR consiste en buscar localizaciones que le permitan diversificar el portafolio de proyectos inmobiliarios y que cuenten con el potencial de contar con accesos aéreo, marítimo y/o terrestre, donde se puedan desarrollar destinos turísticos de lujo. Estos desarrollos se caracterizarán por tener baja densidad, contarán con infraestructura de calidad y sobretodo con respeto al medio ambiente. Para cada uno de estos desarrollos se generará un plan maestro integral elaborado con base en nuestra experiencia y la opinión de consultores expertos a nivel internacional, y se compondrán por diversos productos de viviendas residenciales de lujo, hoteles exclusivos, marinas náuticas, clubes de mar/playa, campos de golf, zonas comerciales, entre otros. El mayor atractivo de estos desarrollos es contar con todo lo que busca el cliente objetivo en un solo destino, desde poder disfrutar de la comodidad, privacidad y seguridad que ofrecen las viviendas residenciales hasta las diversas opciones de actividades para el esparcimiento y los hoteles y áreas comerciales que forman parte de los proyectos.

La visión de la Compañía consiste en participar en México en el desarrollo de proyectos inmobiliarios enfocados al segmento de Turismo Premium.

Cada plan maestro en el que participe GMDR se compondrá de una variedad de proyectos en promoción, cada uno con diferentes requerimientos de financiamiento y madurez, y con diferentes retornos de inversión, lo cual representa una ventaja al permitir diversificación y por lo tanto mitigación de riesgos.

El plan maestro de Cabo Marqués en Acapulco, Guerrero, cuenta con cuatro proyectos importantes mencionados anteriormente.

- Banyan Tree Hotel en Cabo Marqués (BTHCM), GMDR y Banyan Tree Hotels & Resorts, prestigiada cadena hotelera de Singapur quien ha recibido más de 300 premios y reconocimientos por los 25 hoteles, 68 spas, 65 galerías (tienda de artículos insignia) y 2 campos de golf, con operaciones en más de siete países en Asia, trabajan en la construcción y operación de un desarrollo en armonía con el entorno, exclusivo, que comprende hotel y spa de categoría Turismo Premium, así como varios restaurantes de especialidades. En 10 hectáreas de bosque tropical se levantarán 71 villas, cada una con alberca, y separadas entre sí por áreas de reserva natural que garantizan total privacidad. La operación del hotel tiene en el servicio de spa un valor agregado. Además, se tiene contemplada la venta de una parte de las villas bajo el esquema de *Condo - Hotel*.

Se construyó la infraestructura básica para el desarrollo de la primera etapa de 45 villas. El hotel empezó a operar en abril de 2010.

Cabe destacar que estas instalaciones se diseñaron respetando el ecosistema, con el objetivo de mantener el atractivo natural que posee el lugar. Se cuenta con un proyecto arquitectónico y Plan de Negocios, preparado conjuntamente con nuestro socio Banyan Tree, quien tiene el 13.66% de La Punta Resorts.

- Los Riscos. Exclusivo desarrollo residencial de 21 hectáreas, en etapa de comercialización y desarrollo, con acceso controlado y vigilancia las 24 horas. En este desarrollo rige un reglamento de diseño y control de edificaciones para los 22 lotes unifamiliares y 10 multifamiliares, que van de los 1,500 hasta los 20,500 m<sup>2</sup>.

## PLANO DE LOS RISCOS



(Ver también: Anexos; Plano Los Riscos. Numeral 7, Inciso b) del presente reporte).

El proyecto cuenta con la infraestructura básica requerida y conforme evolucione la ocupación de los indivisos se incrementaran las capacidades de la misma.

Este proyecto ya cuenta con Régimen de Condominio que incluirá la administración de control de vigilancia y el mantenimiento integral. La infraestructura incluye instalaciones subterráneas, calles de concreto y plantas de tratamiento de agua. A la fecha, se encuentra en operación el club de mar, para uso exclusivo de los propietarios.

A la fecha, clientes de Los Riscos han desarrollado proyectos inmobiliarios y otros se encuentran en proceso de desarrollo.

- La construcción de una marina con capacidad para 125 embarcaciones de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones incluyendo servicios integrales con gasolinera náutica. Posteriormente se planea la construcción de una exclusiva área comercial.

### **Marina Cabo Marqués**



- Terrenos del Fideicomiso Grupo Diamante.- Con una reserva territorial de aproximadamente 55 hectáreas para diversos desarrollos inmobiliarios y turísticos, que serán detonados conforme maduren los proyectos en proceso. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Plano de Cabo Marqués antes Punta Diamante. Numeral 2, inciso b) del presente Reporte*)

Como se mencionó anteriormente, la estrategia de expansión de GMDR consiste en buscar localizaciones que le permitan diversificar el portafolio de proyectos inmobiliarios y que cuenten con el potencial de contar con accesos aéreo, marítimo y/o terrestre, dónde se puedan desarrollar destinos turísticos de lujo.

Una ventaja competitiva importante de la Compañía es que nace de GMD, una de las empresas con mayor experiencia en el desarrollo de infraestructura en México. El aprovechamiento de una experiencia acumulada por más de 60 años le permite tener una solidez y capacidad de crecimiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Esta acumulación de experiencia no sólo se limita al desarrollo de proyectos, sino que también incluye la capacidad para gestionar concesiones, licencias y permisos, así como para asociarse con empresas que puedan aportar tecnologías y conocimientos del mercado que le den plusvalía a los proyectos.

Asimismo, GMDR aprovecha la localización geográfica del proyecto para diferenciarse de la competencia y para ofrecer un producto incomparable, ya que cuenta con un conjunto de terrenos sin explotar en Cabo Marqués, a 10 kilómetros de la terminal aérea y cerca del centro del puerto de Acapulco.

La Compañía obtiene estudios de mercado que le permiten formular el plan maestro de cada localización. Esto le permite vincular sus productos con las necesidades, expectativas y capacidad de pago de sus clientes potenciales. Además, los estudios de mercado determinan la selección de los segmentos a atender, la ubicación óptima de los desarrollos, el diseño de los productos a ofertar, y la definición del esquema de financiamiento que mejor se adapte al perfil del cliente objetivo.

El reconocimiento de mercado con el que cuenta la Compañía le facilita la pre-venta de sus proyectos, situación que reduce las necesidades de financiamiento externo y el nivel de endeudamiento.

## ***ii. Canales de Distribución***

Como se ha mencionado anteriormente, la Compañía es una tenedora pura de acciones, por lo que no realiza actividades operativas de manera directa y no requiere de canales de distribución externos.

La Compañía elabora un plan maestro y un plan de infraestructura, poniendo un especial énfasis en las características y amenidades que proporcionan valor agregado. La Compañía también realiza los trámites necesarios para la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones aplicables antes de comenzar a desarrollar y vender terrenos.

La Compañía ofrece tres categorías generales de otros proyectos inmobiliarios: terrenos de gran extensión superficial (macrolotes), lotes residenciales individuales (unifamiliares y multifamiliares) y venta de producto terminado (casas y departamentos condominales), todos estos ubicados en complejos turísticos. Las iniciativas de la Compañía en materia de la venta de estos productos varían dependiendo de cada categoría:

- **Macrolotes:** Estos terrenos se caracterizan por tener una extensión mayor a 20,000 m<sup>2</sup>. Los clientes principales son desarrolladores que requieren de una urbanización y construcción de toda la infraestructura básica interna. El

plan maestro contempla entregar los servicios básicos y las vialidades al pie del macrolote. La venta de estos terrenos está a cargo del departamento de ventas de una subsidiaria de la Compañía. GMDR proporciona a desarrolladores externos los lineamientos y criterios del plan maestro que contiene las características inmobiliarias, arquitectónicas y de infraestructura correspondientes del proyecto. El departamento de ventas y dichos desarrolladores, utilizando información de mercado, determinan en forma conjunta el precio, las opciones de pago y las condiciones generales para la venta de dichos terrenos.

- Lotes residenciales individuales (unifamiliares y multifamiliares): Estos terrenos ya cuentan con toda la infraestructura requerida y los clientes pueden ser particulares interesados en construir su residencia o desarrolladores que tienen un proyecto de un edificio condominal de lujo. La venta de estos lotes está a cargo de una de las subsidiarias de la Compañía, por medio de un equipo de vendedores especializados.
- Producto terminado: Pueden ser casas o edificios condominales de lujo dentro de desarrollos turísticos realizados por la Compañía. Las ventas de estos productos residenciales al cliente final son efectuadas por un equipo de vendedores profesionales y/o que tienen contratos de exclusividad con las empresas subsidiarias, entrenados y capacitados para comercializar viviendas residenciales en desarrollos en proceso de construcción. Estos vendedores establecen el contacto inicial con el posible comprador.

Tratándose de la mercadotecnia y las ventas del BTHCM será dirigido por un grupo de expertos en ventas de villas hoteleras en el esquema de Condo – Hotel. Este consiste en la compra de una habitación, condominio o villa dentro del complejo hotelero de BTHCM que, al no ser utilizada por el propietario, será mantenida y rentada por el operador del hotel a cambio de un ingreso adicional al propietario por concepto de renta. Este esfuerzo de venta estará integrado por diferentes compañías especializadas ubicadas en México, USA, Canadá y Asia, cuya especialidad son desarrollos turísticos. El objeto de esta asociación de empresas es el acelerar la promoción del hotel y sus villas al momento de su apertura.

### ***iii. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos***

Por cesión de derechos realizada por GMD, la Compañía es titular de las siguientes marcas o derechos sobre expedientes de marcas en trámite de registro ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, y lo será también por cesión de derechos de GMD, de aquellas que aún se encuentran en trámite. A

continuación se describen las marcas registradas ante dicho instituto a favor de diversas subsidiarias de la Compañía, así como los trámites de registro de marcas iniciados y en proceso de registro:

Número	Expediente	Denominación	Fecha Legal	Clase	Situación	Duración
1	799835	Desarrollos Inmobiliarios del Grupo Mexicano de Desarrollo (DIGMD)	11/08/2006	35	Título 949676	10 años
2	799911	Desarrollos Inmobiliarios del Grupo Mexicano de Desarrollo	11/08/2006	37	Título 949678	10 años
3	799912	Desarrollos Inmobiliarios del Grupo Mexicano de Desarrollo	11/08/2006	43	Título 949679	10 años
4	799913	DIGMD	11/08/2006	35	Título 949680	10 años
5	799914	DIGMD	11/08/2006	36	Título 949681	10 años
6	799915	DIGMD	11/08/2006	37	Título 949682	10 años
7	799916	DIGMD	11/08/2006	43	Título 949683	10 años
8	799917	Punta Real	11/08/2006	35	Título 949684	10 años
9	799919	Punta Real	11/08/2006	37	Título 949685	10 años
10	799921	Cap Marquis	11/08/2006	36	Título 950385	10 años
11	799922	Cap Marquis	11/08/2006	37	Título 950386	10 años
12	799924	Cabo Marqués	11/08/2006	35	Título 950387	10 años
13	799925	Cabo Marqués	11/08/2006	36	Título 950388	10 años
14	799926	Cabo Marqués	11/08/2006	37	Título 950389	10 años
15	799927	Cabo Marqués	11/08/2006	43	Título 950390	10 años
16	799928	Marina Majahua	11/08/2006	35	Título 950391	10 años
17	799929	Marina Majahua	11/08/2006	43	Título 950392	10 años
18	799930	Los Riscos	11/08/2006	35	Título 950393	10 años
19	799931	Los Riscos	11/08/2006	36	Título 950394	10 años
20	799932	Los Riscos	11/08/2006	37	Título 950395	10 años
21	807031	Puerto Majahua	15/09/2006	35	Título 954691	10 años
22	807032	Puerto Majahua	15/09/2006	36	Título 955172	10 años
23	807033	Puerto Majahua	15/09/2006	37	Título 955173	10 años
24	807034	Puerto Majahua	15/09/2006	43	Título 955174	10 años
25	807035	Punta Acapulco	15/09/2006	35	Título 955175	10 años
26	807036	Punta Acapulco	15/09/2006	36	Título 954692	10 años
27	807037	Punta Acapulco	15/09/2006	37	Título 954693	10 años
28	807038	Punta Acapulco	15/09/2006	43	Título 954694	10 años
29	807039	Marina Majahua	15/09/2006	37	Título 954695	10 años
30	807040	Desarrollos Inmobiliarios del Grupo Mexicano de Desarrollo	15/09/2006	36	Título 954696	10 años

Conforme a las definiciones establecidas por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, las marcas nominativas son los signos visibles que permiten identificar un producto y/o un servicio mediante una palabra o conjunto de ellas, las cuales deberán ser lo suficientemente distintivas para diferenciarlos de aquellos de su misma clase y especie. Por su parte, las marcas mixtas son aquellos signos visibles que permiten identificar un producto y/o un servicio mediante una palabra o conjunto de ellas acompañadas por elementos gráficos, tales como diseños, figuras, logotipos o cualesquiera otros signos visualmente

reconocibles.

La creación, registro y protección de estas marcas permite a GMDR diferenciar sus productos en el mercado. A través de estas marcas, se crea una imagen y un estilo determinados para los proyectos inmobiliarios en desarrollo, y facilita el publicitarlos y lograr que los clientes los conozcan y recuerden. El registro de las marcas de GMDR es la única manera de protegerla frente a posibles copias de la competencia que se quiera aprovechar del prestigio creado por GMDR.

Para cubrir sus necesidades de recursos humanos y de obras de construcción, la Compañía subcontrata con empresas de GMD o con terceros mediante la celebración de concursos y/u otorgamiento de contratos directos. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Recursos Humanos. Numeral 2, inciso b), subinciso VI del presente Reporte Anual*)

Por otro lado, no existen contratos de GMDR diferentes a los de su giro normal de negocio. Por lo tanto, la Compañía no se vería afectada por algún contrato de esta naturaleza, ni por su vencimiento ni por la imposibilidad de prórroga.

#### **iv. Principales Clientes**

La Compañía no tiene clientes directos, los clientes se encuentran al nivel de sus subsidiarias. Asimismo, para las subsidiarias de la Compañía no aplica el término de “principales clientes”, ya que no existe ningún cliente que represente el 10% (diez por ciento) o más de las ventas consolidadas.

#### **v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria**

##### Marco Regulatorio

La Compañía está constituida como una sociedad anónima bursátil, en tanto que sus Subsidiarias se encuentran constituidas como sociedades anónimas de capital variable de conformidad con las leyes mexicanas. Dichas sociedades son reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y la legislación general aplicable. Adicionalmente, GMD se rige por la Ley del Mercado de Valores, así como por las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores también conocida como “Circular Única de Emisoras”.

Por lo que se refiere a la protección de marcas, la Compañía y sus Subsidiarias se rigen por la Ley de la Propiedad Industrial y su reglamento.

Las Subsidiarias de GMDR que cuentan con empleados están sujetas a la Ley Federal del Trabajo y demás regulación laboral aplicable.

Por último, la Compañía y sus Subsidiarias, en las diversas actividades que realicen, estarán sujetas a los términos de las concesiones, autorizaciones o permisos que en cada caso les sean otorgadas, así como a las disposiciones legales aplicables para cada caso.

### Situación Fiscal

#### ISR

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$81,386 y \$92,647 respectivamente. Asimismo, DNI y otras afiliadas determinaron un resultado fiscal de \$24,643 y (\$3,291 en 2009) mismos que fueron amortizados contra pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Las proyecciones financieras y fiscales actualizadas muestran que el impuesto que esencialmente determinarán ZAMA, y el FIDA en el futuro será el ISR, por lo que ha reconocido ISR diferido.

Con base en las proyecciones financieras y fiscales, de Majahua, La Punta y GMDR individual, se determinó no registrar el ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y 2009, originado principalmente por las pérdidas fiscales, debido a que dichas proyecciones no muestran con contundencia que éstas se materializarán en el futuro.

El 7 de diciembre de 2009 fue publicado el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la LISR para 2010, en el cual se establece, entre otros, que la tasa de ISR aplicable para los años 2010 a 2012 será de 30%, para 2013 de 29% y a partir de 2014 de 28%. Al 31 de diciembre de 2009 el cambio en tasas antes descrito originó un aumento al saldo de ISR diferido de \$10,970, con su correspondiente efecto en los resultados del año, el cual fue determinado con base en las expectativas de reversión de las partidas temporales a las tasas que estarán vigentes. Asimismo, se elimina la posibilidad de utilizar los créditos por el exceso de deducciones sobre ingresos gravables para fines de IETU (crédito de pérdida fiscal de IETU) para disminuir el ISR causado aunque podrán acreditarse contra la base de IETU.

## IETU

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, excepto DNI que determinó un IETU a cargo de \$652 (\$518 en 2009), ni GMD Resorts y ninguna de sus subsidiarias determinaron IETU a cargo (pago).

El IETU de 2010 se calculó a la tasa de 17% (17.0% para 2009) sobre la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, dicha utilidad es determinada a través de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades gravadas, las deducciones autorizadas. Al resultado anterior se le disminuyeron los créditos de IETU, según lo establece la legislación vigente. A partir de 2010 la tasa de IETU será del 17.5%, el efecto de cambio en la tasa en las diferencias temporales hasta 2009 ha sido reconocido en ejercicios anteriores.

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía y sus subsidiarias deben pagar anualmente el impuesto que resulte mayor entre ISR y el IETU:

Las proyecciones financieras y fiscales actualizadas muestran que TIMSA, ACUARAMA, Desarrolladora, SAPUN y DNI esencialmente serán causantes del IETU en el futuro.

### **vi. Recursos Humanos**

GMDR, por ser una controladora pura, no tiene empleados. Su estrategia es establecida por el Consejo de Administración y es implementada a través de sus comités.

En algunos negocios la Compañía tiene contratado a personal técnico, tanto de planta como eventuales. El número total de personal contratado es de 271 personas, de los que 142 son eventuales. El personal sindicalizado representa el 38.7% de la fuerza laboral de la empresa.

La Compañía tiene celebrados contratos de prestación de servicios administrativos con partes relacionadas que le proporcionan los recursos

humanos necesarios para la consecución de sus objetivos. (*Ver Administración; Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses, numeral 4, inciso b) del presente Reporte Anual*).

### **vii. Desempeño Ambiental**

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus Subsidiarias, entre otras, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos Reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los estados y municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

A partir de la entrada en vigor de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en 1988, México ha emitido diversas leyes y normas para regular la prevención y control de la contaminación y el uso de los recursos naturales. Desde la publicación de dicha ley, cuya naturaleza jurídica es la de “ley marco”, México ha continuado emitiendo nueva legislación en cumplimiento de los diversos tratados ambientales internacionales de que forma parte. Algunas de estas nuevas leyes que resultan aplicables a la Compañía son: la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, entre otras. La tendencia de la nueva legislación ambiental federal y local, ha sido hacia un mayor control y vigilancia del cumplimiento ambiental, así como a la imposición de estándares y requerimientos adicionales que resultan más estrictos.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de sus distintos órganos desconcentrados, como son la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y la Comisión Nacional del Agua (CNA), son las autoridades responsables de la aplicación y vigilancia de la legislación ambiental. Los instrumentos de control incluyen, por una parte, la obligación de obtener autorizaciones en materia de impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, programas y medidas de compensación y mitigación, permisos de descarga de aguas residuales y concesiones para el uso de aguas nacionales, entre otros. Por otra parte, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional de Agua cuentan con facultades para llevar a cabo visitas de inspección, con el objeto de verificar el cumplimiento con la legislación ambiental federal, así como para imponer medidas correctivas, medidas de seguridad y sanciones en su caso de que se detecte alguna violación a dicha legislación. Adicionalmente, algunas autoridades estatales también cuentan con facultades de ejecución en materia ambiental, tratándose de asuntos de competencia, tales como el manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Las violaciones a la legislación ambiental se sancionan con multas cuyo monto puede variar, dependiendo de la gravedad de la violación, la suspensión de operaciones de un establecimiento, clausura temporal o definitiva y prisión en caso de la comisión de algún delito ambiental.

A esta fecha, las actividades de las subsidiarias de la Compañía no representan un riesgo ambiental considerable y cumplen con todos los aspectos significativos con todas las leyes y los reglamentos vigentes en materia ambiental. Ninguna de ellas ha enfrentado reclamaciones por contingencias de carácter ambiental.

El pasado 16 de febrero de 2011 le fue otorgado el reconocimiento a la empresa por parte del Centro Mexicano de la Filantropía (CEMEFI), como Empresa Socialmente Responsable Distintivo ESR 2011, en virtud de haber cumplido los estándares establecidos en los ámbitos estratégicos de la responsabilidad social empresarial.

### **viii. Información del Mercado**

Perfil de Acapulco. Acapulco se localiza en la costa del Pacífico del Estado de Guerrero. Tiene 62 km de playas y se le conoce como la “Perla del Pacífico”. Por su cercanía con el Distrito Federal y la zona conurbana, Acapulco es considerado un destino turístico nacional. Ofrece tres diferentes opciones bajo el mismo nombre, que están representadas por las etapas de desarrollo siguientes:

**Acapulco Tradicional.** Desde la década de los cincuentas y sesentas Acapulco se convirtió en uno de los destinos turísticos más atractivos y reconocidos nacional e internacionalmente por su belleza natural.

**Acapulco Dorado.** A partir de la década de los setentas y ochentas, Acapulco experimentó un incremento en la oferta de hoteles de cinco estrellas y de cadenas transnacionales, convirtiéndose en un destino para una amplia variedad de segmentos socioeconómicos.

**Acapulco Diamante.** En la década de los noventas y al principio del siglo veintiuno, comenzó el desarrollo de la tercera etapa, junto a uno de los hoteles de mayor lujo en Acapulco (Fairmont Princess y Pierre Marqués Acapulco). Esta área se caracterizó por el desarrollo de residencias de descanso y atrajo con éxito a individuos con alto poder adquisitivo provenientes tanto de la zona metropolitana de la Ciudad de México como del extranjero.

El desarrollo de Acapulco se ha extendido desde el centro hacia el aeropuerto internacional al sur. Las primeras dos etapas se encuentran entre la playa Pie de la Cuesta en la laguna de Coyuca y Las Brisas. La tercera etapa se encuentra entre Las Brisas y Barra Vieja, además de ser un destino de tipo “internacional – hotel – vuelo” ahora se le puede incluir como un destino “nacional – residencial – autopista”, por las mejoras en la infraestructura carretera.

**Características.** Las características de Acapulco que deben tomarse en cuenta son las siguientes:

- Acceso. 88% de sus visitantes arriban por tierra utilizando la Autopista del Sol. Este segmento ha crecido en un 55% en los últimos 5 años a raíz del crecimiento de la red carretera en el País y la estabilidad económica.
- Segmentos de Mercado. 85% de los visitantes son nacionales y el 15% son internacionales.
- Mercado Potencial Turístico. Acapulco tiene un gran potencial turístico. Se localiza a menos de 4 horas de la zona metropolitana de la Ciudad de México por autopista y se puede llegar desde Estados Unidos y Canadá por aire, sin un cambio de huso horario de relevancia.

*Ciudad de México y zona metropolitana.* Aproximadamente 25 millones de habitantes viven en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en ciudades como Cuernavaca, Querétaro, Puebla y Pachuca. Basados en estudios de ingreso existen aproximadamente 120,000 potenciales compradores de productos residenciales y de servicios de Turismo Premium. Este segmento es muy importante debido a su proximidad con Acapulco.

*Estados Unidos y Canadá.* El segmento de mercado internacional está representado por la generación *Baby-boomer*, representa el 28% de la población mayor a 55 años proveniente principalmente de Estados Unidos. Adicionalmente, existe en Estados Unidos alrededor de 6 millones de familias con ingresos anuales promedio superiores a USD \$150,000.

**Imagen y Reconocimiento de Marca.** Aunque los esfuerzos de promoción en el presente se enfocan al mercado doméstico, existe la posibilidad de reposicionar al puerto de Acapulco como un destino internacional, especialmente para el mercado de Estados Unidos y Canadá. Este destino turístico tiene los servicios y amenidades suficientes para competir con los más atractivos destinos en México. Acapulco también goza de un reconocimiento de marca y su nombre es familiar para su mercado potencial.

**Componentes Inmobiliarios de Acapulco.** Para proyectar una tasa de absorción de lotes disponibles para el desarrollo, es necesario tener conocimiento de los

componentes inmobiliarios y su desempeño histórico en términos de la oferta y la demanda. La creciente demanda por residencias de lujo y otras alternativas de alojamiento, principalmente en la zona de Acapulco Diamante, ha motivado un incremento en el inventario de lotes, condominios y villas. Actualmente, se ofrecen villas y condominios bajo esquemas de propiedad total y fraccional. La gran mayoría de los proyectos nuevos han sido exitosos, logrando ventas de hasta el 65% de sus inventarios en las etapas de preventa. A consecuencia, importantes empresas desarrolladoras de México han incursionado en este mercado para aprovechar esta oportunidad. A continuación se describen las características de cada componente:

- *Lotes.* Los lotes unifamiliares se han vendido con superficies desde 800 hasta 5,000 m<sup>2</sup> sin acceso a la playa pero ofreciendo vista al mar. La tasa de absorción promedio es de 6 hectáreas anualmente.
- *Villas y Condominios.* Estos productos son los de mayor demanda con una superficie de entre 190 y 250 m<sup>2</sup>. Se absorben alrededor de 700 unidades anualmente, la mayoría con frente a la playa. Sin embargo, existen también nuevos desarrollos que ofrecen diferentes frentes y excelentes vistas. Existe una variación en el precio de desarrollos residenciales dependiendo de la localización, ya sea que tenga frente al mar, tenga vista al mar o vista al interior.

Usualmente, se han vendido las villas y los condominios bajo el concepto de condominio, donde el propietario es dueño del 100% de la propiedad. Últimamente han surgido nuevos conceptos de propiedad, como *Condo - Hotel*, donde el propietario es dueño de una propiedad y la renta a un operador hotelero, cobrando la renta y con el derecho de aprovechar su propiedad durante un número de días predeterminados. También se ha desarrollado el concepto de tiempo fraccional, donde el propietario es dueño de una fracción de la propiedad y también es administrada por un operador. Aunque estos conceptos son recientes en México su popularidad se ha incrementado en los últimos años, debido principalmente a las diferencias con el concepto de tiempo compartido. La modalidad de Condo – Hotel ha tenido gran aceptación por la ventaja que presenta a los propietarios de recibir rentas de los operadores hoteleros.

Los precios a los que GMDR realizará sus ventas estarán de acuerdo con las condiciones imperantes en el mercado inmobiliario y para maximizar el retorno a la inversión, en beneficio de la Compañía y de los accionistas de la misma.

**Mercado de Hoteles.** La zona más exclusiva y de lujo en Acapulco se concentra en la zona de Acapulco Diamante. La mayoría de los hoteles en la zona de Acapulco Dorado son de 4 y 5 estrellas y fueron construidos en la década de los sesentas, setentas y ochentas. Estas propiedades se caracterizan por ser edificios altos con mobiliario y servicios tradicionales. Los hoteles en la zona de Acapulco Tradicional son pequeños y tienen servicios limitados.

Existen alrededor de 240 hoteles en Acapulco con 16,500 habitaciones. De acuerdo

con la SECTUR, la oferta de habitaciones ha sido estable, con un ligero decremento de habitaciones comparado con el 2002, cuando se registraron 17,705 habitaciones, debido principalmente a los programas de remodelación en algunos hoteles. La oferta consiste en hoteles de 5 estrellas, demostrando una variedad muy limitada. Sin embargo, en Acapulco no existe oferta para el mercado de Turismo Premium y puede representar una nueva oportunidad de negocio muy rentable, como lo demuestran otros destinos como Ixtapa, Cancún y Los Cabos.

RevPAR se obtiene de la multiplicación de la Tarifa Diaria Promedio y el Nivel de Ocupación. De esta manera, el área con la mayor RevPAR en Acapulco es Acapulco Diamante, donde alcanza los USD \$55 para los meses de noviembre a enero. Los niveles de ocupación se han mantenido estables con un promedio del 55%. La segmentación del mercado también ha experimentado un comportamiento particular, donde se aprecia que el turista independiente busca mayor exclusividad y lujo, mientras que el turismo al mayoreo, ya sea por paquetes o para los turistas que viajan en grupo o a conferencias, tienen un comportamiento más elástico a los precios. El nivel de ocupación en los hoteles de mayor lujo también ha sido mayor que en los hoteles menos lujosos.

**Área Comercial.** Tomando en consideración el creciente desarrollo de Acapulco Diamante, así como el auge en desarrollos residenciales, se ha comenzado el desarrollo de proyectos comerciales en la zona. Hasta hoy, los centros comerciales se localizan en Acapulco Dorado, donde también se localizan la mayoría de los hoteles, los restaurantes y los centros nocturnos. Sin embargo, este mercado se concentra en los segmentos de clase media y alta. No existen espacios comerciales que ofrezcan restaurantes de primera clase y tiendas de diseñadores reconocidos, pero están en desarrollo dos proyectos comerciales en la zona de Acapulco Diamante, que incluyen tiendas tipo boutique, cinemas y restaurantes.

La principal competencia de la Compañía son desarrolladores de destinos turísticos de lujo en la República Mexicana. Además, cada uno de nuestros proyectos cuenta con competencia directa.

- El BTHCM es un hotel que compite por huéspedes en el ámbito nacional e internacional, cuyo nivel de ingresos es superior a 50 salarios mínimos mensuales en México. El BTHCM representa una oportunidad para la cadena hotelera de establecerse en el continente americano, y así atraer por su ubicación y cercanía a una de sus más importantes clientelas que consiste en turistas de Estados Unidos y Canadá. El BTHCM es el primer hotel posicionado para ofrecer servicios de categoría turismo Premium en Acapulco. Su localización y el plan maestro de Cabo Marqués, que limita la densidad de construcción de desarrollos turísticos y residenciales, hacen del BTHCM un proyecto con una ventaja competitiva única en el mercado de Acapulco, en el cuarto trimestre de 2010 tuvo una ocupación promedio de 35% y una tarifa diaria promedio de \$5,103
- Los Riscos atiende principalmente a un mercado nacional, teniendo como su principal competencia los fraccionamientos de lujo en Acapulco. Por la ubicación geográfica del proyecto, la principal ventaja que ofrece son sus

acantilados que proporcionan vista al mar desde cada lote que conforma al desarrollo. La privacidad, seguridad y exclusividad en Los Riscos se logran por la geografía donde se localiza y por contar con un único acceso controlado las 24 horas del día. Además las amenidades con las que contará el desarrollo y al servicio de administración integral que forma parte del proyecto, lo posicionan como un producto único en Acapulco.

El principal competidor de Los Riscos es el Fraccionamiento Tres Vidas. Este desarrollo se localiza a 5 kilómetros al Sur del aeropuerto Internacional de Acapulco. Cuenta con 40 lotes unifamiliares de 5,000 metros cuadrados con acceso a la playa y vista al mar, de los cuales ya se han vendido 25, quedando una oferta muy limitada de lotes con vista al mar. También cuenta con 75 lotes unifamiliares de 2,000 metros cuadrados sin acceso a la playa, y como son interiores no tienen vista al mar. Además, cuenta con 127 lotes multifamiliares de 2,000 metros cuadrados localizados en torno a un campo de golf.

Los macrolotes de Cabo Marqués compiten principalmente con terrenos de gran extensión que cuentan con vista al mar en Acapulco. En la actualidad, la oferta de terrenos en Acapulco con vista al mar en un radio de 10 kilómetros alrededor del Aeropuerto Internacional de Acapulco es limitada. Los macrolotes de Cabo Marqués representan la única opción con caminos de acceso e infraestructura desarrollada a 10 kilómetros de la terminal aérea y cerca del centro del Puerto de Acapulco. Además, uno de los grandes atractivos de los macrolotes de Cabo Marqués es la cercanía al BTHCM, donde los dueños de las propiedades pueden hacer uso de algunos servicios. Asimismo, conforme se desarrollen otras amenidades y servicios dentro del proyecto de Cabo Marqués, los propietarios también podrán acceder a ellos sin necesidad de trasladarse grandes distancias y con la tranquilidad de estar en un entorno seguro.

Los macrolotes de Cabo Marqués además compiten con terrenos dentro de otros destinos turísticos en México, los cuales pueden contar con las características que definen al desarrollo mencionadas anteriormente, como puede ser un atractivo natural y vistas espectaculares. La ventaja de Cabo Marqués respecto de estos competidores es que por su localización, es la opción más cercana al mercado potencial que vive en la Ciudad de México y la zona conurbana.

#### ***ix. Estructura Corporativa***

La Compañía es una empresa controladora pura de acciones. Las principales operaciones son y serán llevadas a cabo a través de sus subsidiarias y del Fideicomiso Grupo Diamante, que desarrollan y/o desarrollarán proyectos inmobiliarios turísticos, residenciales y comerciales, participando en la promoción, inversión, operación, administración y construcción de los mismos.

La Compañía consolida los resultados de aquellas compañías en las que posee una participación accionaria mayoritaria y tiene control sobre sus políticas administrativas, financieras y operativas. A continuación se muestran las subsidiarias y derechos fideicomisarios, así como la participación accionaria de la Compañía:

Subsidiaria	Actividad	Tenencia accionaria al 31 de Diciembre de		
		2010	2009	2008
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probursa Fideicomiso Diamante)	Construcción y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero, y comercialización de los lotes de dicho desarrollo.	90.00%	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S.A. de C.V. (La punta)	Desarrollos Inmobiliarios Turísticos actualmente en asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd opera el hotel Banyan Tree en la zona Punta Diamante en la ciudad de Acapulco, Guerrero.	86.34%	86.34%	86.34%
Desarrolladora Residencial La Punta, S.A. de C.V.	Desarrollos Inmobiliarios Residenciales. Desarrolladora llevara a cabo la ejecución de un club de mar que complementará los servicios de infraestructura en la zona residencial denominada Los Riscos, en residencial denominada Los Riscos, en Acapulco, Guerrero.	99.99%	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S.A. de C.V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero	100.00%	100.00%	100.00%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR)	Tenedora de acciones de un grupo de compañías dedicadas al sector inmobiliario - turístico en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI)	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún Quintana Roo.	50.00%	50.00%	50.00%
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	Servicios administrativos a sus partes relacionadas	85.00%	85.00%	85.00%

- Fideicomiso Grupo Diamante; fideicomiso de administración con actividades empresariales, en el cual participan como fideicomitentes y fideicomisarios el Gobierno del Estado de Guerrero, principalmente a través de PROTUR, y GMD. Su patrimonio se compone de 86 hectáreas así como del plan maestro para el desarrollo de los terrenos de Cabo Marqués, que se integra por 266 hectáreas.

A través del Fideicomiso Grupo Diamante se llevan a cabo las obras de infraestructura necesaria para el área total de desarrollo que integran los terrenos de Cabo Marqués. La comercialización de los terrenos se lleva a cabo por el propio Fideicomiso Grupo Diamante. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Plano de Cabo Marqués antes Punta Diamante. Numeral 2, inciso b) del presente Reporte Anual*).

- La Punta Resorts; dedicada a operar, administrar, desarrollar, arrendar, comercializar, explotar, vender, comprar o de cualquier otra forma adquirir la propiedad de fincas urbanas y rústicas para el desarrollo y la construcción de complejos turísticos de servicios de hoteles y spas.

Esta empresa, en asociación con Banyan Tree, una cadena hotelera de Singapur con operaciones en más de siete países en Asia, trabajan en la construcción y operación de un desarrollo amigable con el entorno, exclusivo, que comprende hotel y spa de categoría Turismo Premium, así como restaurantes de especialidades. El proyecto abarca una superficie de 10 hectáreas. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Plano de Cabo Marqués antes Punta Diamante. Numeral 2, inciso b) del presente Reporte*)

- Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V., que tiene por objeto: la elaboración de proyectos arquitectónicos, de estudios urbanísticos y de impacto ambiental, de proyectos de infraestructura, y los demás componentes inherentes a la construcción de bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios y desarrollos turísticos, a su conceptualización y a la autorización de su construcción por la autoridad competente. También se encargará de la ejecución por cuenta propia o ajena de toda clase de construcciones de obras civiles y de infraestructura, de edificios públicos o privados, casas habitación, y obras portuarias, marítimas y fluviales relacionadas con desarrollos inmobiliarios y turísticos.

Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. llevó a cabo la construcción de un Club de Mar, exclusivo para los propietarios del desarrollo residencial Los Riscos. Este proyecto ya se encuentra en operación. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Actividad Principal; Plano de Los Riscos. Numeral 2, inciso b), subinciso 1) del presente Reporte*)

- Promotora Majahua, S.A. de C.V., En enero de 1996 el Gobierno Federal por conducto de la SCT, otorgó la concesión a Majahua para construir, operar y explotar una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero denominado “Porto Real” con una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de otorgamiento.

En dicha concesión también se establece que la SCT otorgará a Majahua, el uso y aprovechamiento de una superficie de 71,086 m<sup>2</sup> y de 4,860 m<sup>2</sup> de zona federal marítima para destinarla a la operación de la marina y para la construcción de muelles, plataformas y rampas, respectivamente. Cabe señalar que el uso y aprovechamiento de la zona federal marítima no se otorga en exclusividad a favor de Majahua, por lo que está se obliga al término de la concesión a devolver a la SCT todas las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a los bienes de dominio público concesionados.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión, Majahua está obligada a contratar una fianza

a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de la SCT por un importe equivalente al 10% del valor de las obras que se compromete a realizar. Majahua mantiene una fianza a favor de la SCT por \$6,154 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la concesión.

El 18 de junio de 2007 se llevó a cabo una modificación al título de concesión para ampliar el periodo de vigencia de la concesión por 10 años adicionales. Asimismo, se establece que la SCT otorga a la concesionaria una zona marítima de 91,135.20 m<sup>2</sup>, afectando 11,183.05 m<sup>2</sup> para la construcción y operación de una marina de uso "Porto Real" con capacidad para 125 posiciones de atraque. La concesionaria se obliga a realizar las obras con una inversión aproximada de \$20,000.

- Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI) El 6 de septiembre de 1995 DNI recibió del Gobierno de Quintana Roo una concesión para el uso y aprovechamiento de 2,207.33 m<sup>2</sup> de zona federal marítima y 629.05 m<sup>2</sup> de área de muelle y para operar y explotar una terminal portuaria de uso particular denominada "Embarcadero", localizada en la zona de Playa Linda, Cancún, Quintana Roo.

La duración de la concesión es de 20 años, misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por un mismo periodo. DNI se obliga a pagar al Gobierno Federal, durante el plazo de la concesión, una contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de la concesión, la cual será del 6% sobre el valor del área ocupada por el muelle en el primer año y de un 7.5% en los años restantes. Dicho valor será determinado mediante un avalúo efectuado por un perito valuador y será actualizado cada cinco años, tomando como referencia el inmueble que originalmente se concesionó, sin incluir mejoras o adiciones. DNI no podrá ceder ni aportar a sociedades o asociaciones ni a algún otro tercero, ya sea total o parcialmente, los derechos derivados de esta concesión, salvo que cuente con la autorización escrita de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

El 17 de diciembre de 1999 DNI recibió del Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (Semarnap), la concesión de una superficie de 3,271.84 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar, así como la infraestructura existente en esa fecha, la cual se integraba por un edificio, un pórtico y un local comercial en demolición, todo esto ubicado en la zona denominada Playa Linda, Sección D, zona turística de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

La concesión tendrá una duración de 15 años, la cual podrá ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El 5 de enero de 2005 DNI celebró un contrato de franquicias con Pemex Refinación por medio del cual se le otorga la licencia para el uso de marcas, nombres comerciales, diseños y logotipos de Pemex para operar una estación de suministro de combustible. La vigencia de la franquicia es de 15 años y podrá ser prorrogable por periodos de cinco años.

- Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR) cuya actividad consiste en la compra, venta, arrendamiento, administración, explotación y beneficio de todo tipo de bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios, oficinas, hoteles, centros comerciales, centros de convenciones, desarrollos turísticos en general todas aquellas actividades relacionadas con aspectos inmobiliarios que realiza directamente y/o a través de sus subsidiarias.

Compañías Subsidiarias de DESATUR:

Compañía	% de Participación
Terreno de Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.6334%
Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V.	99.9273%
Isla Zama, S.A. de C.V.	99.7723%

- Terrenos de Isla Mujeres, S.A. de C.V. (TIMSA) su principal actividad es adquirir, vender, administrar, desarrollar, fraccionar, subdividir, fideicomitir, unificar o usar como fideicomisario terrenos rústicos y urbanos, así como obtener y disfrutar concesiones sobre terrenos federales, estatales o municipales, para hacer instalaciones y construcciones específicas, así como obtener concesiones federales sobre espacios marítimos, para su uso y para la construcción de muelles, atracaderos e instalaciones para el suministro de combustible y toda clase de materiales y alimentos para embarcaciones deportivas incluyendo el dragado de tales espacios marítimos.

Con fecha 29 de agosto de 2008, se llevo a cabo una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, para aumentar el capital social en su parte variable por la cantidad de \$35´043,762.00 DESATUR suscribió y pagó el 100% del monto del aumento aprobado, mediante la capitalización de pasivos a cargo de TIMSA y a favor de DESATUR, significando la adquisición del 99.63% del capital social de TIMSA.

El 17 de diciembre de 2003 TIMSA formalizó la constitución de un régimen de propiedad inmueble en condominio sobre el terreno ubicado en el "Polígono 7-A", cuya superficie esta dividida en 11 unidades privativas y áreas comunes denominado "Villa Vera Puerto Isla Mujeres, Hotel y Propiedad Vacacional Isla Mujeres, Quintana Roo".

El 15 de diciembre de 2004 Scotiabank Inverlat, S.A. (Fiduciaria o Inverlat), Desarrollos Turísticos Regina, S. de R.L. de C.V.(Fideicomisaria o Regina) y TIMSA (Fideicomitente), constituyeron un Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio con vigencia de 50 años y prorrogable al término de la misma. De acuerdo con los términos del Fideicomiso, TIMSA aporta y transmite las propiedades de las unidades privativas y a sus vez Regina se obliga a pagar a TIMSA, por la aportación de estas unidades la suma de usd\$12.1 millones.

Al 31 de diciembre de 2008 TIMSA sólo ha transferido la propiedad de las unidades privativas con una superficie de 8,576.4 m<sup>2</sup> y Regina ha pagado usd\$6.7 millones.

- Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V. El 21 de abril de 2001 Acuarama recibió del Gobierno Federal, por conducto de la Semarnap, la concesión de una superficie de 1,772.91 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre ubicada en el fraccionamiento Laguna Mar, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. El destino de la concesión será el uso turístico con aprovechamiento económico, y Acuarama por su parte se obliga a pagar una cuota bimestral por uso de derechos a la Semarnap.

La concesión tiene una duración de 15 años, la cual puede ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El 7 de julio de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento 83m<sup>2</sup> de un muelle de uso particular y 100m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir del 10 de septiembre de 2010.

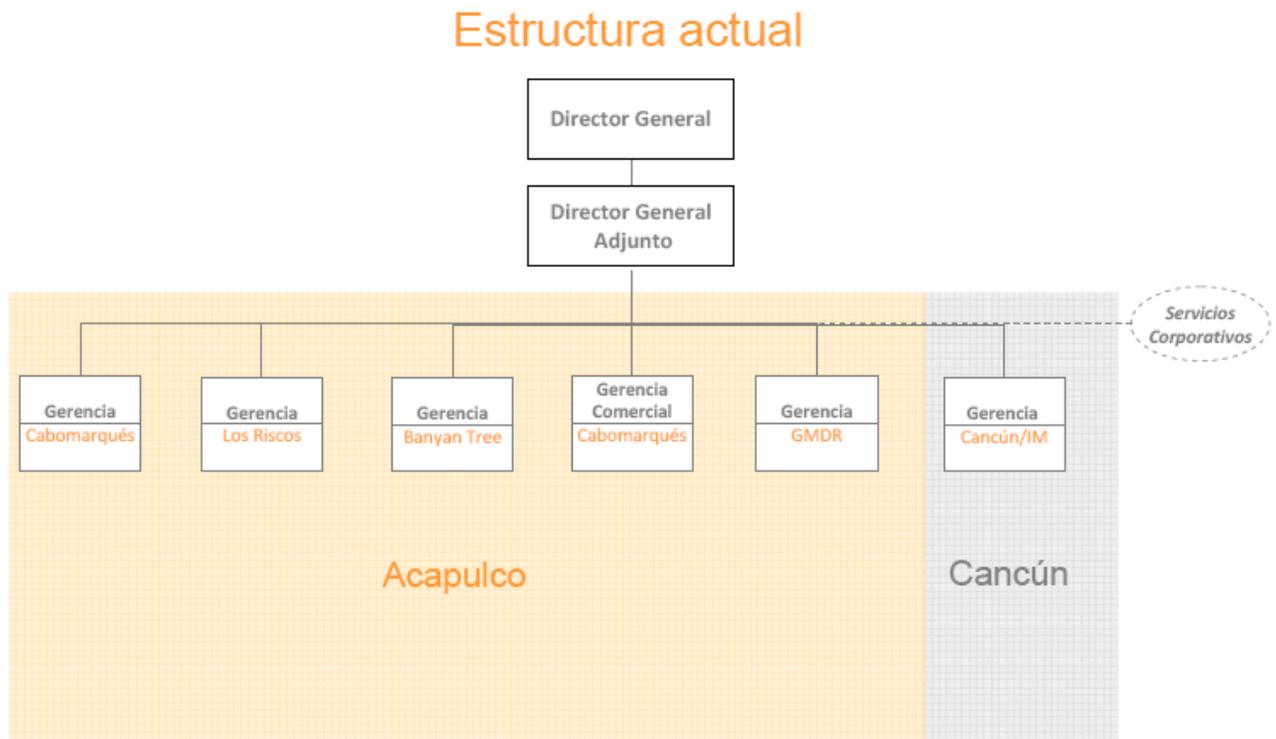
Asimismo, el 20 de octubre de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento de 162.73m<sup>2</sup> de un muelle para uso particular y 262.73m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

- Isla Zama, S.A. de C.V., su principal actividad consiste en la explotación y beneficio de todo tipo de bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios, oficinas hoteles, centros comerciales, centros de convenciones, desarrollos turísticos y en general todas aquellas actividades relacionadas con aspectos inmobiliarios.

Con fecha 29 de agosto de 2008, se llevo a cabo una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, para aumentar el capital social en su parte variable por la cantidad de \$25 millones de pesos, DESATUR suscribió y pagó el 100% del monto del aumento aprobado, mediante la capitalización de pasivos a cargo de ZAMA y a favor de DESATUR, significando la adquisición del 99.77% del capital social de ZAMA.

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m<sup>2</sup> de terreno, en una zona conocida como "Fraccionamiento Paraíso Laguna Mar" en Isla Mujeres, Quintana Roo. La administración de ZAMA está en proceso de establecer un plan maestro para el desarrollo y comercialización de lotes, así como la construcción y operación de un hotel.

### Estructura Organizacional de GMDR:



GMDR, a través de sus comités participa activamente en el desarrollo de

proyectos inmobiliarios identificando e implementando las distintas fases de estos, incluyendo la ubicación, diseño, factibilidad, estructura financiera, construcción, y comercialización.

El Consejo de Administración de GMDR establece las estrategias y lineamientos de negocio los cuales son implementados a través de sus comités y de la dirección general.

En cada proyecto inmobiliario, se determina la conveniencia de una asociación con un socio estratégico que proporcione alguna ventaja competitiva (tecnológica y/o de conocimientos especializados), con los socios se conforman nuevas entidades para la construcción y operación de estos proyectos, sobre las cuales GMDR preferentemente conserva una participación mayoritaria.

A través de los comités y con la aprobación del consejo de administración se evalúan y aprueban aquellos proyectos que cumplan con la estrategia de negocios establecida y que proporcionen la tasa de retorno más favorable a la inversión.

#### x. Descripción de sus Principales Activos

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre de		Tasa de depreciación (%)
	2010	2009	
Edificios	691,601	112,801	5
Maquinarias y Equipo	18,864	18,361	10
Equipo de Transporte y Marítimo	2,502	2,502	6
Equipo de Transporte	8,179	8,388	25
Mobiliario y Equipo	23,244	8,540	10
Equipo de Cómputo	15,488	15,889	33
	<u>759,878</u>	<u>166,481</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	<u>(122,592)</u>	<u>(61,477)</u>	
	637,286	105,004	
Terrenos	230,172	230,172	
Construcción en Proceso	140,740	599,389	
	<u>1,008,198</u>	<u>934,565</u>	

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las construcciones en proceso se integran por los siguientes proyectos:

Majahua Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 Majahua ha invertido \$74,578 y \$27,695, respectivamente, en la construcción de una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero.

FIDA Al 31 de diciembre de 2010, FIDA ha invertido \$21,538 en la construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero.

#### INVENTARIO DE TERRENOS:

Compañía (Cifra en miles de pesos)	Reserva territorial m <sup>2</sup>	Valor en libros		Valor de reposición M.N.		Ubicación
		2010	2009	2010*	2009	
ZAMA	125,521	\$ 306,006	\$ 306,006	\$ 425,031	\$ 412,823	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	264,750	273,382	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	34,340	26,955	26,955	62,727	62,546	Acapulco, Guerrero
FIDA	578,018	1,234,497	1,234,497	1,354,720	1,345,812	Acapulco, Guerrero
	774,628	\$ 1,761,319	\$ 1,761,319	\$ 2,107,228	\$ 2,094,563	

\* Valor promedio de los últimos avalúos realizados

#### Fideicomiso Grupo Diamante (FIDA)

La inversión en estos terrenos se encuentra formalizada a través del Fideicomiso Grupo Diamante, el cual fue constituido el 24 de agosto de 1992 en la ciudad de Acapulco, Guerrero, y participan como fideicomitentes Promotora Turística de Guerrero, S. A. de C. V. (PROTUR, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Guerrero), GMD y otros inversionistas privados, y como fiduciario BBVA Bancomer Servicios, S. A. (BBVA Bancomer, antes Banco Bilbao Vizcaya México, S. A.). GMDR participa en el 90% de los derechos fideicomisarios de este fideicomiso.

La principal actividad y finalidad del fideicomiso es la continuación y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante. (*Ver restricciones sobre los derechos fideicomisarios en la sección Información financiera inciso c) Informe de créditos relevantes, del presente Reporte Anual.*)

#### GMDR

El 4 de mayo de 2007 la Compañía y BBVA Bancomer Servicios, S.A. (Bancomer) celebraron un contrato de cesión de derechos, mediante el cual Bancomer le cedió a la Compañía sus derechos fideicomisarios sobre una superficie de 15,500 m<sup>2</sup> de terreno ubicados en el lote 12-B a cambio del cobro a la Compañía de

\$12,790. Al 31 de diciembre de 2010 existen 18,840 m<sup>2</sup> pendientes de reasignar por parte del FIDA a favor de GMDR con un valor en libros de \$14,175.

### ZAMA

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m<sup>2</sup> de terreno, en una zona conocida como “Fraccionamiento Paraíso Laguna Mar” en Isla Mujeres, Quintana Roo. La administración de ZAMA está en proceso de establecer un plan maestro para el desarrollo y comercialización de lotes, así como la construcción y operación de un hotel.

### TIMSA

El 17 de diciembre de 2003 TIMSA formalizó la constitución de un régimen de propiedad inmueble en condominio sobre el terreno ubicado en el “Polígono 7-A”, cuya superficie esta dividida en 11 unidades privativas y áreas comunes denominado “Villa Vera Puerto Isla Mujeres, Hotel y Propiedad Vacacional Isla Mujeres, Quintana Roo”.

El 15 de diciembre de 2004 Scotiabank Inverlat, S. A. (Fiduciaria o Inverlat), Desarrollos Turísticos Regina, S. de R. L. de C. V. (Fideicomisaria o Regina) y TIMSA (Fideicomitente), constituyeron un Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio con vigencia de 50 años y pro-rrogable al término de la misma. De acuerdo con los términos del Fideicomiso, TIMSA aporta y transmite las propiedades de las unidades privativas II, VI, VII, VIII y IX y a su vez Regina se obliga a pagar a TIMSA, por la aportación de estas unidades, la suma de Dls.12.1 millones. Adicionalmente, el 10 de abril de 2007 el Comité Técnico del Fideicomiso traslativo de Dominio firmó una carta de instrucciones a Scotiabank Inverlat, S. A. (fiduciario) para que éste liberará y revirtiera a favor de TIMSA las unidades privativas VIII y IX del desarrollo.

Las partes convienen que el fin primordial del presente fideicomiso será:

- Que la Fiduciaria reciba y mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos.
- Regina fungirá como depositario y puede operar, administrar y comercializar los bienes fidei-comitidos bajo el régimen de tiempo compartido.
- Que la Fiduciaria permita a TIMSA con cargo a los recursos que Regina posea en el fideicomiso, la terminación de las obras de construcción de las villas.
- Que Regina designe a los Fideicomisarios tiempos compartidarios.

- En tanto Regina no pague la totalidad de la contraprestación, respetará y no alterará el proyecto arquitectónico de las villas, ni construirá obras nuevas.

A la fecha de estos estados financieros TIMSA sólo ha transferido la propiedad de las unidades privativas II y VI con una superficie de 8,576.4 m<sup>2</sup> y Regina ha pagado Dls.6.7 millones.

### ***xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales***

A esta fecha, GMDR no tiene conocimiento de ningún proceso legal que se este llevando a cabo.

Al 31 de diciembre de 2010 GMDR y sus subsidiarias no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

### ***xii. Acciones Representativas del Capital Social***

Al 31 de diciembre de 2010 el capital social fijo sin derecho a retiro está representado por 139,946,368 acciones ordinarias comunes y nominativas, con pleno derecho a voto "Serie Única" y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo como se muestra a continuación:

#### **Acciones Representativas del Capital Social**

<b>Número de acciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Importe</b>
<u>139,946,368</u>	Capital Social Fijo nominal	\$ 1,489,273
	Incremento por actualización	<u>41,952</u>
	Capital social al 31 de diciembre de 2010	\$ 1,531,225

En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 19 de septiembre de 2008, los accionistas acordaron aumentar el capital social en \$700,000 mediante la emisión de 79,545,455 acciones correspondientes a la serie única, exhibiéndose en diciembre de 2008 y febrero de 2009 \$297,280 y \$58,176 correspondientes a 33,781,769 y 6,610,191 acciones, respectivamente.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2009 se resolvió cancelar 39'152,695 acciones de la Serie "Única" que no fueron suscritas en el aumento de capital aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 19 de septiembre de 2008, que se encontraban en la tesorería de la Sociedad pendientes de suscripción y pago.

El Monto del capital de la Sociedad asciende a la cantidad de \$1'531,225,000 representado por 139'946,368 acciones Serie "Única" y se resolvió consignarlo en los Estatutos Sociales.

### ***xiii. Dividendos.***

De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía y las disposiciones legales aplicables, cuando menos el 5% de la utilidad neta reflejada en los estados financieros aprobados por los Accionistas debe destinarse a la constitución de la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social pagado.

Una vez separado el monto correspondiente a la reserva legal, el resto de la utilidad neta se encuentra disponible para su distribución como dividendos, sujeta a la aprobación de los accionistas y los términos de cualquier disposición legal o contractual que restrinja el pago de dividendos. La declaración de dividendos, el monto y el pago de los mismos es determinada por el voto de la mayoría de los accionistas de la Serie "Única", y generalmente, pero no necesariamente, a propuesta del consejo de administración.

La declaración y pago de dividendos dependerá de ciertos factores tales como los resultados de operación de la Compañía, su situación financiera, sus requerimientos de capital y otros factores considerados relevantes por el Consejo de Administración y los Accionistas.

Desde su creación y hasta la fecha de este reporte, la emisora no ha decretado dividendo alguno en favor de los accionistas.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Los estados financieros consolidados auditados fueron preparados de acuerdo a las NIF emitidas por el CINIF.

##### GMD RESORTS

##### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

COMPARACIÓN ENTRE DOCE MESES DE 2010, DOCE MESES DE 2009 Y DOCE MESES DE 2008

(Miles de pesos)

	ACUM. 2010		ACUM. 2009		Variación 2010 /2009		ACUM. 2008		Variación 2009 /2008	
<b>Ventas Netas</b>	\$134,988	100.0%	\$113,946	100.0%	18.5%	\$40,683	100.0%	180.1%		
Costo de Ventas	\$137,787	102.1%	\$98,342	86.3%	40.1%	\$38,519	94.7%	155.3%		
<b>(Pérdida) Utilidad Bruta</b>	<b>(\$2,799)</b>	<b>-2.1%</b>	<b>\$15,604</b>	<b>13.7%</b>	<b>-117.9%</b>	<b>\$2,164</b>	<b>5.3%</b>	<b>621.1%</b>		
Gastos de Administración y Venta	\$123,029	91.1%	\$82,758	72.6%	48.7%	\$51,349	126.2%	61.2%		
<b>Pérdida de Operación</b>	<b>(\$125,828)</b>	<b>-93.2%</b>	<b>(\$67,154)</b>	<b>-58.9%</b>	<b>-87.4%</b>	<b>(\$49,185)</b>	<b>-120.9%</b>	<b>-36.5%</b>		
Otros Gastos (Ingresos) Neto	\$1,225	-0.9%	(\$1,192)	-1.0%	202.8%	(\$14,647)	-36.0%	91.9%		
Resultado Integral de Financiamiento										
Intereses Pagados	\$34,840	25.8%	\$31,212	27.4%	11.6%	\$27,645	68.0%	12.9%		
Intereses Ganados	(\$394)	-0.3%	(\$1,119)	1.0%	-64.8%	(\$2,797)	6.9%	-60.0%		
Utilidad en Cambios Neto	(\$6,434)	4.8%	(\$3,793)	-3.3%	69.6%	\$19,031	46.8%	119.9%		
Resultado por Posición Monetaria	\$0	0.0%	\$0	0.0%		\$0	0.0%			
	\$28,012	20.8%	\$26,300	23.1%	6.5%	\$43,878	107.9%	-40.1%		
<b>Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(\$155,066)</b>	<b>114.9%</b>	<b>(\$92,262)</b>	<b>81.0%</b>	<b>-68.1%</b>	<b>(\$78,416)</b>	<b>192.8%</b>	<b>-17.7%</b>		
Impuesto sobre la Renta E Impuesto Empresarial de Tasa Única	(\$9,598)	-7.1%	\$48,470	42.5%	-119.8%	\$76,449	187.9%	-36.6%		
<b>Pérdida Neta Consolidada</b>	<b>(\$145,468)</b>	<b>107.8%</b>	<b>(\$140,732)</b>	<b>123.5%</b>	<b>-3.4%</b>	<b>(\$154,865)</b>	<b>380.7%</b>	<b>9.1%</b>		
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(\$9,384)	7.0%	(\$4,680)	4.1%	-100.5%	(\$12,807)	31.5%	63.5%		
<b>Participación Controladora en la Pérdida Neta</b>	<b>(\$136,084)</b>	<b>100.8%</b>	<b>(\$136,052)</b>	<b>119.4%</b>	<b>0.0%</b>	<b>(\$142,058)</b>	<b>349.2%</b>	<b>-4.2%</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>(82,224)</b>	<b>-60.9%</b>	<b>(\$61,196)</b>	<b>-53.7%</b>	<b>-34.4%</b>	<b>(\$44,678)</b>	<b>-109.8%</b>	<b>-37.0%</b>		
Depreciación	43,604		\$5,958			\$4,506				

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante el ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre 2010 de \$134.9 mdp, comparados con \$ 113.9 mdp del mismo periodo de 2009, el incremento en los ingresos se debe principalmente a la incorporación de las operaciones del Hotel Banyan Tree, Cabo Marqués y a la venta del terreno en Los Riscos, también en Cabo Marqués.

La pérdida bruta durante el ejercicio de 2010 fue de \$2.7 mdp, la que es menor a la utilidad bruta reportada por el mismo periodo de 2009 de \$15.6mdp, debido al incremento en los costos consolidados, incluida el cargo por depreciación de

\$28.9 mdp., por el inicio de operaciones durante el segundo trimestre del 2010 del Hotel Banyan Tree, el cual no ha alcanzado el punto de equilibrio y de la lenta recuperación de los negocios en Quintana Roo.

La pérdida de operación acumulada en los doce meses de operaciones de 2010 fue de \$125.8 mdp, mayor a la pérdida reportada en los doce meses de 2009 de \$67.1 mdp, debido principalmente a: i)el incremento en gastos de operación consolidados por el inicio de operaciones del Hotel Banyan Tree y ii)al menor volumen de operación de los negocios de Quintana Roo por la situación económica y el mal tiempo de inicio de año.

El resultado Integral de financiamiento del año fue \$28.0 mdp, mayor a los \$26.3 mdp del 2009, básicamente por un mayor gasto neto de intereses, el que fue compensado con la utilidad cambiaria del ejercicio 2010 de \$6.4 mdp, como resultado del fortalecimiento del peso contra el dólar de los Estados Unidos y de una posición corta en esa moneda, por los créditos contratados con instituciones financieras. La utilidad cambiaria en el 2009 fue de \$3.7 mdp.

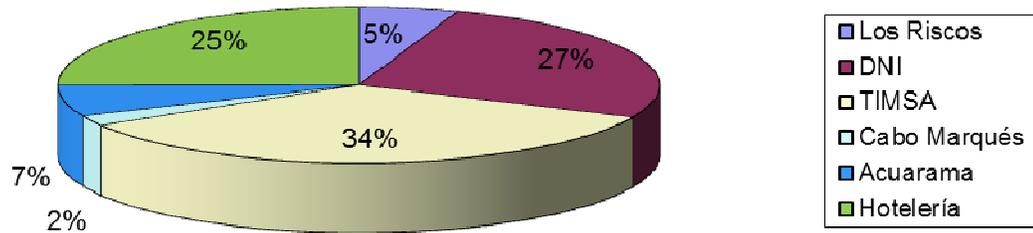
Durante 2010 se registró un beneficio fiscal neto en los resultados del ejercicio de \$9.6 mdp, derivado de la cancelación de saldos de impuesto sobre la renta diferido en el ejercicio de \$14.9 mdp; comparado con un cargo neto por impuestos de \$48.5 mdp en el ejercicio 2009, debido principalmente al reconocimiento de un pasivo de \$47.3 mdp de Impuesto Especial de Tasa Única diferido.

La Pérdida Neta del ejercicio 2010 fue de \$145.5 mdp, mayor en 3.3% a la pérdida sufrida en 2009 de \$140.7 mdp.

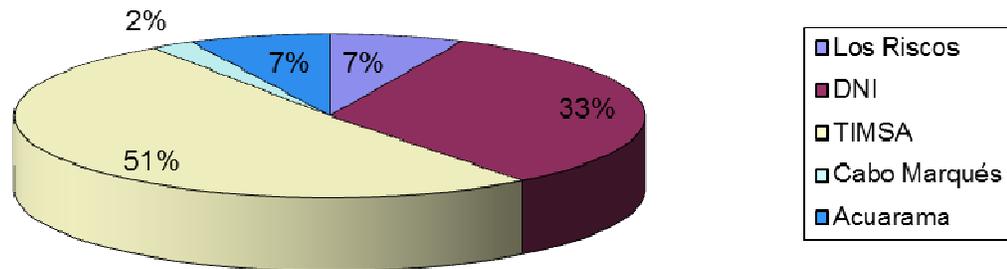
## **b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR ZONA GEOGRAFICA**

Como se ha mencionado con anterioridad, durante el segundo trimestre del 2010 se inició la operación del hotel Banyan Tree, razón por la que durante este año la mayoría de los ingresos provienen de este activo en contraposición con el 2009, dónde la adquisición de activos en operación localizados en Quintana Roo, se incorporaron en su totalidad en el último trimestre de 2008, por lo que la mayor parte de los ingresos durante 2009 son producto de los ingresos obtenidos de dichos negocios.

### Composición de Ingresos 2010



### Composición de Ingresos 2009



### c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2010 la deuda de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

INSTITUCIÓN (Cifras en miles de pesos)	IMPORTE	FECHA DE VENCIMIENTO
UBS AG	\$ 74,272	30 de abril de 2011
Banco Multiva, S.A.	14,520	31 de diciembre de 2011
Textron Financial Corporation	9,645	31 de diciembre de 2011
Banco Interacciones S.A.	22,378	30 de junio de 2011
Total a corto plazo	<u>\$ 120,815</u>	
Banco Interacciones, S.A.	288,000	30 de Junio de 2019
Textron Financial Corporation	259,662	31 de diciembre de 2013
Banco Multiva, S.A.	14,399	31 de diciembre de 2012
Total a largo plazo	<u>562,061</u>	
Total de prestamos bancarios	<u>\$ 682,876</u>	

#### Banco Interacciones, S. A. (Interacciones)

El 27 de marzo de 2007 la Compañía obtuvo una línea de crédito con Interacciones por \$174,953, con vencimiento al 19 de septiembre de 2008, posteriormente se celebraron convenios modificatorios incrementando la línea de crédito a \$250,661 y extendiendo el plazo de vencimiento para el 30 de junio de 2009, la compañía ha dispuesto de un importe de \$248,178.

El 5 de septiembre de 2008 la Compañía obtuvo una nueva línea de crédito por \$35,700 con vencimiento al 16 de febrero de 2009 y extendiendo su plazo al 30 de junio de 2009.

Ambos préstamos generaban intereses pagaderos trimestralmente a una tasa anual TIIE más 4 puntos, asimismo, dichos préstamos están garantizados con los derechos fideicomisarios que le corresponden a la Compañía sobre el Fideicomiso Grupo Diamante.

El 1 de julio de 2009, los créditos antes mencionados fueron reestructurados a través del Fideicomiso Grupo Diamante por un monto de \$303,000 y a partir de esa fecha generarán intereses a una tasa TIIE más 5 puntos de forma semestral, con vencimiento para el 30 de junio de 2019, con dos años de gracia para el pago de capital, las garantías prevalecen y la Compañía ahora será obligado solidario.

El 28 de diciembre de 2010 GMDR celebró un contrato de crédito simple con Interacciones por \$8 millones con vencimiento el 28 de marzo de 2011. El crédito está garantizado con acciones Kimberley Clark, propiedad de un accionista de control. Al 31 de diciembre de 2010 la compañía ha dispuesto la cantidad de \$7.3 millones, los cuales fueron liquidados el 23 de marzo de 2011.

### UBS AG

Préstamo contratado por Dls.6.0 millones (\$74,272 y \$78,492 al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, respectivamente), genera intereses pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1% y su fecha de vencimiento original es el 31 de diciembre de 2009. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México propiedad de un accionista de control. El 27 de abril de 2011 la Administración renovó el vencimiento de este préstamo estableciéndose como nueva fecha el 27 de abril de 2012.

### Textron

El 17 de diciembre de 2007 La Punta Resorts celebró un contrato de construcción y garantía con Textron Financial Corporation para obtener una línea de crédito por Dls.23 millones, cuyo destino será facilitar la terminación de la construcción del proyecto, así como para liquidar deuda. El crédito causó un interés anual de Tasa Libor más 3.75 puntos y su vencimiento será a cinco años contados a partir de la fecha de la primera disposición que fue el 21 de febrero de 2008. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 La Punta ha dispuesto una cantidad de Dls\$20.5 y \$19.9 millones, respectivamente, más intereses por pagar de Dls \$1.2 y \$1.4 (miles), respectivamente, equivalentes a \$269,307 y \$278,169, respectivamente. El préstamo está garantizado con los bienes fideicomitidos que fueron transferidos a un fideicomiso constituido con HSBC (fiduciario), y que se conforman de los inmuebles ubicados en la zona de Punta Diamante (lotes 1 y 2A), los derechos derivados de los contratos de construcción, diseño y servicios técnicos y de administración, así como cualquier otro convenio, contrato o acuerdo relacionado y/o accesorios relativos al proyecto de la construcción del hotel. Asimismo, como garantía adicional al pago de crédito de constituyó un contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre los activos que integran el inventario de La Punta, así como todas las cuentas por cobrar, promesas de cobro, patentes, marcas, etc.

El Contrato de crédito contempla una serie de condiciones financieras que deben observarse durante la vigencia del crédito:

- Una vez concluido el período de construcción es compromiso crear una reserva para futuras inversiones en activo que en el primer año deberá ser no menor al 2% de los ingresos brutos de los primeros dos años del crédito, 3% de los ingresos brutos para el tercer y cuarto año del crédito y

4% para el último año.

- Después del primer año de haber concluido la construcción, la acreditada deberá brindar evidencia al banco de que el índice de cobertura del servicio de la deuda (Debt Service Coverage Ratio) sea igual o exceda 1.10 a 1 para el primero y segundo año y 1.4 a 1 para los años posteriores.
- Durante la vida del crédito GMDR (aval) deberá mantener un capital contable de al menos \$75 millones de dólares.

La Compañía contrató un CAP de tasa de interés para cubrir este crédito y fijar su exposición a movimientos adversos en la tasa de interés hasta 7.0375%. El CAP vence el 17 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2010.

#### Banco Multiva, S.A. (Multiva)

El 11 de diciembre de 2009 la Compañía obtuvo una línea de crédito con Multiva por \$56,000. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el saldo de esta línea de crédito asciende a \$28,798 y \$43,367, respectivamente. El plazo de vencimiento es de tres años, generando intereses pagaderos mensualmente junto con el capital, calculados a la tasa TIIE más 6 puntos. El crédito está garantizado mediante la constitución de un fideicomiso sobre los derechos de cobro de un contrato de prestación de servicios de GMD Energía y Puertos, S.A. de C.V. a Carbonser, S.A. de C.V. (afiliadas), así como las acciones representativas del capital social de TIMSA. El importe anual facturado por la prestación de los servicios asciende aproximadamente a \$42,000.

#### Banco Azteca. S.A.

A la fecha de este reporte Majahua ha obtenido un crédito garantizado con Banco Azteca, S.A. hasta por un importe de \$266 millones de pesos, a 7 años y con 19 meses de gracia. El uso de los recursos será para la construcción y puesta en marcha de la Marina Cabo Marqués en Acapulco, Guerrero; cuyo inicio de operaciones se espera sea de forma gradual durante el tercer trimestre de 2011 para estar en pleno para el primer semestre de 2012.

A continuación se presenta un cuadro con las principales obligaciones de hacer y no hacer, de acuerdo con los contratos de crédito respectivos.

	OBLIGACIONES	BANCO INTERACCIONES "FIDEICOMISO GRUPO DIAMANTE" No. F/41143-9 POR 303 mdp	TEXTRON FINANCIAL CORPORATIVO N "LA PUNTA RESORTS"
<b>OBLIGACIONES DE HACER</b>	Entregar Estados Financieros Internos trimestrales	X	X
	Entregar Estados Financieros Anuales dictaminados	X	X
	Manifestación de no incumplimiento de las cláusulas del contrato ni con otra Institución de Banca Múltiple	X	X
	Entrega de información solicitada	X	X
	Notificar cualquier evento de incumplimiento		X
	Aviso de cualquier evento que pudiera implicar cambio material adverso	X	X
	Cumplimiento del orden ecológico	X	X
	Índice del Servicio de la Deuda		Mínimo de 1.10 los 2 primeros años de operación y posteriormente de 1.4
	Proporcionar copia de las actas de asamblea		X
	Copia de la declaración anual del Impuestos		X
	Reportes semestrales Rent Roll		X
	Entrega de Presupuestos Anuales		X
	Entrega de Reportes por "Avance de Obra"		X
	Constituir Fondos de Reserva		X
	Contratación de Seguros		X
	Reporte periódico de cambios corporativos y de cumplimiento		X

	OBLIGACIONES		
		BANCO INTERACCIONES "FIDEICOMISO GRUPO DIAMANTE" No. F/41143-9 POR 303 mdp	TEXTRON FINANCIAL CORPORATIVO "LA PUNTA RESORTS"
<b>OBLIGACIONES DE NO HACER</b>	No otorgar a otros acreedores condiciones preferentes en cuanto a garantías o flujo de pago	X	X
	No constituir gravámenes sin consentimiento del acreditante	X	X
	Contratar pasivos cuyos montos y garantías pudiera afectar las obligaciones de pago		X
	Fusionarse o escindirse con otras empresas, aún filiales		X
	Otorgar préstamos que pudieran afectar las obligaciones de pago		X
	No reducir el capital contable ni social		X
	Efectuar cambio sustancial en la naturaleza del negocio		X
	Efectuar cambio en la estructura de accionistas, sin autorización de la acreditante		X
	Otorgar fianzas, avales o cualquier tipo de garantías sin el consentimiento de la acreditante		X
	Incurrir en deuda adicional no operativa de largo plazo sin consentimiento de la acreditante		X
Repartir dividendos sin el consentimiento de la acreditante		X	

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

	2010		2009		Variación 10 / 09		2008		Variación 09 / 08	
<b>ACTIVO</b>										
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>										
Efectivo e inversiones temporales	19,618	0.7%	21,164	0.7%	-7.3%	5,725	0.2%	269.7%		
Cuentas por cobrar, neto	68,387	2.4%	61,447	2.2%	11.3%	90,943	3.5%	-32.4%		
Inventarios	4,651	0.2%	1,756	0.1%	164.8%	2,070	0.1%	-15.2%		
Otros activos circulantes	1,277	0.0%	1,811	0.1%	-29.5%	3,114	0.1%	-41.9%		
<b>Total del activo circulante</b>	<b>93,934</b>	<b>3.2%</b>	<b>86,178</b>	<b>3.0%</b>	<b>9.0%</b>	<b>99,782</b>	<b>3.9%</b>	<b>-13.6%</b>		
Propiedad y equipo, neto	981,649	33.7%	896,832	31.7%	9.5%	670,136	26.1%	33.8%		
Inventario de Terrenos	1,787,867	61.4%	1,799,052	63.6%	-0.6%	1,749,832	68.0%	2.8%		
Cuentas x Cobrar	44,473	1.5%	45,379	1.6%	-2.0%	44,354	1.7%	2.3%		
Inversión en concesiones y asociadas	1,637	0.1%	3,427	0.1%	-52.2%	5,241	0.2%	-34.6%		
<b>TOTAL</b>	<b>2,909,561</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,830,867</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.8%</b>	<b>2,571,415</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.1%</b>		
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>										
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>										
Préstamos bancarios e intereses	120,815	4.2%	121,859	4.3%	-0.9%	366,768	14.3%	-66.8%		
Proveedores	13,668	0.5%	2,649	-0.1%	416.0%	5,368	-0.2%	-50.7%		
Otros pasivos circulantes *	654,187	22.5%	408,092	14.4%	60.3%	294,626	11.5%	38.5%		
Impuestos por pagar	1,102	0.0%	200	0.0%	452.3%	315	0.0%	-36.6%		
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>789,773</b>	<b>27.1%</b>	<b>532,800</b>	<b>18.8%</b>	<b>48.2%</b>	<b>667,077</b>	<b>25.9%</b>	<b>-20.1%</b>		
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	562,061	19.3%	581,169	20.5%	-3.3%	152,837	5.9%	280.3%		
Impuesto sobre la renta diferido y otros documentos	234,331	8.1%	248,035	9.7%	-5.5%	200,083	9.7%	24.0%		
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,586,165</b>	<b>54.5%</b>	<b>1,362,004</b>	<b>48.1%</b>	<b>16.5%</b>	<b>1,019,997</b>	<b>39.7%</b>	<b>33.5%</b>		
<b>CAPITAL CONTABLE</b>										
Capital social	1,531,225	52.6%	1,531,225	54.1%	0.0%	1,473,049	57.3%	3.9%		
Resultado acumulado y reservas de capital	(357,718)	-12.3%	(221,635)	-7.8%	61.4%	(85,583)	-3.3%	159.0%		
Capital contable mayoritario	1,173,507	40.3%	1,309,590	46.3%	-10.4%	1,387,466	54.0%	-5.6%		
Interés minoritario	149,889	5.2%	159,272	5.6%	-5.9%	163,952	6.4%	-2.9%		
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,323,396</b>	<b>45.5%</b>	<b>1,468,862</b>	<b>51.9%</b>	<b>-9.9%</b>	<b>1,551,418</b>	<b>60.3%</b>	<b>-5.3%</b>		
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,909,561</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,830,867</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.8%</b>	<b>2,571,415</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.1%</b>		

\* Las cuentas de Partes Relacionadas se incluyen con o saldos netos

## d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

### i) Resultados de la Operación

Principales resultados financieros	Doce meses			2010 / 2009	2009 / 2008
	2010	2009	2008	% variación	% variación
Miles de pesos					
Ingresos	134,988	113,946	40,683	18.5%	180.1%
Utilidad Bruta	(2,799)	15,604	2,164	-117.9%	621.1%
Pérdida de Operación	(125,828)	(67,154)	(49,185)	-87.4%	-36.5%
Otros ingresos	1,225	(1,192)	(14,647)	202.8%	91.9%
RIF	28,012	26,300	43,878	6.5%	-40.1%
Pérdida neta	(145,468)	(140,732)	(154,865)	-3.4%	9.1%
EBITDA	(82,224)	(61,196)	(44,678)	-34.4%	-37.0%
Margen bruto	(2.07)%	13.69%	5.32%		
Margen de operación	(93.21)%	(58.94)%	(120.90)%		
Margen EBITDA	(60.91)%	(53.71)%	(109.82)%		
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37	133,335.43		

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante el ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre 2010 de \$134.9 mdp, comparados con \$ 113.9 mdp del mismo periodo de 2009, el incremento en los ingresos se debe principalmente a la incorporación de las operaciones del Hotel Banyan Tree, Cabo Marqués y a la venta del terreno en Los Riscos, también en Cabo Marqués.

La pérdida bruta durante el ejercicio de 2010 fue de \$2.7 mdp, la que es menor a la utilidad bruta reportada por el mismo periodo de 2009 de \$15.6mdp, debido al incremento en los costos consolidados, incluida el cargo por depreciación de \$28.9 mdp., por el inicio de operaciones durante el segundo trimestre del 2010 del Hotel Banyan Tree, el cual no ha alcanzado el punto de equilibrio y de la lenta recuperación de los negocios en Quintana Roo.

La pérdida de operación acumulada en los doce meses de operaciones de 2010 fue de \$125.8 mdp, mayor a la pérdida reportada en los doce meses de 2009 de \$67.1 mdp, debido principalmente a: i)el incremento en gastos de operación consolidados por el inicio de operaciones del Hotel Banyan Tree y ii)al menor volumen de operación de los negocios de Quintana Roo por la situación económica y el mal tiempo de inicio de año.

El resultado Integral de financiamiento del año fue \$28.0 mdp, mayor a los \$26.3 mdp del 2009, básicamente por un mayor gasto neto de intereses, el que fue compensado con la utilidad cambiaria del ejercicio 2010 de \$6.4 mdp, como resultado del fortalecimiento del peso contra el dólar de los Estados Unidos y de una posición corta en esa moneda, por los créditos contratados con instituciones financieras. La utilidad cambiaria en el 2009 fue de \$3.7 mdp.

Durante 2010 se registró un beneficio fiscal neto en los resultados del ejercicio de \$9.6 mdp, derivado de la cancelación de saldos de impuesto sobre la renta diferido en el ejercicio de \$14.9 mdp; comparado con un cargo neto por impuestos de \$48.5 mdp en el ejercicio 2009, debido principalmente al reconocimiento de un pasivo de \$47.3 mdp de Impuesto Especial de Tasa Única diferido.

La Pérdida Neta del ejercicio 2010 fue de \$145.5 mdp, mayor en 3.3% a la pérdida sufrida en 2009 de \$140.7 mdp.

## **ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

### *Fuentes Interna y Externa de Liquidez*

Durante los dos ejercicios reportados, las fuentes internas y externas de liquidez de las subsidiarias de la Compañía han provenido de (i) la generación de flujos derivados de las operaciones de cada una de dichas sociedades, (ii) aportaciones de capital, y (iii) financiamientos de partes relacionadas (iv) financiamientos contratados con instituciones financieras.

No existen restricciones de las subsidiarias para transmitir recursos a la Compañía en su carácter de controladora.

Las fuentes externas de liquidez de la Compañía provienen de financiamiento bancario, bursátil y de aportaciones de capital.

No existe una estacionalidad de los requerimientos de crédito. Las necesidades de financiamiento se determinan atendiendo a la valuación y aprobación de proyectos de inversión en materia de construcción de desarrollos inmobiliarios turísticos, residenciales y comerciales, así como de la infraestructura que se requiera en estos proyectos. Por la naturaleza de dichos proyectos, el perfil crediticio será de mediano y largo plazo con base en estudios de mercado y las condiciones económicas predominantes, y además se irán determinando las necesidades de financiamiento a partir de la definición y avance de los proyectos.

### *Políticas de Tesorería*

La Compañía invertirá preponderantemente en proyectos de desarrollo inmobiliario turístico. Asimismo, la Compañía podrá mantener inversiones de liquidez en depósitos o inversiones en instituciones e instrumentos financieros conforme a los lineamientos relativos a diversificación de riesgos y plazos que determine el órgano de administración correspondiente.

Dada la naturaleza de los proyectos, las ventas se realizan en moneda extranjera, principalmente en Dólares. El efectivo y las inversiones temporales podrán mantenerse en Pesos o en divisas atendiendo a los requerimientos de inversión y

de las necesidades de liquidez de la Compañía y de cada una de sus subsidiarias, considerando además las condiciones de mercado en materia de riesgos cambiarios.

Por lo que respecta al perfil de deuda de la Compañía y de cada una de sus subsidiarias, ésta se definirá con base en los requerimientos de capital existentes, los planes de negocios, la situación económica y las características de los proyectos, así como las características del sector inmobiliario en el país.

A esta fecha, los proyectos inmobiliarios en los que actualmente participan las subsidiarias de la Compañía han sido seleccionados con base en su rentabilidad. Los proyectos elegidos deben ser rentables por si mismos antes de considerar la estructura de capital requerida para cada uno de ellos.

### **iii) Control Interno**

A través del Comité de Auditoria y como órgano auxiliar del Consejo de Administración se vigilará el cumplimiento de las normas de control interno permanentemente.

Las funciones de administración, finanzas y auditoria interna revisarán, analizarán y corregirán, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración.

Con fecha 22 de diciembre de 2006, la Compañía, a través del Consejo de Administración, constituyó un Comité de Auditoria integrado en su totalidad por consejeros independientes. Dicho comité se encarga de verificar la implementación de los sistemas de control interno con el fin de que las transacciones que la Compañía celebre, se efectúen y registren conforme lo establece la administración y las NIF, así como elaborar un informe anual de actividades al Consejo de Administración.

### **e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de los estados financieros consolidados. Asimismo, se requiere del ejercicio de un juicio de parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de la Compañía.

a. Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos por venta de combustible son reconocidos en el momento de su suministro. Los ingresos por uso de muelle se reconocen conforme el servicio de renta es prestado. Por lo que respecta a los ingresos por reparaciones de embarcaciones, éstas se reconocen al momento de culminar la reparación de la embarcación y aprobación del cliente. Los ingresos por venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando éstos son servidos a los clientes para su consumo.

Respecto a los ingresos por la renta del club de playa éstos son reconocidos conforme se otorga el uso o goce de las instalaciones. Los ingresos por renta de locales comerciales son reconocidos al momento de prestar el servicio y su cobro es mensual. Los costos por mantenimiento de locales, club de playa y de restaurante se reconocen al momento de su erogación. Asimismo, los ingresos por venta de terrenos se registran al momento de escrituración de los mismos, mediante los cuales se transfieren al comprador los riesgos de la propiedad vendida.

b. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente este valor se ajusta disminuyendo la estimación para cuentas de difícil recuperación. Esta estimación se registra cuando hay evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar total o parcialmente los montos acordados en los términos originales. La Compañía sigue la política de cancelar contra la estimación para cuentas de difícil recuperación, los saldos de clientes vencidos de los cuales se tiene muy alta probabilidad de no recuperación.

c. Instrumentos financieros derivados

Todos los instrumentos financieros derivados clasificados con fines de negociación o de cobertura por riesgos de mercado, se reconocen en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable, el cual se determina con base en precios de mercado reconocidos y cuando no cotizan en un mercado se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

d. Activos de larga duración

Los activos de larga duración (reserva territorial) están sujetos a pruebas de deterioro, éstas se realizan cuando existen indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 la Administración de la Compañía llevó a cabo

dicho estudio aplicando el método de precio neto de venta sobre la reserva territorial, con base en el promedio de los dos últimos ejercicios, no resultando ningún deterioro.

e. Inversión en concesiones

TIMSA / Concesión de una marina turística / Franquicia

El 1 de julio de 1991 TIMSA recibió del Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) una concesión para construir, operar y explotar una Marina Turística denominada Marina Puerto Isla Mujeres con una capacidad aproximada de 180 embarcaciones afectando 62,901.62 m<sup>2</sup> de zona federal, localizada en la Laguna de Macax, Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 20 años a partir de la fecha de su otorgamiento misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por el mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el valor de la marina asciende a \$1,637 y \$3,427, respectivamente.

El 15 de diciembre de 1997 TIMSA celebró un contrato de franquicia con Pemex Refinación, por medio del cual se le otorga a la misma una licencia para el uso de las marcas, nombres comerciales, diseños y logotipos de Pemex para operar una estación de suministro de combustible. La vigencia de la franquicia es por 15 años obligatorios y podrá ser prorrogable por periodos de cinco años.

DNI / Concesión terminal portuaria y superficie de una zona federal

El 6 de septiembre de 1995 DNI recibió del Gobierno de Quintana Roo una concesión para el uso y aprovechamiento de 2,207.33 m<sup>2</sup> de zona federal marítima y 629.05 m<sup>2</sup> de área de muelle y para operar y explotar una terminal portuaria de uso particular denominada "Embarcadero", localizada en la zona de Playa Linda, Cancún, Quintana Roo.

La duración de la concesión es de 20 años misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por un mismo periodo. DNI se obliga a pagar al Gobierno Federal, durante el plazo de la concesión, una contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de la concesión, la cual será del 6% sobre el valor del área ocupada por el muelle en el primer año y de un 7.5% en los años restantes. Dicho valor será determinado mediante un avalúo efectuado por un perito valuador y será actualizado cada cinco años, tomando como referencia el inmueble que originalmente se concesionó, sin incluir mejoras o adiciones.

DNI no podrá ceder ni aportar a sociedades o asociaciones ni a algún otro tercero, ya sea total o parcialmente, los derechos derivados de esta concesión, salvo que cuente con la autorización escrita de la SCT.

El 17 de diciembre de 1999 DNI recibió del Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), la concesión de una superficie de 3,271.84 m<sup>2</sup> de zona federal marítima

terrestre y terrenos ganados al mar, así como la infraestructura existente en esa fecha, la cual se integraba por un edificio, un pórtico y un local comercial en demolición, todo esto ubicado en la zona denominada Playa Linda, Sección D, zona turística de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

La concesión tendrá una duración de 15 años, la cual podrá ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El 5 de enero de 2005 DNI celebró un contrato de franquicias con Pemex Refinación por medio del cual se le otorga la licencia para el uso de marcas, nombres comerciales, diseños y logotipos de Pemex para operar una estación de suministro de combustible. La vigencia de la franquicia es de 15 años y podrá ser prorrogable por periodos de cinco años.

#### Acuarama / Concesión zona federal marítima

El 21 de abril de 2001 Acuarama recibió del Gobierno Federal, por conducto de la SEMARNAP, la Concesión de una superficie de 1,772.91 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre ubicada en el fraccionamiento Laguna Mar, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. El destino de la concesión será el uso turístico con aprovechamiento económico, y Acuarama por su parte se obliga a pagar una cuota bimestral por uso de derechos a la SEMARNAP.

La concesión tiene una duración de 15 años, la cual puede ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la ley General de Bienes Nacionales.

El 7 de julio de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento 83m<sup>2</sup> de un muelle de uso particular y 100m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir del 10 de septiembre de 2010.

Asimismo, el 20 de octubre de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento de 162.73m<sup>2</sup> de un muelle para uso particular y 262.73m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

#### Majahua / Marina de uso particular

En enero de 1996 el Gobierno Federal por conducto de la SCT, otorgó la concesión a Majahua para construir, operar y explotar una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero denominado "Porto Real" con una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de otorgamiento.

En dicha concesión también se establece que la SCT otorgará a Majahua, el uso y aprovechamiento de una superficie de 71,086 m<sup>2</sup> y de 4,860 m<sup>2</sup> de zona federal marítima para destinarla a la operación de la marina y para la construcción de muelles, plataformas y rampas, respectivamente. Cabe señalar que el uso y aprovechamiento de la zona federal marítima no se otorga en

exclusividad a favor de Majahua, por lo que está se obliga al término de la concesión a devolver a la SCT todas las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a los bienes de dominio público concesionados.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión, Majahua está obligada a contratar una fianza a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de la SCT por un importe equivalente al 10% del valor de las obras que se compromete a realizar. Majahua mantiene una fianza a favor de la SCT por \$6,154 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la concesión.

El 18 de junio de 2007 se llevó a cabo una modificación al título de concesión para ampliar el periodo de vigencia de la concesión por 10 años adicionales. Asimismo, se establece que la SCT otorga a la concesionaria una zona marítima de 91,135.20 m<sup>2</sup>, afectando 11,183.05 m<sup>2</sup> para la construcción y operación de una marina de uso "Porto Real" con capacidad para 125 posiciones de atraque. La concesionaria se obliga a realizar las obras con una inversión aproximada de \$20,000.

f. Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) diferido

ISR

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$81,386 y \$92,647, respectivamente. Asimismo, DNI y otras afiliadas determinó un resultado fiscal de \$24,643 (\$3,291 en 2009) mismos que fueron amortizados contra pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Las proyecciones financieras y fiscales actualizadas muestran que el impuesto que esencialmente determinarán ZAMA y el FIDA en el futuro será el ISR, por lo que ha reconocido ISR diferido.

Con base en proyecciones financieras y fiscales, de Majahua, La Punta y GMDR individual, se determinó no registrar el ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, originado principalmente por las pérdidas fiscales, debido a

que dichas proyecciones no muestran con contundencias que estas se materializaran en el futuro.

El 7 de diciembre de 2009 fue publicado el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la LISR para 2010, en el cual se establece, entre otros, que la tasa de ISR aplicable para los años 2010 a 2012 será de 30%, para 2013 de 29% y a partir de 2014 de 28%. Al 31 de diciembre de 2009 el cambio en tasas antes descrito originó un aumento al saldo de ISR diferido de \$10,970, con su correspondiente efecto en los resultados del año, el cual fue determinado con base en las expectativas de reversión de las partidas temporales a las tasas que estarán vigentes. Asimismo, se elimina la posibilidad de utilizar los créditos por el exceso de deducciones sobre ingresos gravables para fines de IETU (crédito de pérdida fiscal de IETU) para disminuir el ISR causado aunque podrán acreditarse contra la base de IETU.

g. Beneficios a los empleados

Los beneficios otorgados por SAPUN a sus empleados (véase Nota 12), incluyendo los planes de beneficios definidos (o de contribución definida) se describen a continuación:

- Los beneficios directos (sueldos, tiempo extra, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, etc.) se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal por ser de corto plazo. En el caso de ausencias retribuidas conforme a las disposiciones legales o contractuales, éstas no son acumulativas.

- Los beneficios por terminación de la relación laboral por causas distintas a la reestructura (indemnizaciones legales por despido, prima de antigüedad, bonos, compensaciones especiales o separación voluntaria, etc.), así como los beneficios al retiro (pensiones, prima de antigüedad e indemnizaciones, etc.) son registrados con base en estudios actuariales realizados por expertos independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

- El costo neto del periodo de cada plan de beneficios a los empleados se reconoce como gasto de operación en el año en el que se devenga, el cual incluye, entre otros, la amortización del costo laboral de los servicios pasados y de las ganancias o pérdidas actuariales de años anteriores.

- Los estudios actuariales sobre los beneficios a los empleados, incorporan la hipótesis sobre la carrera salarial.

## **4. ADMINISTRACIÓN**

### **a. AUDITORES EXTERNOS**

La designación del auditor externo y su remuneración fue delegada por el Consejo de Administración de la Compañía al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 el auditor externo de la Compañía es la firma PricewaterhouseCoopers, S.C., sus oficinas están ubicadas en:

Mariano Escobedo #573,

Col. Rincón del Bosque,

C.P. 11580, México, D.F.

Los auditores externos cuentan con la independencia establecida en el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 83 de la Circular Única de Emisoras.

La firma de auditores presta otros servicios además de los de auditoría y dictamen fiscal, se enfocan fundamentalmente a declaratorias para la recuperación del IVA, servicios fiscales y otras consultas específicas, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos.

El monto negociado por concepto de honorarios con la firma de auditores por los servicios prestados durante 2010 ascendió a \$1.4 mdp. Esta cantidad incluye el servicio por la revisión del informe anual, la situación fiscal de la Compañía y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y representa el 1.1% de los gastos totales de la Compañía.

Los auditores no han emitido una opinión con salvedad, negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de GMDR y sus

subsidiarias por los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

## **b. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERESES**

No existen cuentas relevantes que no hayan sido registradas al 31 de diciembre de 2010.

Integración de saldos de cuentas por cobrar (pagar) con partes relacionadas:

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
<b>Cuentas por cobrar</b>	2010	2009
Maritime Holding´s	\$ 3,056	\$ 3,233
Administración Isla, S.A. de C.V.	4,171	3,338
Banyan Tree MX, S.A. de C.V.	1,909	
Arrendadora Marítima Mexicana, S.A. de C.V.	1,418	
Promotora Embarcadero, S.A. de C.V.	1,143	1,143
Otras	2,421	2,083
	\$ 14,118	\$ 9,797

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
<b>Cuentas por pagar</b>	2010	2009
Banyan Tree Hotels and Resorts	(\$9,059)	
Parte relacionada, persona física	(53,739)	(55,551)
GMD Ingeniería y Construcción, S.A. de C.V.	(82,897)	(48,897)
Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B.	(238,828)	(117,133)
Desarrollo Integral de Ingeniería, S.A. de C.V.	(45,195)	(45,195)
Servicios Administrativos GMD, S.a. de C.V.	(81,360)	(36,029)
Otras	(30,754)	(8,295)
	(\$541,832)	(\$311,100)

La Compañía celebró las siguientes operaciones con partes relacionadas:

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
	2010	2009
<b><u>Ingresos</u></b>		
Intereses ganados	\$0	\$0
<b><u>Egresos</u></b>		
Construcciones en proceso	73,894	183,836
Servicios administrativos	60,963	55,393

### CCGMD

En octubre de 2009 mediante un convenio de cesión CCGMD cedió a una parte relacionada persona física los derechos sobre la cuenta por cobrar que tiene con la Compañía en la cantidad de \$55,551

### GMD Ingeniería y Construcción (GMDIC)

GMDIC celebró un contrato de obra con La Punta para la construcción de un hotel, así como la construcción de 71 villas dentro del desarrollo turístico inmobiliario Punta Diamante en Acapulco, Guerrero. Al 31 de diciembre de 2009 los costos facturados por este concepto ascendieron a \$181,425.

Asimismo, durante 2010 GMDIC realizó trabajos de ingeniería y construcción en la marina de uso particular ubicada en Plaza Majahua, Puerto Marquex en Acapulco, Guerrero por un importe total de \$20,623.

Por otra parte, GMDIC y Desarrolladora celebraron un contrato de obra para la construcción de vialidades en la zona Paseo del Club, ubicada dentro de la sección de los Riscos en el Desarrollo Punta Diamante.

Por último, GMDIC y el Fideicomiso Grupo Diamante celebraron un contrato de obra para la construcción de infraestructura y vialidades para la sección de los Riscos.

### Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B. (GMD)

El saldo por pagar corresponde a operaciones de cuenta corriente; en los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009 GMD prestó \$121,962 y \$45,917, respectivamente a través de diferentes depósitos efectuados en el año.

#### Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V. (DEIN)

DEIN y el Fideicomiso Grupo Diamante celebraron un contrato de obra para la construcción y mantenimiento de la infraestructura básica y vialidades del desarrollo turístico de Punta Diamante. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009 el costo de las obras desarrolladas ascendió a \$3,167.

#### Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V., GMD Administración, S. A. de C. V., Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V., Administración Isla, S. A. de C. V. y Desarrollo de Embarcadero Náutico, S. A. de C. V. (Compañías de Servicios)

Las Compañías de Servicios y GMD Resorts y sus subsidiarias celebraron un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido.

### **c. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

En la Escritura N° 10,103, de fecha 22 de diciembre de 2006, la cual contiene la protocolización de la constitución de GMD Resorts, S. A. B., dando cumplimiento con el artículo sexto de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en su artículo segundo transitorio, la sociedad resolvió: que será administrada por un consejo de administración, el cual estará integrado por 17 (diecisiete) consejeros propietarios, no designando consejeros suplentes.

Posteriormente en la pasada Asamblea General Anual Ordinaria de GMD Resorts, S.A.B., de fecha 30 de Abril de 2009, los accionistas aprobaron que el Consejo de Administración de la Sociedad, con efectos a partir de la fecha de celebración de la presente asamblea, estará integrado por quince miembros propietarios, que lo conforman las siguientes personas:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tipo de Consejero</b>	<b>Antigüedad como Consejero</b>
Jorge Ballesteros Franco.- Presidente	Presidente	Propietario Patrimonial	2 años
Jorge Eduardo Ballesteros Zavala	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su constitución
Diego Xavier Aviles Amador	Vocal	Propietario Relacionado	2 años
Gerardo Mier y Terán Suárez	Vocal	Propietario Relacionado	2 años
Paul Andrew Rangel Merkley	Vocal	Propietario Relacionado	Desde su constitución
José Sánchez-Conde Ricci	Vocal	Propietario Relacionado	2 años
Alfonso Miguel Larena Najera	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su constitución
Andrés Icaza Ballesteros	Vocal	Propietario Patrimonial	2 años
Carlos Mauricio Ballesteros Franco	Vocal	Propietario Patrimonial	1 año
Jorge Morfin Núñez	Vocal	Propietario Independiente	Desde su constitución
Guillermo Arana Rivera	Vocal	Propietario Independiente	Desde su constitución
José Carredano Pérez	Vocal	Propietario Independiente	2 años
Andrés Carral Cuevas	Vocal	Propietario Independiente	2 años
Manuel Gómez Daza Rangel	Vocal	Propietario Independiente	Desde su constitución
Lorenzo Peón Escalante	Vocal	Propietario Independiente	1 año

Los Consejeros gozarán de la suma de facultades contenidas en el Artículo Vigésimo Sexto de los Estatutos Sociales vigentes de la Compañía.

A partir del 3 de abril de 2008 el Sr. Juan José Trevilla Rivadeneyra funge como Secretario no miembro del Consejo de Administración de GMDR.

En Asamblea General Anual Ordinaria celebrada el 3 de abril de 2008, se aprobó la fusión de los comités de Auditoría y Prácticas Societarias en uno solo, y se designaron a los siguientes Consejeros:

Jorge Morfín Núñez. – Presidente

Guillermo Arana Rivera

Andrés Carral Cuevas

El presidente del Comité que ejerza las funciones de auditoría y prácticas societarias deberá elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano y presentarlo al Consejo de Administración de GMD y que contemplará, además de los aspectos en materia de auditoría, también informará acerca de sus observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes de la Compañía, operaciones con personas relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los miembros del Consejo de Administración, los Comités y directivos de la Compañía. Para la elaboración del informe, el Comité deberá escuchar a los directivos relevantes; en caso de existir una diferencia de opinión con estos últimos, se incorporarán tales diferencias en el informe.

Todos los miembros del Comité de Auditoria y Prácticas Societarias tienen una amplia experiencia financiera.

*Parentesco por Consanguinidad o Afinidad hasta Tercer Grado entre Consejeros y Funcionarios*

El 57.34% (cincuenta y siete punto treinta y cuatro por ciento) de las Acciones GMDR son controladas por el Grupo de Control a través de un Fideicomiso para Administración de Acciones, que puede designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas..

**PARENTESCO POR CONSANGUINIDAD**

Jorge Eduardo Ballesteros Franco es padre de Jorge Eduardo Ballesteros Zavala

Jorge Eduardo Ballesteros Franco es tío de Andrés Icaza Ballesteros

Jorge Eduardo Ballesteros Zavala es primo carnal de Andrés Icaza Ballesteros.

Carlos Ballesteros Franco es hermano de Jorge Eduardo Ballesteros Franco y tío de Jorge Eduardo Ballesteros Zavala

**PARENTESCO POR AFINIDAD**

Jorge Eduardo Ballesteros Franco es hermano político de Alfonso Miguel Larena Nájera

Jorge Eduardo Ballesteros Zavala es sobrino político de Alfonso Miguel Larena Nájera

José Sánchez Conde Ricci es padre político de Jorge Eduardo Ballesteros Zavala

*Consejeros Propietarios*

*Jorge Eduardo Ballesteros Franco* fue nombrado Presidente del Consejo de

Administración el pasado 3 de abril de 2008. Jorge Ballesteros Franco es Presidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Controladora Corporación GMD. Fue Presidente del Consejo de Administración de Grupo Mexicano de Desarrollo de 1995 a 2000. Anteriormente ocupó el cargo de Director General de GMD desde su fundación en 1975 hasta 1995.

El Sr. Ballesteros es también miembro del Consejo de Administración de Kimberly Clark de México y de Derivados Microquímicos. Además, el Sr. Ballesteros es Presidente del Consejo de Administración de DHC, y del Fondo Chiapas, una sociedad de inversión para el desarrollo regional del Estado de Chiapas, y es miembro del patronato económico y de desarrollo de la Universidad Iberoamericana, FICSAC.

El Sr. Ballesteros tiene una Maestría en Ciencias por la Universidad de Stanford, también es egresado de la Universidad Iberoamericana con el título de ingeniero civil.

*Manuel Gómez – Daza Rangel, Vocal*, edad 65 años y cuenta con más de 34 años de experiencia en GMD. Graduado de la Universidad Nacional Autónoma de México en Ingeniería Civil, tiene Maestría en Ciencias de la Universidad de Stanford, en Estados Unidos.

*Guillermo Arana Rivera, Vocal*, edad 65 años. Socio de Corporativo de Servicios de Consultoría, S.A. de C. V. y Socio de Administración, Asesoría y Auditoría, S. C., la cual no tiene relación con la Compañía. Contador Público de la Universidad Iberoamericana.

*Jorge Eduardo Ballesteros Zavala, Vocal*, edad 35 años. Fue nombrado Director General de GMDR en diciembre de 2006. Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana con Maestría en Ingeniería Civil y Ambiental en la Universidad de Stanford.

*Carlos Ballesteros Franco*, Egresado de la carrera de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana con maestría en Administración por la Universidad del Sur de California, actualmente ocupa el cargo de Director General de Grupo Balda, S.A, de C.V. y se ha desempeñado como consejero de Aditivos Mexicanos, S.A. de C.V., Mexicana de Aviación, Union Carbide y Derivados Microquímicos.

*Alfonso Miguel Larena Nájera, Vocal*, edad 63 años. Socio Fundador del Despacho Larena y Asociados, cuenta con amplia experiencia en proyectos internacionales y concesiones. Egresado de la Universidad Nacional Autónoma

de México bajo el título de Licenciado en Derecho. Debido a la experiencia del Sr. Larena en regulación de concesiones, GMD tiene relación con el Despacho Larena y Asociados.

*Jorge Morfín Núñez, Vocal*, edad 65 años. Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Aura, S. A. de C. V., el cual no tiene relación con la Compañía. Tiene amplia experiencia en el sector de la construcción e inmuebles. Egresado de la Universidad La Salle en la licenciatura de Contador Público.

*Paul Andrew Rangel Merkley, Vocal*, edad 44 años. Funcionario de GMD en la Dirección Corporativa de Nuevos Negocios. Ingeniero Químico de la Universidad Iberoamericana.

*Gerardo Mier y Terán Suárez, Vocal*, edad 59 años. Es el Director General Adjunto de GMDR. Adicional a su trabajo en la Compañía, se ha desempeñado en varias posiciones en GMD, incluyendo también la Dirección General Adjunta, anteriormente ocupó la Dirección Corporativa de Administración y Finanzas de GMD. Previo a esto, fue Socio Director y Presidente del Consejo de Administración de Ortho-Médica, S. A. de C. V., cargo que ocupó desde 1985 hasta 1999. Egresado de la Universidad La Salle con el título de Contador Público.

*Diego Aviles Amador, Vocal*, edad 33 años. Es ingeniero civil con maestría en Administración de la Construcción de la Universidad de Stanford. Cuenta con una amplia experiencia en la administración y planeación estratégica de proyectos de construcción, operación de plantas industriales y mercadotecnia. Los primeros años de su carrera abarcaron la planeación y administración de proyectos con la empresa multinacional Bovis Lend Lease.

*Andrés Icaza Ballesteros, Vocal*, edad 36 años. Es administrador de empresas, con una amplia experiencia en la administración, planeación financiera y auditoría de empresas. Actualmente presta sus servicios como Director de Operaciones de la empresa no regulada: Siempre Creciendo Sofom E.N.R. cuyo giro es microfinanzas. Egresado de la Pacific Western University de los Angeles California.

*José Carredano Pérez, Vocal*, edad 61 años. Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad Anahuac, tiene un posgrado en la Universidad de Stanford en Ingeniería Civil. Actualmente es Presidente y Director General de Interland, S.C. con gran experiencia en el ramo inmobiliario.

*José Sánchez-Conde Ricci, Vocal*, edad 56 años. Egresado de la carrera de

Comunicación de la Universidad Anahuac posee una especialidad en iluminación, actualmente ocupa el cargo de Director General de Grupo Arsaco, S,A, de C,V.

*Andrés Carral Cuevas, Vocal*, edad 57 años. Es licenciado en economía egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México con maestría en administración de la Universidad de Clark, Worcester, Mass. Actualmente es socio de RK Consultores empresa dedicada al financiamiento de proyectos portuarios, así como inmobiliarios y turísticos. Fue embajador de México en la República de Singapur del 2001 al 2005 y a ocupado distintas posiciones dentro del mercado financiero en México.

*Lorenzo Peón Escalante, Vocal*, edad 69 años. Lic. en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Ha dedicado su carrera profesional primordialmente al sector financiero. Con más de 40 años de experiencia, ha acumulado conocimientos tanto como regulador de los mercados financieros, así como alto ejecutivo en algunas de las más importantes instituciones financieras en México, como Bancomer, Banamex, Banco Mexicano SOMEX. En el sector público se ha desempeñado como Vicepresidente de la Comisión Nacional de Valores, presidente de la Junta de Gobierno y Presidente de la Comisión Nacional de Valores. Actualmente el Sr. Peón es consejero independiente de varias empresas no relacionadas con GMDR, tales como Grupo Martí, Seguros Banamex, Pensiones Banamex, Servicio Panamericano de Protección, Club de Banqueros de Mexico, entre otras.

Conforme a la información anterior, algunos de los consejeros participan además como consejeros y/o ejecutivos principales en empresas relacionadas tanto con la Compañía como con GMD, siendo relacionadas al tener un control accionario común, sin embargo debe destacarse que cada una de estas sociedades tiene sus propios órganos de administración, en algunos casos con miembros coincidentes, lo cual no afecta la independencia en la administración y toma de decisiones en beneficio de los intereses de cada una de dichas sociedades.

#### Principales Ejecutivos de GMDR.

Los principales ejecutivos de la empresa son los siguientes:

Nombre	Puesto	Antigüedad en el puesto	Antigüedad en la Compañía
Jorge Eduardo Ballesteros Zavala	Director General	Desde constitución	Desde constitución
Diego Avilés Amador	Director General Adjunto	Desde constitución	Desde constitución
León Ortíz Román	Director Corporativo de Admon y Finanzas	2 años	2 años
Alejandro López Sánchez Cervantes	Director Jurídico	1 año	1 año

*Jorge Eduardo Ballesteros Zavala* fue designado Director General de GMD Resorts en diciembre de 2006, y tiene bajo su responsabilidad las operaciones y la estrategia de la Compañía. Es miembro del Consejo de Administración desde su constitución. Es miembro del consejo de administración de Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. y consejero suplente de La Punta Resorts, S. A. de C. V., ambas subsidiarias de GMDR.

El Ing. Jorge Eduardo Ballesteros Zavala también es Director General de GMD desde junio de 2005, y es miembro del Consejo de Administración de GMD desde 2003. Se integró a GMD en 2002 y fue elegido Vicepresidente Corporativo de Desarrollo de Negocios en 2003. Asimismo, es miembro del consejo de administración de las subsidiarias de GMD siguientes: Arrendadora Grupo Mexicano, S. A. de C. V., Autopistas de Guerrero, S. A. de C. V., Cooper T/Smith de México, S. A. de C. V., Corporativo GMD, S. A. de C. V., Desarrollo de Infraestructura, S. A. de C. V., Desarrollo Industrial Latinoamericano, S. A. de C. V., Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V., Desarrollo Técnico, S. A. de C. V., Desarrollo Urbano Integral, S. A. de C. V., Desarrollo Hidráulicos Integrales, S. A. de C. V., GMD Administración, S. A. de C. V., GMD Agua y Ecología, S. A. de C. V., GMD Autopistas, S. A. de C. V., GMD Energía y Puertos, S. A. de C. V., Grupo Mexicano Industrial, S. A. de C. V. Grupo Mexicano Turístico, S. A. de C. V., Obras y Proyectos, S. A. de C. V., Promotora Majahua, S. A. de C. V., Proyectos y Construcciones GMD; S. A. de C. V., Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V., y funge como consejero suplente en Desarrollos Hidráulicos de Cancún, S. A. de C. V.

El Ing. Jorge Eduardo Ballesteros Zavala tiene 35 años y obtuvo una Maestría en Ingeniería Civil por la Universidad de Stanford, anteriormente se tituló como Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

*Diego Avilés Amador* tiene 33 años y es ingeniero civil con maestría en Administración de la Construcción de la Universidad de Stanford. Cuenta con una amplia experiencia en la administración y planeación estratégica de proyectos de construcción, operación de plantas industriales y mercadotecnia. Los primeros años de su carrera abarcaron la planeación y administración de proyectos de construcción con la empresa multinacional Bovis Lend Lease.

En el 2003, Diego Avilés se incorporó a GMD como gerente de operaciones de la división de Vías Terrestres. A partir de julio de 2004 fue nombrado Director de Vías Terrestres, puesto que ocupa hasta la fecha. Desde septiembre de 2005 hasta julio de 2007 ocupó también el puesto de Director del Grupo Industrial de GMD, donde en tan sólo 1 año logró incrementar las utilidades de esta división en un 53%. En diciembre de 2006 se incorporó a GMDR como Director General Adjunto. El Ing. Avilés es consejero suplente de La Punta Resorts, S. A. de C. V., subsidiaria de GMDR.

*León Ortíz Román* tiene 43 años, posee la licenciatura en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y es el Director Corporativo de Administración y Finanzas, previamente a este cargo ocupó la Dirección de Contraloría. Es también Director Corporativo de Administración y Finanzas de GMD. El Sr. Ortíz tiene más de 20 años de experiencia en el ámbito financiero en varias organizaciones, y tiene 15 años ocupando cargos como Director Financiero y de Administración y Finanzas en distintas organizaciones, tanto en México y en el extranjero, tales como Grupo Transportación Marítima Mexicana SAB, Transportación Ferroviaria Mexicana, S. A. de C.V., Transunion de México, SA SIC (Buró de Crédito) y Productos Cementeros Mexicanos.

*Alejandro López Sánchez Cervantes* tiene 39 años, es licenciado en derecho, egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, y se incorporó en 2010 a la empresa, anteriormente colaboró en Petróleos Mexicanos, en varias posiciones desde 1991 a 1994, donde su último cargo fue en la Coordinación de Asesores de la Dirección General; En 1995, ingresa a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y permanece hasta 2001, en agosto de 2001, es invitado a colaborar en la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, como Director de Investigación Administrativa, de la Subprocuraduría Jurídica, cargo en el que se desempeñó hasta diciembre de 2003, estuvo encargado de la Dirección de Asuntos Internacionales de la Procuraduría. A partir de enero de 2004, se incorpora al Sector Privado dentro de la Empresa TFM hoy Kansas City Southern de México, fungió como Consejero en el Consejo de Administración del Ferrocarril y Terminal del Valle de México, en 2007 queda como encargado de la dirección jurídica. En marzo de 2010 es invitado a colaborar en la Empresa GMD, S.A.B. donde actualmente se desempeña como Director Jurídico Corporativo.

#### *Compensación de Consejeros y Funcionarios*

Los ejecutivos de la Compañía tienen un sueldo fijo competitivo en el mercado. Es política de la Compañía remunerar a sus principales ejecutivos mediante un sueldo fijo mensual y una compensación variable establecidos con base en objetivos corporativos e individuales. La compensación total del grupo directivo fue de aproximadamente \$4.7 millones de pesos y de los miembros del Consejo

de Administración fue de \$2.1 millones de pesos .

La Compañía no ofrece a los funcionarios la posibilidad de entrar a un plan de otorgamiento de Acciones GMDR. Sin embargo, los funcionarios y empleados de de GMDR podrán adquirir Acciones de GMDR a través de las Acciones depositadas en los fideicomisos registrados en Bansefi.

Cada año, los planes de remuneración y bonos serán revisados por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

Tanto Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V. como otras empresas subsidiarias de GMD son contratadas por GMDR para prestar sus servicios, y perciben una remuneración que es competitiva con precios de mercado con otros proveedores de servicios semejantes.

#### **d. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

A continuación se describe un breve resumen de algunas disposiciones relevantes de los estatutos sociales y de la legislación aplicable. El resumen antes mencionado no pretende incluir todas las disposiciones estatutarias o legales aplicables y está sujeto por referencia a los estatutos sociales y a la ley aplicable.

**General.** La Compañía fue constituida el 22 de diciembre de 2006 como una sociedad anónima bursátil derivado del proceso de escisión de GMD, conforme a lo dispuesto por la LGSM.

#### **Derechos de Preferencia y Aumentos por Capitalización de Cuentas del Capital Contable.**

Los aumentos del capital social se efectuarán por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y deberán reformarse en lo conducente los estatutos de la sociedad. Al tomarse los acuerdos respectivos, la Asamblea de Accionistas que decreta el aumento, o cualquier asamblea de accionistas posterior, fijará los términos y bases en los que deba de llevarse a cabo dicho aumento en el capital de la sociedad.

Los aumentos de capital podrán efectuarse mediante capitalización de cuentas del capital contable a que se refiere el Artículo 116 de la LGSM o mediante pago en efectivo o en especie, o por capitalización de pasivos.

Todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiere de tales cuentas. En los aumentos de capital social, los accionistas tenedores de las acciones existentes en circulación al momento de aprobarse el aumento al capital social, tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar dicho aumento del capital social, en proporción al número de acciones de las que se

sean propietarios al momento de aprobarse el aumento del capital social de que se trate. Este derecho deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Compañía, o calculado a partir de la fecha de celebración de la Asamblea, en caso de que la totalidad de las acciones en que se divida el capital social hubiere estado representada en la misma. En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas debieren de ejercitar el derecho de preferencia que se les otorga aún quedaren sin suscribir algunas acciones, éstas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago en las condiciones y plazos fijados por la propia asamblea que hubiese decretado el aumento del capital, o en los términos que disponga el Consejo de Administración o los delegados designados por la Asamblea para dichos efectos, en el entendido de que el precio y las condiciones al cual se ofrezcan las acciones a terceros, no podrá ser menor ni mejores en ningún caso a aquel al cual fueron ofrecidas dichas acciones a los accionistas de la Compañía para su suscripción y pago.

Órganos Intermedios de Administración. La Compañía ha constituido a los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias para fungir como órganos intermedios de administración, los cuales apoyarán al Consejo de Administración en la toma de decisiones relacionadas con sus funciones.

No existen limitaciones al Consejo de Administración para adquirir acciones o partes sociales de otras sociedades.

El Comité de Prácticas Societarias revisará las remuneraciones de los principales funcionarios, llevando a cabo evaluaciones periódicas, propondrá las prestaciones laborales para todo el personal y aprobará las políticas en materia de recursos humanos.

No existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo que limite los derechos corporativos que confieren las acciones.

GMD tiene registrados en el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros S.N.C. (Bansefi), dos fideicomisos para empleados y funcionarios, F/10127 y F/10128, que representan el 6.21% de la posición accionaria de GMD. Debido a que dentro de los acuerdos de escisión aprobados por la asamblea de accionistas de GMD se determinó que los accionistas de GMD reciban una Acción GMDR por cada Acción GMD de la que sean propietarios, los fideicomisos serán modificados y se incorporarán las Acciones GMDR a su patrimonio una vez que se haga la emisión de Acciones GMDR.

El capital social es fijo, sin derecho a retiro. El capital al 31 de diciembre de 2010 de GMDR es la cantidad de \$1,531,225 representado por 139,946,368 acciones ordinarias, comunes y nominativas, sin expresión de valor nominal de la Serie "Única".

En Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 19 de septiembre de 2008, los accionistas acordaron incrementar el capital social en \$700,000, mediante la emisión de 79,545,455 acciones, exhibiéndose en diciembre de 2008 y febrero de 2009 \$297,280 y \$58,176 correspondientes a 33,781,769 y 6,610,191 acciones, respectivamente.

En Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 29 de abril de 2009, los accionistas acordaron no exhibir el capital social remanente de \$344,544 y cancelar las 39,152,695 acciones pendientes de suscribir.

## 5. MERCADO DE CAPITALES.

### a) Estructura Accionaria

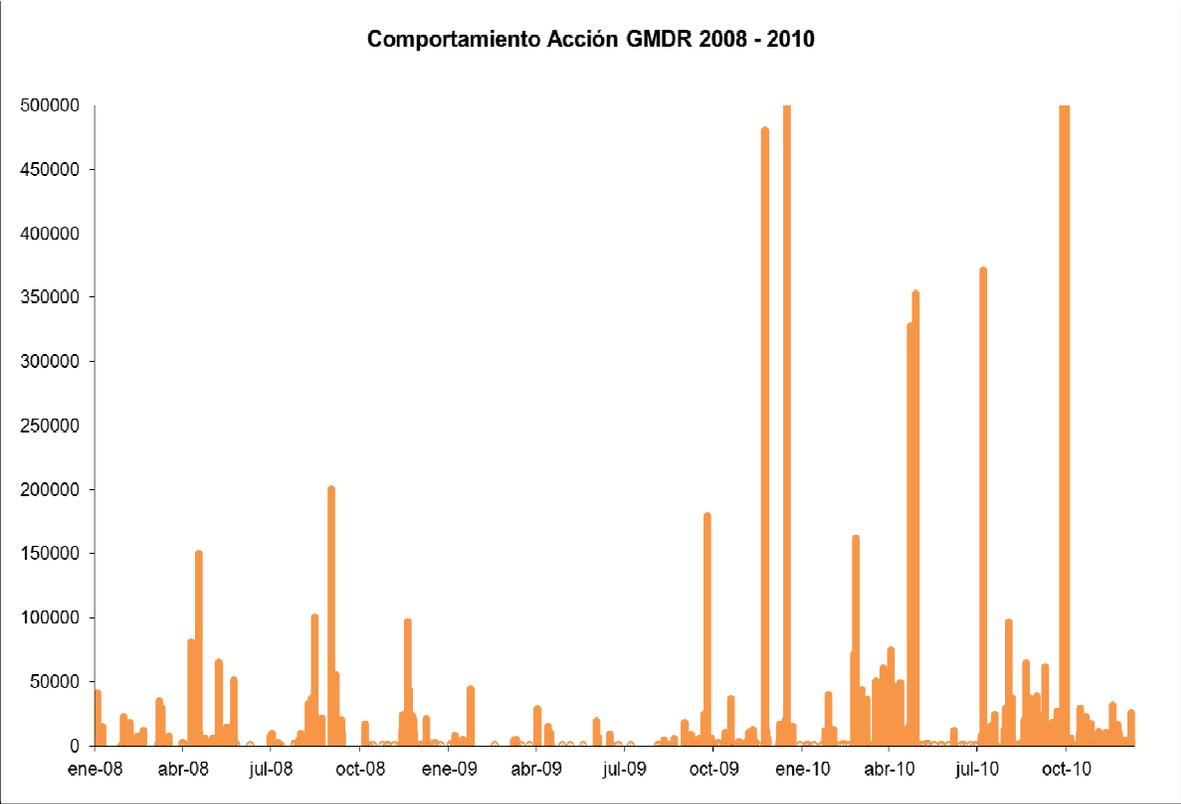
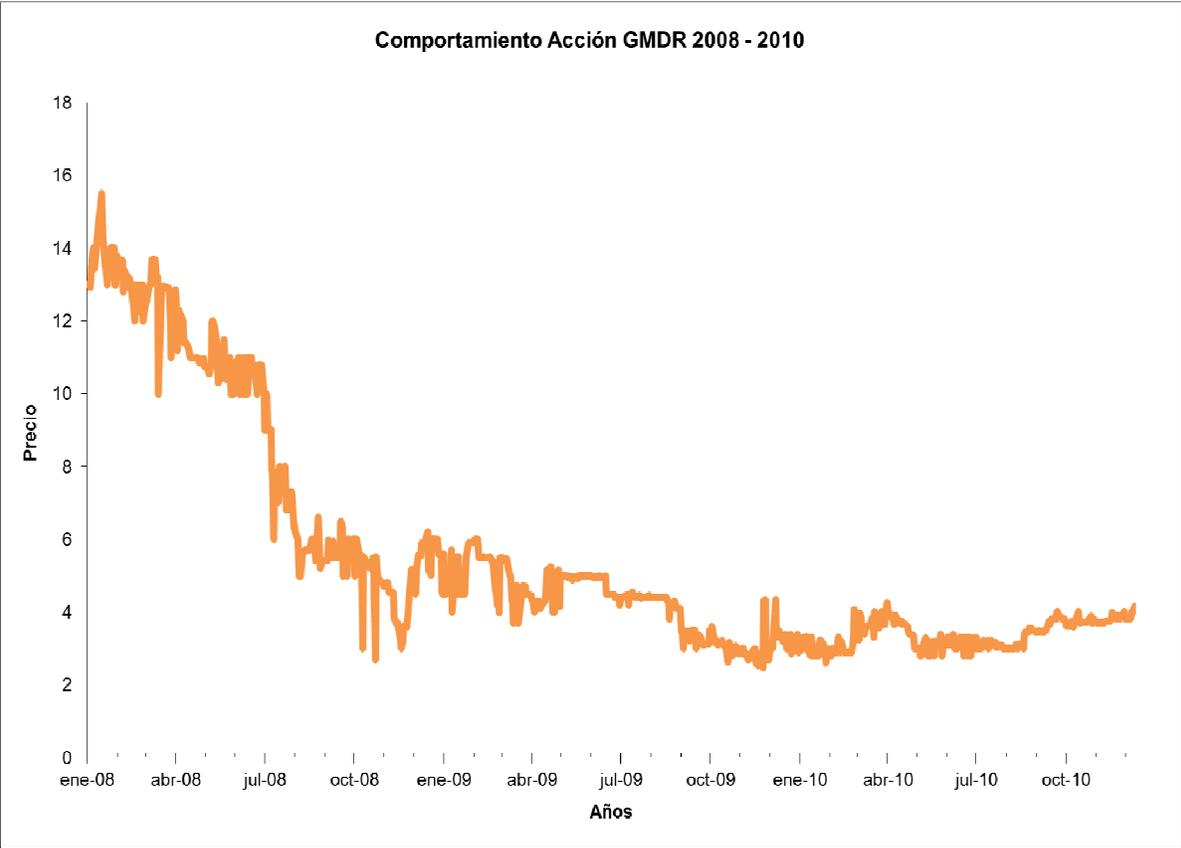
Al 31 de diciembre de 2010 los accionistas de GMDR esta integrado por:

Propietario	Tenencia Total por Accionista	%
Fideicomiso Grupo de Control	80,801,546	57.74%
PDM-GBM 108461	3,094,046	2.21%
Fideicomiso Empleados & Funcionarios	7,982,817	5.70%
<b>Grupo de Control</b>	<b>91,878,409</b>	<b>65.65%</b>
Acciones en Mercado (Float)	<b>48,067,959</b>	<b>34.35%</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>139,946,368</b>	<b>100.00%</b>

GMDR a la fecha no tiene compromiso alguno que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

El 22 de enero de 2008, GMD concluyó el proceso de escisión de su negocio inmobiliario turístico, GMDR obteniendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para cotizar públicamente la acción nominativa GMDR, el precio de la acción fue de \$13.02 llegando a un máximo de \$14.60 para cerrar al 31 de diciembre del 2010 en \$4.15, el movimiento en el precio de la acción fue debido a las condiciones del mercado producto de la crisis financiera mundial cuyos efectos fueron mas marcados durante el segundo semestre de 2008.



**c) Formador de Mercado**

GMDR no cuenta con la figura de Formador de Mercado.

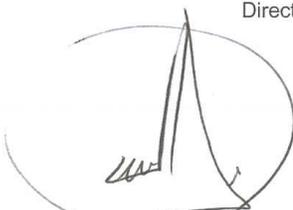
6) PERSONAS RESPONSABLES.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,

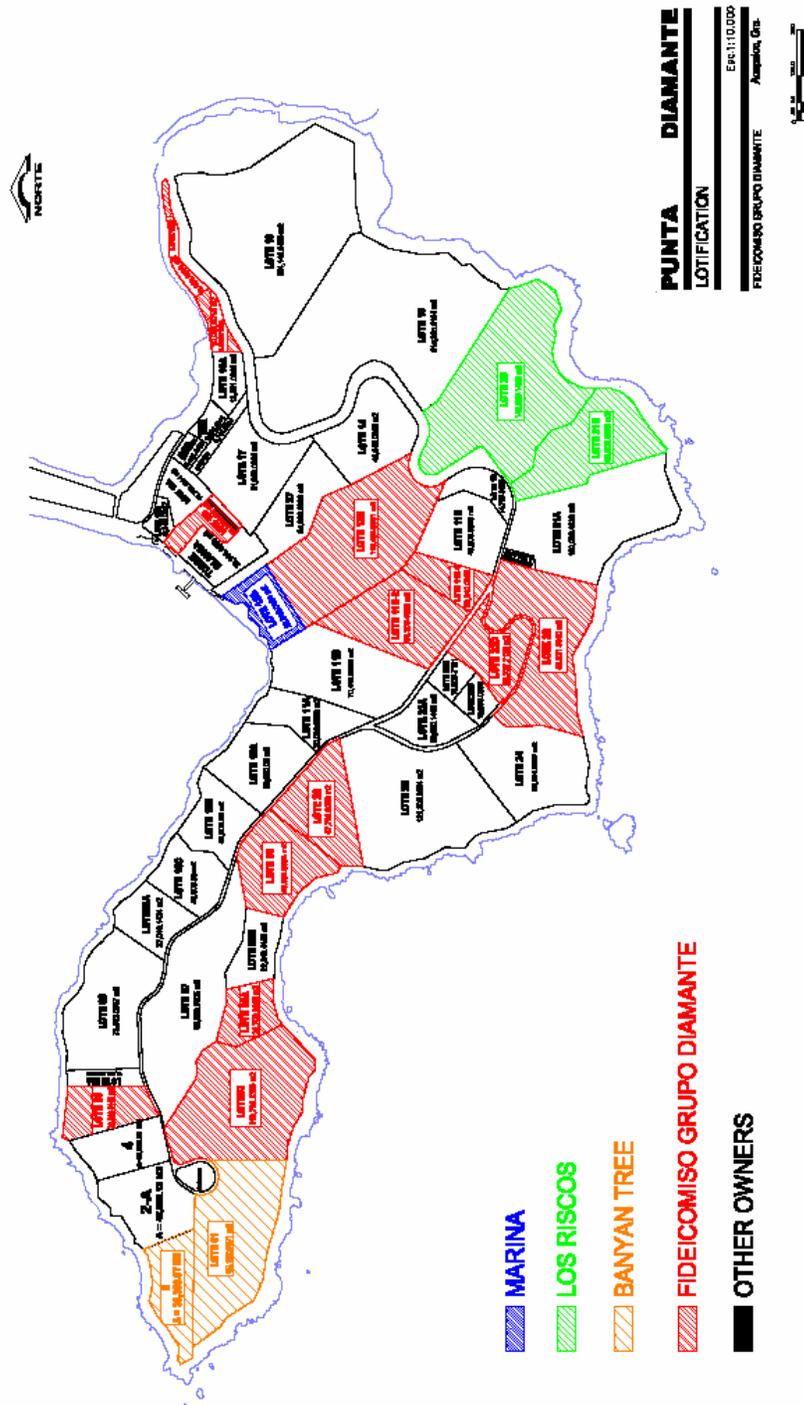
  
Ing. Jorge Eduardo Ballesteros Zavala  
Director General

  
Ing. Diego X. Avilés Amador  
Director General Adjunto

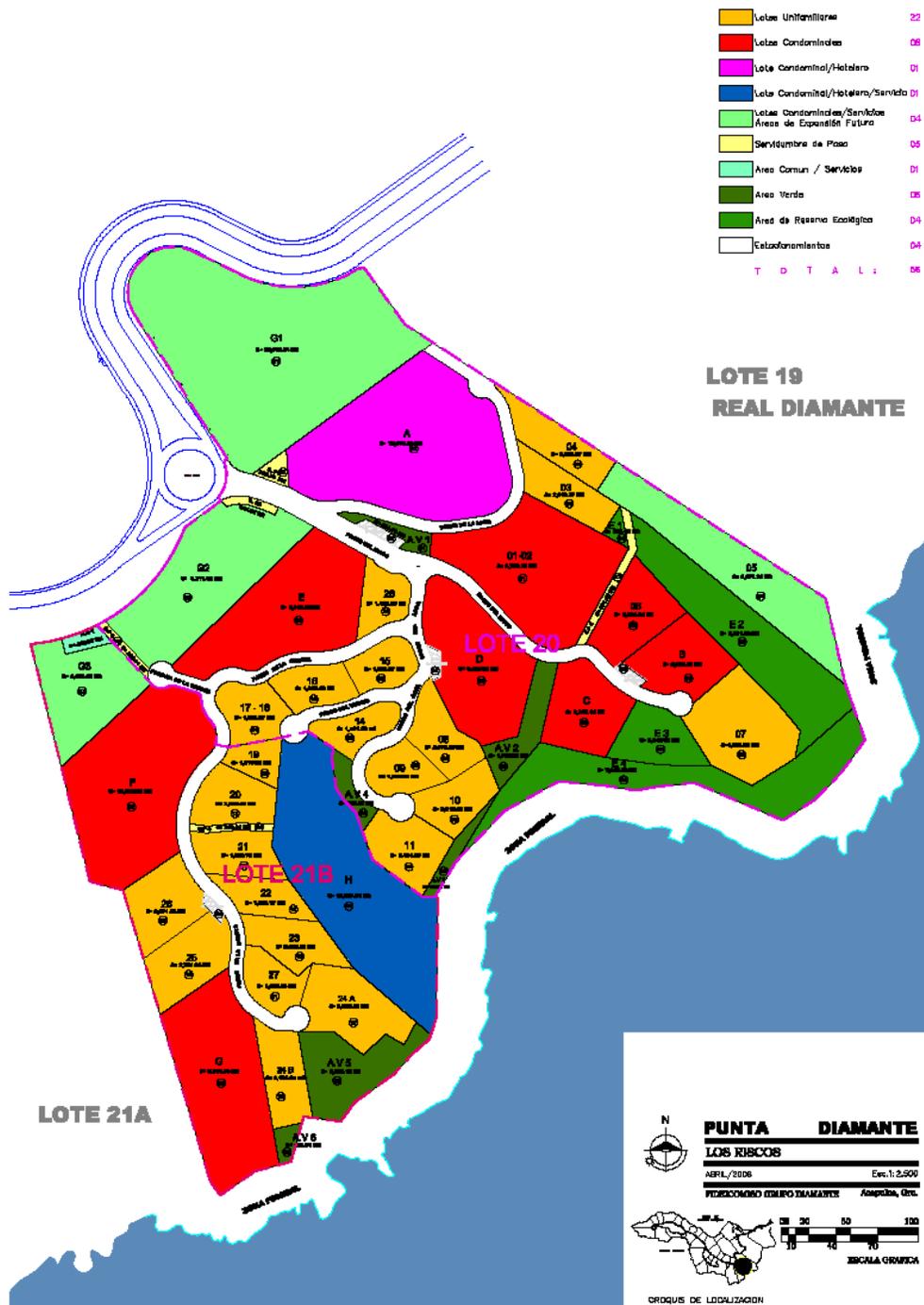
  
Lic. Alejandro López Sánchez Cervantes  
Director Jurídico

## 7. ANEXOS

### a) PLANO DE CABO MARQUÉS ANTES PUNTA DIAMANTE



b) PLANO LOS RISCOS





México D.F., 29 de abril de 2011

## **Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**

### **A la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Compañía GMD Resorts, S.A.B (GMDR) y subsidiarias:**

Con fundamento en lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las fracciones I y II del art. 43 de la Ley de Mercado de Valores, me permito informar sobre las actividades y funciones que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "**Comité**") realizó durante el año 2010.

En mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de GMDR, rindo el presente informe sobre los asuntos relacionados con las actividades de este Comité durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2010.

#### Evaluación del desempeño de los auditores externos

Se revisó junto con los auditores externos el enfoque y los planes sobre su auditoría antes de que los trabajos correspondientes fueran iniciados. También, en la parte final de esta, nos reunimos con los mismos sin la presencia de la Administración Corporativa de Administración y Finanzas (la Administración), con la finalidad de analizar los resultados de sus exámenes, la evaluación sobre los controles internos de la compañía, y la calidad general de la preparación de la información financiera por parte de la Administración, y que sirvió como punto de referencia para llevar a cabo la auditoría de los Estados Financieros. Asimismo, el dictamen de los auditores externos se emitió sin salvedades sobre la situación financiera de la empresa.

Se analizó junto con los auditores externos su independencia con respecto a la compañía y a sus funcionarios. Para estos efectos hemos evaluado si las políticas de la firma de auditores externos, respecto a la prestación de servicios distintos a la auditoría, son compatibles con su independencia como auditores. En ese sentido, hemos concluido que la firma PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC), es independiente de la empresa.

**GMD RESORTS, S.A.B.**  
Carretera México-Toluca # 4000 Col. Cuajimalpa  
Delegación Cuajimalpa, México, D.F. C.P. 05000  
Teléfonos 85 03 70 00 y 85 03 71 00 Fax 85 03 70 15



Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2010, la firma PWC, además, prestó servicios profesionales en materia fiscal.

Los servicios proporcionados por PWC fueron acordes con las normas profesionales aplicables y cumplieron con las expectativas de este Comité.

#### Evaluación del proceso de administración de riesgos de la empresa

Por lo que se refiere a la administración de riesgos y su respuesta por parte de la Administración, fuimos informados sobre los mismos, los cuales han sido revisados y analizadas sus políticas respectivas, así como las acciones tomadas durante el año, no encontrando asuntos relevantes que informar.

#### Revisión de los Estados Financieros de la Compañía (y sus subsidiarias) y evaluación del control interno sobre la información financiera

La Administración de la Empresa tiene como parte de sus responsabilidades primarias los procesos de elaboración de la información financiera, la definición y apego a las políticas contables establecidas, la operación del sistema de control interno, así como la preparación de los estados financieros.

Por su parte, este Comité lleva a cabo la revisión sobre los procesos anteriores, por lo que para estos fines se realizaron las siguientes acciones:

Se sostuvieron reuniones con la Administración, funcionarios relevantes y auditores internos y externos, en relación con la presentación razonable y completa de los estados financieros, así como los resultados de la Administración en su auto evaluación sobre la efectividad del sistema de control interno sobre la información financiera. Para ello, hemos analizado las políticas de contabilidad significativas aplicadas en sus estados financieros, así como los tratamientos contables alternativos. Durante el ejercicio, las políticas contables establecidas por la administración se siguieron de manera consistente con el año anterior.

Asimismo, basado en nuestras investigaciones, durante el año no hubo incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y registro contable de la compañía y sus subsidiarias.

La Administración ha informado que los Estados Financieros Consolidados de la compañía han sido preparados con las normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Se revisaron los estados financieros consolidados con la Administración y con los auditores externos en cumplimiento



con los compromisos de comunicación con este Comité de Auditoría. El dictamen de los auditores externos ratifica el cumplimiento con las normas mencionadas.

Como complemento a lo anterior, llevamos a cabo de manera independiente, las investigaciones necesarias sobre posibles incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación, pruebas a los sistemas de control interno y registro contable de las operaciones, sobre lo cuál no tenemos asuntos relevantes que informar.

Adicionalmente, se dio seguimiento a las observaciones formuladas por accionistas, auditores externos, consejeros, directivos relevantes, funcionarios, empleados en general y de cualquier tercero, respecto a estos asuntos.

Las revisiones de los procesos descritos, los análisis con las partes involucradas en los procesos, así como las pruebas independientes realizadas y que anteriormente se describieron, nos permiten concluir que los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera emitidas por el CINIF y que el sistema de control interno de la compañía permite verificar los actos, operaciones y facilitar el apego a las normatividades aplicables, así como implementar metodologías que permitan revisar el cumplimiento de lo anterior.

Cabe mencionar, que las operaciones con partes relacionadas, han quedado debidamente detalladas en las notas a los estados financieros dictaminados que emite PWC.

#### Cumplimiento con las obligaciones fiscales

GMDR y sus subsidiarias están obligadas a dictaminarse para efectos fiscales de conformidad con el artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación. Para ello, nos reunimos por separado con la Administración y con los auditores externos de la empresa y sus subsidiarias, con el fin de conocer el estatus sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales. Por su parte, el departamento de auditoría interna llevó a cabo ciertas validaciones sobre los cálculos de algunos impuestos retenidos y la presentación de declaraciones de impuestos y demás avisos requeridos por las autoridades competentes.

Basado en lo anterior, no observamos incumplimientos fiscales a reportar en este informe.

La presentación de los dictámenes fiscales de GMDR y sus subsidiarias, están planeadas para llevarse a cabo en los plazos establecidos conforme a la Ley.



De conformidad con lo establecido en el artículo 86, fracción XX de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de manera conjunta con la emisión de los dictámenes fiscales, se llevará a cabo la lectura de los "informes sobre la revisión de la situación fiscal del contribuyente" ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas.

Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos de los Accionistas y del Consejo de Administración

- El Director General le dio seguimiento puntual y oportuno a lo acuerdos tomados por la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2010 y los acuerdos tomados en las Sesiones de Consejo de Administración celebradas los días: 23 de febrero de 2010, 27 de abril de 2010, 27 de julio de 2010, 26 de octubre de 2010 y 15 de diciembre de 2010, sobre las cuales los acuerdos más significativos son:

**Acuerdos de Asamblea:**

Anual Ordinaria del 29 de abril de 2010:

- a. Se aprobaron los estados financieros individuales y consolidados de la sociedad, correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de Diciembre del 2009.
- b. Se aprobó el dictamen presentado por el auditor externo, respecto de la marcha de la sociedad y sus operaciones por el ejercicio social concluido el 31 de diciembre del 2009.
- c. Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad y de Presidente y Secretario de dicho Órgano de Administración, así como determinación de emolumentos.
- d. Designación del Presidente e integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.



#### Acuerdos de Consejo:

- a) Aprobación y autorización para publicar los Estados Financieros Internos Consolidados del Cuarto Trimestre del 2009.
- b) Aprobación y autorización para publicar los Estados Financieros Auditados Consolidados por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2009.
- c) Aprobación y autorización para publicar los Estados Financieros Internos Consolidados del Primero, Segundo y Tercer Trimestres del 2010.
- d) Se autorizó a GMDR solicitar un crédito adicional a Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. hasta por la cantidad de 70 mdp, garantizado con la cesión en segundo lugar de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Grupo Diamante, para el año 2010.
- e) Se aprobó se firme la adhesión de los Señores Consejeros y de todo el personal de la empresa del Código de Ética y Transparencia, y Política sobre Transacciones Bursátiles Internas.
- f) Aprobación del Plan de GMDR para 2011.
- g) Se autorizó el Orden del día para la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de GMDR a realizarse el 29 de abril de 2010.
- h) Se aprobaron los informes anuales del año 2009 de: (i) el Presidente del Consejo de Administración, (ii) Director General y (iii) Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, para ser sometidos a consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de accionistas de la sociedad de fecha 29 de abril de 2010.

#### Proceso de aprobación de los estados financieros dictaminados

En virtud de lo mencionado anteriormente, este Comité recomendó al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros consolidados anuales, presentados por la Dirección General de la compañía y sus subsidiarias, para que, conjuntamente con el informe del auditor externo, sean presentados a la

**GMD RESORTS, S.A.B.**  
Carretera México-Toluca # 4000 Col. Cuajimalpa  
Delegación Cuajimalpa, México, D.F. C.P. 05000  
Teléfonos 85 03 70 00 y 85 03 71 00 Fax 85 03 70 15



Asamblea General de Accionistas, junto con el informe anual de la compañía y sus subsidiarias, se presenten ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, cada uno en los plazos y fechas establecidas para cada fin.

**Atentamente,**

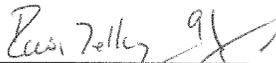


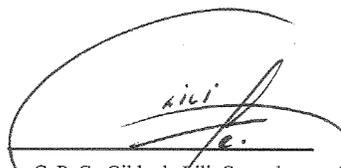
**C.P. Jorge Morfin Nuñez**  
**Presidente del Comité de Auditoría**  
**y Prácticas Societarias**

**GMD RESORTS, S.A.B.**  
Carretera México-Toluca # 4000 Col. Cuajimalpa  
Delegación Cuajimalpa, México, D.F. C.P. 05000  
Teléfonos 85 03 70 00 y 85 03 71 00 Fax 85 03 70 15

México, D.F., 30 de junio de 2011.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que los estados financieros consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, que contiene el presente reporte anual (ver anexo 7) fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tenemos conocimiento de información financiera relevante al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. Los suscritos no expresamos opinión alguna en relación con cualquier información financiera correspondiente a cualquier periodo intermedio y/o información en dólares incluida en el reporte anual.

  
C. P. C. Raúl Téllez González  
Auditor externo  
PricewaterhouseCoopers, S. C.

  
C. P. C. Gildardo Lili Camacho  
Representante legal  
PricewaterhouseCoopers, S. C.

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores externos	1
Estados financieros consolidados:	
Balances generales	2
Estados de resultados	3
Estados de variaciones en el capital contable	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas sobre los estados financieros	6 a 31



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

México, D. F., 29 de abril de 2011

A los Accionistas de  
GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Hemos examinado los balances generales consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias (Compañía) al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros consolidados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las NIF.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

  
C.P.C. Raúl Téllez González  
Socio de Auditoría

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

(Notas 1, 2 y 3)

Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Activo</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 19,618	\$ 21,164
Cuentas y documentos por cobrar	27,681	29,530
Otras cuentas por cobrar	44,904	35,143
Inventarios	4,651	1,756
Partes relacionadas (Nota 9)	<u>14,118</u>	<u>9,797</u>
Suma el activo circulante	110,972	97,390
OTROS ACTIVOS - Neto	1,637	3,427
FIDEICOMISO REAL DIAMANTE - Neto (Nota 5)	41,553	43,963
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto (Nota 6)	1,008,198	934,565
RESERVA TERRITORIAL (Nota 7)	<u>1,761,319</u>	<u>1,761,319</u>
Total del activo	<u>\$2,923,679</u>	<u>\$2,840,664</u>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>		
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 10)	\$ 120,815	\$ 121,859
Arrendamiento financiero (Nota 13)	7,496	7,496
Partes relacionadas (Nota 9)	541,832	311,100
Comisión Federal de Electricidad (Nota 11)	38,159	38,159
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>86,836</u>	<u>48,209</u>
Suma del pasivo a corto plazo	<u>795,138</u>	<u>526,823</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>		
Préstamos bancarios (Nota 10)	562,061	581,169
Beneficios a los empleados (Nota 12)	678	161
Arrendamiento financiero (Nota 13)	8,075	15,613
Impuestos diferidos (Nota 15)	<u>234,331</u>	<u>248,035</u>
Suma el pasivo a largo plazo	<u>805,145</u>	<u>844,978</u>
Total del pasivo	<u>1,600,283</u>	<u>1,371,801</u>
<b>CAPITAL CONTABLE (Nota 14):</b>		
Capital social	1,531,225	1,531,225
Déficit	<u>(357,718)</u>	<u>(221,635)</u>
Inversión de la participación controladora	1,173,507	1,309,590
Inversión de la participación no controladora	<u>149,889</u>	<u>159,273</u>
Total del capital contable	1,323,396	1,468,863
CONTINGENCIAS (Nota 18)	_____	_____
Total pasivo y capital contable	<u>\$2,923,679</u>	<u>\$2,840,664</u>

Las dieciocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
(Notas 1, 2 y 3)

Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas e ingresos por servicios	\$ 124,816	\$ 103,573
Ingresos por venta de terrenos	<u>10,172</u>	<u>10,373</u>
	<u>134,988</u>	<u>113,946</u>
Costo de ventas	134,884	93,706
Costo de urbanización	<u>2,903</u>	<u>4,636</u>
	<u>137,787</u>	<u>98,342</u>
(Pérdida) utilidad bruta	(2,799)	15,604
Gastos de operación	<u>123,029</u>	<u>82,758</u>
Pérdida de operación	<u>(125,828)</u>	<u>(67,154)</u>
Otros (gastos) ingresos - Neto	<u>(1,225)</u>	<u>1,193</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Gastos financieros- Neto	(34,446)	(30,093)
Utilidad en cambios - Neta	<u>6,434</u>	<u>3,793</u>
	<u>(28,012)</u>	<u>(26,300)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(155,065)	(92,261)
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	<u>(9,598)</u>	<u>48,470</u>
Pérdida neta del ejercicio	<u>(\$145,467)</u>	<u>(\$140,731)</u>
Pérdida aplicable a la participación controladora	<u>(\$136,083)</u>	<u>(\$136,052)</u>
Pérdida aplicable a la participación no controladora	<u>(\$ 9,384)</u>	<u>(\$ 4,679)</u>
Pérdida neta por acción común de la participación controladora (Nota 3o.)	<u>(\$ 0.97)</u>	<u>(\$ 0.97)</u>

Las dieciocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

Cifras expresadas en miles de pesos

	Capital social			Inversión de la participación			Total del capital contable
	Exhibido	No exhibido	Total	Controladora	No controladora		
Saldos al 1 de enero de 2009	\$1,875,769	(\$402,720)	\$1,473,049	(\$ 85,583)	\$ 1,387,466	\$163,952	\$ 1,551,418
Exhibición de capital (Nota 14)	58,176		58,176		58,176		58,176
Cancelación de capital social no exhibido (Nota 14)	(344,544)	344,544	-				-
Pérdida integral (Nota 3m.)				(136,052)	(136,052)	(4,679)	(140,731)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1,531,225		1,531,225	(221,635)	1,309,590	159,273	1,468,863
Pérdida integral (Nota 3m.)				(136,083)	(136,083)	(9,384)	(145,467)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$1,531,225	\$ -	\$1,531,225	(\$357,718)	\$1,173,507	\$149,889	\$ 1,323,396

Las dieciocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Cifras expresadas en miles de pesos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(\$ 155,065)	(\$ 92,261)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	62,905	5,958
Intereses a favor	(394)	(1,119)
Costo neto del período (Nota 12)	517	161
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>34,840</u>	<u>31,212</u>
Suma	(57,197)	(56,049)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar y otros	(7,912)	20,271
(Aumento) en inventarios	(2,895)	-
Aumento en afiliadas, acreedores y otras cuentas por pagar	<u>133,476</u>	<u>22,943</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>65,472</u>	<u>(12,835)</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión por construcción de inmuebles y adquisición de equipo	<u>(134,748)</u>	<u>(255,545)</u>
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento	<u>(69,276)</u>	<u>(268,380)</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Financiamiento recibido de partes relacionadas	121,962	45,917
Exhibición de capital social	-	58,176
(Pago) obtención de préstamos	(19,772)	210,768
Intereses pagados	<u>(34,460)</u>	<u>(31,042)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>67,730</u>	<u>283,819</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,546)	15,439
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>21,164</u>	<u>5,725</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>\$ 19,618</u>	<u>\$ 21,164</u>

Las dieciocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

GMD RESORTS, S. A. B. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

Cifras monetarias expresadas en miles de pesos, excepto que se indique otra moneda o denominación

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA:

GMD Resorts, S. A. B. (GMDR o la Compañía) es una compañía tenedora de acciones de un grupo de empresas dedicadas a la adquisición, construcción, administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico. GMDR y subsidiarias (excepto por Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V.) no tienen empleados y todos los servicios administrativos, legales y contables les son proporcionados por sus partes relacionadas.

NOTA 2 -BASES DE CONSOLIDACIÓN Y PREPARACIÓN:

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de GMDR y de sus subsidiarias en las que se tiene la participación controladora o ejerce el control sobre sus políticas financieras y de operación. Todos los saldos y transacciones de importancia realizados entre las compañías consolidadas han sido eliminados para efectos de consolidación. Las principales subsidiarias consolidadas son:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria al</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Grupo Diamante (FIDA)	Construcción y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero, y comercialización de los lotes de dicho desarrollo	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S. A. de C. V. (La Punta)	Desarrollos inmobiliarios turísticos actualmente en asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd opera el hotel Banyan Tree en la zona Punta Diamante en la ciudad de Acapulco, Guerrero. Véase Nota 6	86.34%	86.34%

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria al</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. (Desarrolladora)	Desarrollos inmobiliarios residenciales. Desarrolladora llevara a cabo la ejecución de un club de mar que complementará los servicios de infraestructura en la zona residencial denominada Los Riscos, en Punta Diamante, en la ciudad de Acapulco, Guerrero	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S. A. de C. V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero	100%	100%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S. A. de C. V. (DESATUR) *	Tenedora de acciones de un grupo de compañías dedicadas al sector inmobiliario - turístico en Islas Mujeres y Cancún, Quintana Roo	99.99%	99.99%
Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (DNI)	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún, Quintana Roo	50.00%	50.00%
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	Servicios administrativos a La Punta	85.00%	85.00%

\* DESATUR es el principal accionista de Terrenos de Isla Mujeres, S. A. de C. V. (TIMSA), Inmobiliaria Acuarama, S. A. de C. V. (Acuarama) e Isla Zama, S. A. de C. V. (ZAMA). Estas empresas tienen como principal actividad la compraventa, arrendamiento, administración, explotación y beneficio de todo tipo de bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios, oficinas, hoteles, centros comerciales, centros de convenciones, desarrollos turísticos y en general todas aquellas actividades relacionadas o conexas con aspectos inmobiliarios, principalmente en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo.

La principal actividad de DNI consiste en explotar todo lo relacionado con desarrollos turísticos y hoteleros y sus actividades conexas o relacionadas, incluyendo navieras, embarcaciones, restaurantes, bares, discotecas, centros nocturnos, centro de convenciones, gasolineras, tiendas, agencias de viajes y marinas turísticas en Cancún, Quintana Roo.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, que se acompañan, han sido preparados en cumplimiento cabal, con lo establecido en las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, para mostrar una presentación razonable de la situación financiera de la Compañía.

La Compañía prevenía los costos y gastos en los estados de resultados consolidados, bajo el criterio de clasificación de partidas, la cual tiene como característica fundamental separar el costo de ventas de los demás costos y gastos. Adicionalmente, para un mejor análisis de su

situación financiera, la Compañía ha considerado necesario presentar el importe de la pérdida de operación por separado en el estado consolidado de resultados, debido a que dicha información es una práctica común de revelación.

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 28 de abril de 2011, por el ingeniero Jorge Eduardo Ballesteros Zavala (director general de GMDR) y el ingeniero Diego X. Avilés Amador (director general adjunto), con poder legal para autorizarlos.

### NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de los estados financieros consolidados. Asimismo, se requiere el ejercicio de un juicio de parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de la Compañía.

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los valores realizables incluyen saldos en caja, depósitos bancarios y otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de compra y con riesgo de poca importancia por cambios en su valor. El valor en libros de efectivo y valores realizables se aproximan a su valor razonable.

#### b. Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos por venta de combustible son reconocidos en el momento de su suministro. Los ingresos por uso de muelle se reconocen conforme el servicio de renta es prestado. Por lo que respecta a los ingresos por reparaciones de embarcaciones, éstas se reconocen al momento de culminar la reparación de la embarcación y aprobación del cliente. Los ingresos por venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando éstos son servidos a los clientes para su consumo.

Respecto a los ingresos por la renta del club de playa éstos son reconocidos conforme se otorga el uso o goce de las instalaciones. Los ingresos por renta de locales comerciales son reconocidos al momento de prestar el servicio y su cobro es mensual. Los costos por mantenimiento de locales, club de playa y de restaurante se reconocen al momento de su erogación. Asimismo, los ingresos por venta de terrenos se registran al momento de escrituración de los mismos, mediante los cuales se transfieren al comprador los riesgos de la propiedad vendida.

#### c. Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente este valor se ajusta disminuyendo la estimación para cuentas de difícil recuperación. Esta estimación se registra cuando hay evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar total o

parcialmente los montos acordados en los términos originales. La Compañía sigue la política de cancelar contra la estimación para cuentas de difícil recuperación, los saldos de clientes vencidos de los cuales se tiene muy alta probabilidad de no recuperación.

d. Instrumentos financieros derivados

Todos los instrumentos financieros derivados clasificados con fines de negociación o de cobertura por riesgos de mercado, se reconocen en el balance general como activos y/o pasivos a su valor razonable, el cual se determina con base en precios de mercado reconocidos y cuando no cotizan en un mercado se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

e. Reserva territorial

La reserva territorial se integra por terrenos más todas las erogaciones necesarias para dejar el activo disponible para venta, tales como honorarios y gastos notariales, comisiones y honorarios de abogados y gastos de demolición, limpia, desmonte, y costo de obra de urbanización.

La reserva territorial fue adquirida antes del 1 de enero de 2008, consecuentemente, se expresa a sus valores actualizados hasta el 31 de diciembre de 2007, determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha. En los ejercicios siguientes al 2007, la Compañía no ha adquirido terrenos.

f. Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso que integran el activo corresponden a obras para la construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante, las cuales se encuentran registradas a su costo de adquisición.

g. Inmuebles, maquinaria y equipo

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 los inmuebles, maquinaria y equipo, incluyendo las adquisiciones por arrendamiento financiero, se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición y/o construcción, de factores derivados del INPC hasta esa fecha. Consecuentemente, los inmuebles, maquinaria y equipo se expresan a su costo histórico modificado menos la depreciación acumulada.

Los inmuebles, maquinaria y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro únicamente, cuando se identifican indicios de deterioro.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles remanentes de los activos estimadas por la Administración de la Compañía. Véase Nota 6.

Los arrendamientos financieros de equipo de transporte y equipos varios son capitalizados, ya que se transmiten sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de éstos. El valor capitalizado corresponde al valor del activo arrendado o al valor presente de los pagos mínimos, el que sea menor. Los costos financieros derivados de los financiamientos otorgados por el arrendatario, para la adquisición de éstos, se reconocen en los resultados del periodo conforme se devengan. Véase Nota 13.

h. Activos de larga duración

Los activos de larga duración (reserva territorial) están sujetos a pruebas de deterioro, éstas se realizan cuando existen indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 la Administración de la Compañía llevó a cabo dicho estudio aplicando el método de precio neto de venta sobre la reserva territorial, con base en el promedio de los dos últimos ejercicios, no resultando ningún deterioro.

i. Inversión en concesiones

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 las inversiones en concesiones se expresan a su valor actualizado, determinado mediante la aplicación a su costo de adquisición de factores derivados del INPC hasta el 31 de diciembre de 2007. En los ejercicios siguientes al 2007, la Compañía no ha realizado inversiones en concesiones.

Las inversiones en concesiones se amortiza en el periodo de explotación de la concesión.

El valor neto de estos activos está sujeto a una evaluación anual de deterioro.

j. Impuestos sobre la Renta (ISR) y Empresarial a Tasa Única (IETU) diferidos

El ISR y/o IETU diferidos se registran con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros y según se prevea la tasa que se utilizará para el cálculo del impuesto que se causará en la fecha de la reversión de las diferencias temporales.

k. Beneficios a los empleados

Los beneficios otorgados por SAPUN a sus empleados (véase Nota 12), incluyendo los planes de beneficios definidos (o de contribución definida) se describen en la página siguiente.

- Los beneficios directos (sueldos, tiempo extra, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, etc.) se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal por ser de corto plazo. En el caso de ausencias retribuidas conforme a las disposiciones legales o contractuales, éstas no son acumulativas.
- Los beneficios por terminación de la relación laboral por causas distintas a la reestructura (indemnizaciones legales por despido, prima de antigüedad, bonos, compensaciones especiales o separación voluntaria, etc.), así como los beneficios al retiro (pensiones, prima de antigüedad e indemnizaciones, etc.) son registrados con base en estudios actuariales realizados por expertos independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.
- El costo neto del periodo de cada plan de beneficios a los empleados se reconoce como gasto de operación en el año en el que se devenga, el cual incluye, entre otros, la amortización del costo laboral de los servicios pasados y de las ganancias o pérdidas actuariales de años anteriores.
- Los estudios actuariales sobre los beneficios a los empleados, incorporan la hipótesis sobre la carrera salarial.

#### l. Capital contable

El capital social y el déficit acumulado se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1 de enero de 2008, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del INPC hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable se expresan a su costo histórico modificado.

#### m. Pérdida integral

La pérdida integral está representada por la pérdida neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes de la pérdida integral de 2010 y de 2009 se expresan en miles de pesos históricos modificados.

#### n. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general consolidado. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las

fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del Resultado Integral de Financiamiento (RIF) a excepción de aquellas diferencias cambiarias que como parte del costo de los activos calificables son capitalizadas conjuntamente con otros componentes del RIF.

o. Pérdida neta por acción

La pérdida neta por acción común de la participación controladora es el resultado de dividir la pérdida neta del año de la participación controladora, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2010 y de 2009.

p. Información financiera por segmentos

El Boletín B-5 “Información financiera por segmentos”, de las NIF, requiere que la Compañía analice su estructura de organización y su sistema de presentación de información con el objeto de identificar segmentos. Con respecto a los años que se presenta, la Compañía ha operado los siguientes segmentos de negocio debido a sus áreas geográficas: Cancun, Acapulco y otros. Estos segmentos se administran en forma independiente debido a que los productos y/o servicios que manejan y/o prestan y los mercados que atienden son distintos. Sus actividades las desempeñan a través de diversas compañías subsidiarias. Las operaciones entre segmentos operativos se registran a su valor de mercado. En la Nota 16 “Información por segmentos” se muestran los ingresos por segmentos en la manera que la Administración, analiza, dirige y controla el negocio.

q. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIF, requiere que la Administración realice estimados y supuestos que afectan los montos reportados sobre los activos y pasivos, y la revelación de los activos y pasivos contingentes en la fecha de los estados financieros consolidados, y los montos reportados sobre los ingresos, costos y gastos durante el periodo de reporte. Las cuentas significativas sujetas a dichos estimados y supuestos incluyen: las estimaciones de ingresos, el deterioro de activos (incluyendo flujos de efectivo futuros estimados); las cuentas por cobrar de dudosa recuperación; la obsolescencia de inventarios; los impuestos corrientes y diferidos, las reservas de valuación para activos por impuestos diferidos la estimación para costos y gastos, y las reservas para contingencias y litigios. La Compañía basa sus estimados en la experiencia histórica y en otros supuestos que son considerados razonables en estas circunstancias. Los resultados reales podrían diferir de los estimados.

r. Efectos de la inflación

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria); por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el

reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 de los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. A continuación se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Del año	4.40%	3.57%
Acumulada en los últimos tres años	15.19%	14.48%

s. Reclasificaciones

Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para adecuar los estados financieros consolidados del año anterior a la presentación actual.

t. Nuevos pronunciamientos contables

El Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) emitió, durante diciembre de 2009 y en 2010, las siguientes NIF, las cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2011. Se considera que dichas NIF no afectarán sustancialmente la información financiera consolidada que presenta la Compañía:

NIF B-5 “Información financiera por segmentos”: establece las normas generales para revelar la información financiera por segmentos, adicionalmente permite al usuario de dicha información, analizar a la entidad desde la misma óptica que lo hace la administración y permite presentar información por segmentos más coherente con sus estados financieros. Esta norma dejará sin efecto al Boletín B-5 “Información financiera por segmentos”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias”: establece las normas para la determinación y presentación de la información financiera a fechas intermedias para uso externo, en donde se requiere, entre otros, la presentación de los estados de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo; dichos estados no eran requeridos por el Boletín B-9 “Información financiera a fechas intermedias”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF C-4 “Inventarios”: de aplicación retrospectiva, establece las normas particulares de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los inventarios, adicionalmente, elimina el método de costeo directo como un sistema de valuación permitido y la fórmula de asignación del costo de inventarios denominado últimas entradas-pi-  
primeras salidas (UEPS). Esta norma dejará sin efecto al Boletín C-4 “Inventarios”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF C-5 “Pagos anticipados”: de aplicación retrospectiva establece, entre otros, las normas particulares de valuación, presentación y revelación relativas al rubro de pagos anticipados; asimismo, establece que los anticipos para la compra de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo, deben presentarse en el rubro de pagos anticipados y no en los rubros de inventarios o inmuebles, maquinaria y equipo como se hacía anteriormente, también establece que los pagos anticipados relacionados con la adquisición de bienes se presenten, en el balance general, en atención a la clasificación de la partida de destino, ya sea en el activo circulante o en el activo no circulante. Esta norma dejará sin efecto al Boletín C-5 “Pagos anticipados”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”, de aplicación prospectiva (excepto en aspectos de revelación), establece, entre otros, las normas particulares de valuación, presentación y revelación relativas a las propiedades, planta y equipo; también establece: a) las propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener activos biológicos y de industrias extractivas ya están bajo su alcance, y b) la obligatoriedad de depreciar componentes que sean representativos de una partida de propiedades, planta y equipo, independientemente de depreciar el resto de la partida como si fuera un solo componente. Esta NIF entró en vigor el 1 de enero de 2011, excepto por los cambios provenientes de la segregación sus componentes y que tengan una vida útil claramente distinta del activo principal. En este caso y para las entidades que no hayan efectuado dicha segregación, las disposiciones aplicables entrarán en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2012. Esta norma dejará sin efecto al Boletín C-6 “Inmuebles, maquinaria y equipo”, vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

NIF C-18 “Obligaciones asociadas con el retiro de activos y la restauración del medio ambiente”: de aplicación retrospectiva, establece, entre otros, las normas particulares para el reconocimiento inicial y posterior de una provisión relativa a las obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, planta y equipo; así como los requisitos a considerar para la valuación de una obligación asociada con el retiro de un componente y las revelaciones que una entidad debe presentar cuando tenga una obligación asociada con el retiro de un componente.

#### NOTA 4 - POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA:

La Compañía tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en miles de dólares estadounidenses (Dls.):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos	Dls. 5,685	Dls. 5,947
Pasivos	<u>(30,559)</u>	<u>(28,435)</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 24,874)</u>	<u>(Dls. 22,488)</u>

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 el tipo de cambio fue de \$12.3650 y \$13.082 por dólar, respectivamente. Al 28 de abril de 2011, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$11.6294 por dólar. Asimismo, la Compañía no contaba con instrumentos de protección contra riesgos cambiarios y su posición neta corta era similar a la del 31 de diciembre de 2010.

#### NOTA 5 - FIDEICOMISO REAL DIAMANTE (REAL DIAMANTE):

La cuenta por cobrar de \$41,553 (Dls.3.4 millones) corresponde a las obras de infraestructura y vialidad realizadas en la zona de Punta Diamante, en la ciudad de Acapulco, Guerrero, propiedad de Real Diamante. En un convenio celebrado el 29 de mayo de 2000, Real Diamante se comprometió a liquidar este saldo con el ingreso que obtenga por la comercialización de los lotes 1 y 45 que integran el condominio Real Diamante.

#### NOTA 6 - INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - NETO:

	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Tasa de depreciación (%)</u>
Edificios	\$ 691,601	\$112,801	5
Maquinaria y equipo	18,864	18,361	10
Equipo de transporte marítimo	2,502	2,502	6
Equipo de transporte	8,179	8,388	25
Mobiliario y equipo	23,244	8,540	10
Equipo de cómputo	<u>15,488</u>	<u>15,889</u>	33
	759,878	166,481	
Menos: depreciación acumulada	<u>(122,592)</u>	<u>(61,477)</u>	
	637,286	105,004	
Terrenos	230,172	230,172	
Construcciones en proceso	<u>140,740</u>	<u>599,389</u>	
	<u>\$1,008,198</u>	<u>\$934,565</u>	

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 la maquinaria y equipo, mobiliario y equipo y equipo de cómputo incluye \$27,866, de equipos adquiridos a través de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2010 las construcciones en proceso se integran principalmente por los siguientes proyectos:

#### Majahua

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 Majahua ha invertido \$74,578 y \$27,695, respectivamente, en la construcción de una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero.

#### FIDA

Al 31 de diciembre de 2010, FIDA ha invertido \$21,538 en la construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero.

#### NOTA 7 - RESERVA TERRITORIAL:

<u>Compañía</u>	<u>Reserva territorial m<sup>2</sup></u>	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor de reposición M. N.</u>		<u>Ubicación</u>
		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010 *</u>	<u>2009</u>	
ZAMA	125,521	\$ 306,006	\$ 306,006	\$ 425,031	\$ 412,823	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	264,750	273,382	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	34,340	26,955	26,955	62,727	62,546	Acapulco, Guerrero
FIDA	<u>578,018</u>	<u>1,234,497</u>	<u>1,234,497</u>	<u>1,354,720</u>	<u>1,345,812</u>	Acapulco, Guerrero
	<u>774,628</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$2,107,228</u>	<u>\$2,094,563</u>	

\* Valor promedio de los últimos dos avalúos realizados.

#### FIDA

La inversión en estos terrenos se encuentra formalizada a través del FIDA, el cual fue constituido el 24 de agosto de 1992 en la ciudad de Acapulco, Guerrero, y participan como fideicomitentes Promotora Turística de Guerrero, S. A. de C. V. (Protur, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Guerrero), Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B. y otros inversionistas privados, y como fiduciario BBVA Bancomer Servicios, S. A. (BBVA Bancomer). GMDR participa en el 90% de los derechos fideicomisarios de este fideicomiso.

La principal actividad y finalidad del fideicomiso es la continuación y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante.

### GMDR

El 4 de mayo de 2007 la Compañía y BBVA Bancomer Servicios, S. A. (Bancomer) celebraron un contrato de cesión de derechos, mediante el cual BBVA Bancomer le cedió a la Compañía sus derechos fideicomisarios sobre una superficie de 15,500 m<sup>2</sup> de terrenos ubicados en el lote 12 B en Acapulco, Guerrero a cambio de \$12,790. A la fecha de emisión de estos estados financieros existen 18,840 metros cuadrados pendientes de reasignar por parte de FIDA a favor de GMDR con un valor en libros de \$14,175.

### ZAMA

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m<sup>2</sup> de terreno, en una zona conocida como "Fraccionamiento Paraíso Laguna Mar" en Isla Mujeres, Quintana Roo. La Administración de ZAMA está en proceso de establecer un plan maestro para el desarrollo y comercialización de lotes, así como la construcción y operación de un hotel.

### TIMSA

El 17 de diciembre de 2003 TIMSA formalizó la constitución de un régimen de propiedad inmueble en condomino sobre el terreno ubicado en el "Polígono 7-A", cuya superficie está dividida en 11 unidades privativas y áreas comunes denominado "Villa Vera Puerto Isla (Mujeres el desarrollo), Hotel y Propiedad Vacacional Isla Mujeres, Quintana Roo".

El 15 de diciembre de 2004 Scotiabank Inverlat, S. A. (Fiduciaria o Inverlat), Desarrollos Turísticos Regina, S. de R. L. de C. V. (Fideicomisaria o Regina) y TIMSA (Fideicomitente), constituyeron un Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio con vigencia de 50 años y prorrogable al término de la misma. De acuerdo con los términos del Fideicomiso, TIMSA aporta y transmite las propiedades de las unidades privativas II, VI, VII, VIII y IX y a su vez Regina se obliga a pagar a TIMSA, por la aportación de estas unidades, la suma de Dls.12.1 millones. Adicionalmente, el 10 de abril de 2007 el Comité Técnico del Fideicomiso traslativo de Dominio firmó una carta de instrucciones a Scotiabank Inverlat, S. A. (fiduciario) para que éste liberará y revirtiera a favor de TIMSA las unidades privativas VIII y IX de el desarrollo.

Las partes convienen que el fin primordial del presente fideicomiso será:

- Que la Fiduciaria reciba y mantenga la propiedad de los bienes fideicomitados.
- Regina fungirá como depositario y puede operar, administrar y comercializar los bienes fideicomitados bajo el régimen de tiempo compartido.

- Que la Fiduciaria permita a TIMSA con cargo a los recursos que Regina posea en el fideicomiso, la terminación de las obras de construcción de las villas.
- Que Regina designe a los Fideicomisarios tiempos compartidarios.
- En tanto Regina no pague la totalidad de la contraprestación, respetará y no alterará el proyecto arquitectónico de las villas, ni construirá obras nuevas.

A la fecha de estos estados financieros TIMSA sólo ha transferido la propiedad de las unidades privativas II y VI con una superficie de 8,576.4 m<sup>2</sup> y Regina ha pagado Dls.6.7 millones.

#### NOTA 8 - OTROS ACTIVOS:

##### TIMSA/Concesión de una marina turística/Franquicia

El 1 de julio de 1991 TIMSA recibió del Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) una concesión para construir, operar y explotar una Marina Turística denominada Marina Puerto Isla Mujeres con una capacidad aproximada de 180 embarcaciones afectando 62,901.62 m<sup>2</sup> de zona federal, localizada en la Laguna de Macax, Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 20 años a partir de la fecha de su otorgamiento, misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por el mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 el valor de la marina asciende a \$1,637 y \$3,427, respectivamente.

El 15 de diciembre de 1997 TIMSA celebró un contrato de franquicia con Pemex Refinación, por medio del cual se le otorga a la misma una licencia para el uso de las marcas, nombres comerciales, diseños y logotipos de Pemex para operar una estación de suministro de combustible. La vigencia de la franquicia es por 15 años obligatorios y podrá ser prorrogable por periodos de cinco años.

##### DNI/Concesión terminal portuaria y superficie de una zona federal

El 6 de septiembre de 1995 DNI recibió del Gobierno de Quintana Roo una concesión para el uso y aprovechamiento de 2,207.33 m<sup>2</sup> de zona federal marítima y 629.05 m<sup>2</sup> de área de muelle y para operar y explotar una terminal portuaria de uso particular denominada "Embarcadero", localizada en la zona de Playa Linda, Cancún, Quintana Roo.

La duración de la concesión es de 20 años, misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por un mismo periodo. DNI se obliga a pagar al Gobierno Federal, durante el plazo de la concesión, una contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de la concesión, la cual será del 6% sobre el valor del área ocupada por el muelle en el primer año y de un 7.5% en los años restantes. Dicho valor será determinado mediante un avalúo efectuado por un perito valuador y será actualizado cada cinco años, tomando como referencia el inmueble que originalmente se concesionó, sin incluir mejoras o adiciones.

DNI no podrá ceder ni aportar a sociedades o asociaciones ni a algún otro tercero, ya sea total o parcialmente, los derechos derivados de esta concesión, salvo que cuente con la autorización escrita de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

El 17 de diciembre de 1999 DNI recibió del Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (Semarnap), la concesión de una superficie de 3,271.84 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar, así como la infraestructura existente en esa fecha, la cual se integraba por un edificio, un pórtico y un local comercial en demolición, todo esto ubicado en la zona denominada Playa Linda, Sección D, zona turística de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

La concesión tendrá una duración de 15 años, la cual podrá ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El 5 de enero de 2005 DNI celebró un contrato de franquicias con Pemex Refinación por medio del cual se le otorga la licencia para el uso de marcas, nombres comerciales, diseños y logotipos de Pemex para operar una estación de suministro de combustible. La vigencia de la franquicia es de 15 años y podrá ser prorrogable por periodos de cinco años.

#### Acuarama/Concesión zona federal marítima

El 21 de abril de 2001 Acuarama recibió del Gobierno Federal, por conducto de la Semarnap, la concesión de una superficie de 1,772.91 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre ubicada en el fraccionamiento Laguna Mar, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. El destino de la concesión será el uso turístico con aprovechamiento económico, y Acuarama por su parte se obliga a pagar una cuota bimestral por uso de derechos a la Semarnap.

La concesión tiene una duración de 15 años, la cual puede ser prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El 7 de julio de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento 83m<sup>2</sup> de un muelle de uso particular y 100m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir del 10 de septiembre de 2010.

Asimismo, el 20 de octubre de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento de 162.73m<sup>2</sup> de un muelle para uso particular y 262.73m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u operacional que rodea el muelle frente a la Zona Federal Terrestre, ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo. La duración de la concesión será de 5 años contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

### Majahua/Marina de uso particular

En enero de 1996 el Gobierno Federal por conducto de la SCT, otorgó la concesión a Majahua para construir, operar y explotar una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero denominado "Porto Real" con una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de otorgamiento.

En dicha concesión también se establece que la SCT otorgará a Majahua, el uso y aprovechamiento de una superficie de 71,086 m<sup>2</sup> y de 4,860 m<sup>2</sup> de zona federal marítima para destinarla a la operación de la marina y para la construcción de muelles, plataformas y rampas, respectivamente. Cabe señalar que el uso y aprovechamiento de la zona federal marítima no se otorga en exclusividad a favor de Majahua, por lo que está se obliga al término de la concesión a devolver a la SCT todas las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a los bienes de dominio público concesionados.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión, Majahua está obligada a contratar una fianza a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de la SCT por un importe equivalente al 10% del valor de las obras que se compromete a realizar. Majahua mantiene una fianza a favor de la SCT por \$6,154 para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la concesión.

El 18 de junio de 2007 se llevó a cabo una modificación al título de concesión para ampliar el periodo de vigencia de la concesión por 10 años adicionales. Asimismo, se establece que la SCT otorga a la concesionaria una zona marítima de 91,135.20 m<sup>2</sup>, afectando 11,183.05 m<sup>2</sup> para la construcción y operación de una marina de uso "Porto Real" con capacidad para 125 posiciones de atraque. La concesionaria se obliga a realizar las obras con una inversión aproximada de \$20,000.

### NOTA 9 - SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con partes relacionadas se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Cuentas por cobrar:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 4,171	\$ 3,338
Maritime Holding's	3,056	3,233
Banyan Tree MX, S. A. de C. V.	1,909	-
Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	1,418	-
Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,143	1,143
Otras	<u>2,421</u>	<u>2,083</u>
	<u>\$ 14,118</u>	<u>\$ 9,797</u>

31 de diciembre de

<u>Cuentas por pagar:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	\$ 238,828	\$ 117,133
GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	82,897	48,897
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	81,360	36,029
Parte relacionada, persona física	53,739	55,551
Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	45,195	45,195
Banyan Tree Hotels and Resorts	9,059	
GMD Administración, S. A. de C. V.	8,652	3,232
Otras	<u>22,102</u>	<u>5,063</u>
	<u>\$ 541,832</u>	<u>\$ 311,100</u>

A continuación se describen las principales operaciones celebradas por la Compañía con sus partes relacionadas en los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009.

Egresos

Construcciones en proceso	<u>\$ 73,894</u>	<u>\$183,836</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$ 42,143	\$ 36,328
GMD Administración, S. A. de C. V.	4,744	4,605
Servicios Isla, S. A. de C. V.	<u>14,076</u>	<u>14,460</u>
	<u>\$ 60,963</u>	<u>\$ 55,393</u>

Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V. (CCGMD)

En octubre de 2009 mediante un convenio de cesión CCGMD cedió a una parte relacionada persona física los derechos sobre la cuenta por cobrar que mantenía con la Compañía por la cantidad de \$55,551.

GMD Ingeniería y Construcción (GMDIC)

GMDIC celebró un contrato de obra con La Punta para la construcción de un hotel que se integra por 71 villas dentro del desarrollo turístico inmobiliario Punta Diamante en Acapulco, Guerrero. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009 los costos facturados ascendieron a \$181,425.

Asimismo, durante 2010 GMDIC realizó trabajos de ingeniería y construcción en la marina de uso particular ubicada en Plaza Majahua, Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero por un importe total de \$20,623.

Por otra parte, GMDIC y Desarrolladora celebraron un contrato de obra para la construcción de vialidades en la zona Paseo del Club, ubicada dentro de la sección de los Riscos en el Desarrollo Punta Diamante.

Por último, GMDIC y el Fideicomiso Grupo Diamante celebraron un contrato de obra para la construcción de infraestructura y vialidades para la sección de los Riscos.

Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B. (GMD)

El saldo por pagar corresponde a operaciones de cuenta corriente; en los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009 GMD prestó \$121,962 y \$45,917, respectivamente a través de diferentes depósitos efectuados en el año.

Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V. (DEIN)

DEIN y el Fideicomiso Grupo Diamante celebraron un contrato de obra para la construcción y mantenimiento de la infraestructura básica y vialidades del desarrollo turístico de Punta Diamante. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009 el costo de las obras desarrolladas ascendió a \$3,167.

Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V., GMD Administración, S. A. de C. V., Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V., Administración Isla, S. A. de C. V. y Desarrollo de Embarcadero Náutico, S. A. de C. V. (Compañías de Servicios)

Las Compañías de Servicios y GMD Resorts y sus subsidiarias celebraron un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido.

NOTA 10 - PRÉSTAMOS BANCARIOS:

Los préstamos bancarios se integran como se muestra a continuación:

<u>Institución</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UBS AG	\$ 74,272	\$ 78,492
Banco Multiva, S. A.	14,520	43,367
Textron Financial Corporation	9,645	-
Banco Interacciones, S. A.	<u>22,378</u>	<u>-</u>
Total a corto plazo	<u>120,815</u>	<u>121,859</u>

<u>Institución</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco Interacciones, S. A.	288,000	303,000
Textron Financial Corporation	259,662	278,169
Banco Multiva, S. A.	<u>14,399</u>	<u>-</u>
Total a largo plazo	<u>562,061</u>	<u>581,169</u>
Total de préstamos bancarios	<u>\$682,876</u>	<u>\$703,028</u>

Los vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2010 se muestran a continuación:

	<u>Importe</u>
2011	\$120,815
2012	44,044
2013	48,645
2014 en adelante	<u>469,372</u>
	<u>\$682,876</u>

#### Banco Interacciones, S. A. (Interacciones)

El 27 de marzo de 2007 la Compañía obtuvo una línea de crédito con Interacciones por \$174,953, con vencimiento al 19 de septiembre de 2008, posteriormente se celebraron convenios modificatorios incrementando la línea de crédito a \$250,661 y extendiendo el plazo de vencimiento hasta el 30 de junio de 2009, la Compañía había dispuesto de un importe de \$248,178.

El 5 de septiembre de 2008 la Compañía obtuvo una nueva línea de crédito por \$35,700 con vencimiento al 16 de febrero de 2009 posteriormente se celebró un convenio modificatorio el cual extendió su plazo al 30 de junio de 2009.

El 1 de julio de 2009 los créditos antes mencionados fueron reestructurados a través del Fideicomiso Grupo Diamante por un monto de \$303,000 y a partir de esa fecha generan intereses a una tasa THIE más 5 puntos de forma semestral, con vencimiento al 30 de junio de 2019, con dos años de gracia para el pago de capital, el préstamo está garantizado con los derechos fideicomisarios que le corresponden a la Compañía sobre el FIDA. La Compañía también es obligado solidario.

El 28 de diciembre de 2010 GMDR celebró un contrato de crédito simple con Interacciones por \$8 millones con vencimiento el 28 de marzo de 2011. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control. Al 31 de diciembre de 2010 la Compañía a dispuesto la cantidad de \$7.3 millones, los cuales fueron liquidados el 23 de marzo de 2011.

## UBS AG

Préstamo contratado por Dls.6 millones (\$74,272 y \$78,492 al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, respectivamente), los intereses son pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1% y su fecha de vencimiento original fue el 31 de diciembre de 2009. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control. El 27 de abril de 2011 la Administración de la Compañía está en proceso de renovación de este préstamo estableciéndose como nueva fecha el 27 de abril de 2012.

## Textron Financial Corporation (Textron)

El 17 de diciembre de 2007 La Punta celebró un contrato de construcción y garantía con Textron para obtener una línea de crédito por Dls. 23 millones, cuyo destino será facilitar la terminación de la construcción del proyecto La Punta, así como para liquidar deuda. El crédito causó un interés anual de tasa Libor más 3.75 puntos y su vencimiento será a cinco años contados a partir de la fecha de la primera disposición que fue el 21 de febrero de 2008. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 la Compañía ha dispuesto la cantidad de Dls.20.5 y Dls.19.9 millones, respectivamente, más intereses por pagar de Dls.1.2 (miles) y Dls.1.4 (miles), respectivamente, equivalentes a \$269,307 y \$278,169, respectivamente. El préstamo está garantizado con los bienes fideicomitidos que fueron transferidos a un fideicomiso constituido con HSBC (fiduciario), y que se conforman de los inmuebles ubicados en la zona de Punta Diamante (lotes 1 y 2A), los derechos derivados de los contratos de construcción, diseño y servicios técnicos y de administración, así como cualquier otro convenio, contrato o acuerdo relacionado y/o accesorios relativos al proyecto de la construcción del hotel. Asimismo, como garantía adicional al pago de crédito se constituyó un contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre los activos que integran el inventario, cuentas por cobrar, promesas de cobro, patentes, marcas, etc., de La Punta.

La Compañía contrató un CAP de tasa de interés para cubrir este crédito y fijar su exposición a movimientos adversos en la tasa de interés hasta 7.0375%. El CAP vence el 17 de diciembre de 2012.

## Banco Multiva, S. A. (Multiva)

El 11 de diciembre de 2009 la Compañía obtuvo una línea de crédito con Multiva hasta por \$56,000. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 el saldo de esta línea de crédito asciende a \$28,798 y \$43,367, respectivamente. El plazo de vencimiento es de tres años, generando intereses pagaderos mensualmente junto con el capital, calculados a la tasa TIIE más 6 puntos. El crédito está garantizado mediante la constitución de un fideicomiso sobre los derechos de cobro de un contrato de prestación de servicios de GMD Energía y Puertos, S. A. de C. V. a Carbonser, S. A. de C. V. (Compañías afiliadas), así como las acciones representativas del capital social de TIMSA. El importe anual facturado por la prestación de servicios asciende aproximadamente a \$42,000.

Banco Azteca, S. A.

A la fecha de los estados financieros Majahua está en proceso de negociación de un crédito simple con Banco Azteca, S. A. hasta por un importe de \$260 millones de pesos.

NOTA 11 - COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE):

La Compañía conjuntamente con la participación en el FIDA mantiene la obligación de pago por las obras de infraestructura de electrificación que se requiere sean realizadas por la CFE. Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 los trabajos desarrollados ascendieron a \$38,159.

NOTA 12 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS:

El pasivo por beneficios por terminación y beneficios al retiro se asemejan a una pensión, se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado, utilizando tasas de interés reales, por lo tanto, se está reconociendo el pasivo proyectado, utilizando tasas de interés reales y se está reconociendo también el pasivo que a valor presente, se estima cubrirá la obligación por estos beneficios a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que labora en la Compañía. Las indemnizaciones se cargan a los resultados cuando se toma la decisión de pagarlas.

El pasivo al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 se integra a continuación:

	<u>Beneficios por terminación</u>		<u>Beneficios al retiro</u>		<u>Total</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pasivos:						
Obligación por beneficios definidos	\$ 278	\$ 51	\$ 565	\$ 166	\$ 843	\$ 217
Activos del plan (AP)	-	-	-	-	-	-
Situación de financiamiento	278	51	565	166	843	217
Menos:						
Servicios pagados a partir de 2008	-	-	(23)	-	(23)	-
Pérdidas actuariales	-	-	(142)	(56)	(142)	(56)
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 278</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 110</u>	<u>\$ 678</u>	<u>\$ 161</u>

El costo neto del período por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009 se integra por:

	<u>Beneficios por terminación</u>		<u>Beneficios al retiro</u>		<u>Total</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo laboral del servicio actual	<u>\$ 227</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 290</u>	<u>\$ 110</u>	<u>\$ 517</u>	<u>\$ 161</u>

## Principales hipótesis actuariales

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, rendimiento de los activos del plan, incremento salarial y, en su caso, cambios en los índices u otras variables, referidas al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, se muestran a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tasas reales aplicadas:		
Descuento	7.5%	8.0%
Rendimiento de los activos de los planes	3.5%	3.5%
Incremento salarial (incluye carrera salarial)	5.9%	5.9%

### NOTA 13 - ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

En agosto, septiembre y octubre de 2009 SAPUN celebró diversos contratos de arrendamiento con Unifin Financiera, S. A. P. I. de C. V. de equipo de transporte, mobiliario y equipo, maquinaria y equipo de cómputo con un plazo forzoso de 36 meses contados a partir de la fecha del contrato.

Asimismo, el 1 de noviembre de 2009 celebró un contrato de arrendamiento puro con Telehotel, S. A. de C. V. de mobiliario y equipo con un plazo forzoso de 5 años a partir de la fecha de instalación.

A continuación se incluye un análisis de las rentas futuras convenidas de estos contratos:

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2011	\$ 7,496
2012	4,821
2013	382
2014	<u>2,872</u>
	<u>\$15,571</u>

### NOTA 14 - CAPITAL CONTABLE:

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 el capital social fijo sin derecho a retiro está representado por 139,946,368 acciones ordinarias comunes y nominativas, con pleno derecho a voto y sin expresión de valor nominal y representativas del capital social fijo, como se muestra en la página siguiente.

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
<u>139,946,368</u>	Capital social fijo nominal	\$1,489,273
	Incremento por actualización	<u>41,952</u>
	Capital social	<u>\$1,531,225</u>

En Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 19 de septiembre de 2008, los accionistas acordaron incrementar el capital social en \$700,000, mediante la emisión de 79,545,455 acciones, exhibiéndose en diciembre de 2008 y febrero de 2009 \$297,280 y \$58,176 correspondientes a 33,781,769 y 6,610,191 acciones, respectivamente.

En Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 29 de abril de 2009, los accionistas acordaron no exhibir el capital social remanente de \$344,544 y cancelar las 39,152,695 acciones pendientes de suscribir.

#### Tratamiento fiscal de los dividendos pagados y las reducciones de capital

Los dividendos que se paguen estarán libres de ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2011. El impuesto causado será a cargo de la Compañía y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes o en su caso contra el IETU del ejercicio. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la cuenta del capital aportado, cuyo importe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a \$1,747,010 y \$1,673,381, respectivamente, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

#### NOTA 15 - IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y EMPRESARIAL A TASA ÚNICA:

##### ISR

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$81,386 y \$92,647, respectivamente. Asimismo, DNI y otras afiliadas determinaron un resultado fiscal de \$24,643 (\$3,291 en 2009), mismos que fueron amortizados contra pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Las proyecciones financieras y fiscales actualizadas muestran que el impuesto que esencialmente determinarán ZAMA y FIDA en el futuro será el ISR, por lo que han reconocido ISR diferido.

Con base en proyecciones financieras y fiscales, de Majahua, La Punta y GMDR individual, se determinó no registrar el ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, originado principalmente por las pérdidas fiscales, debido a que dichas proyecciones no muestran con contundencias que éstas se materializaran en el futuro.

El 7 de diciembre de 2009 fue publicado el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la LISR para 2010, en el cual se establece, entre otros, que la tasa de ISR aplicable de 2010 a 2012 será de 30%, para 2013 de 29% y en 2014 de 28%. Al 31 de diciembre de 2009 el cambio en tasas antes descrito originó un aumento al saldo de ISR diferido de \$10,970, con su correspondiente efecto en los resultados del año, el cual fue determinado con base en las expectativas de reversión de las partidas temporales a las tasas que estarán vigentes. Asimismo, se elimina la posibilidad de utilizar los créditos por el exceso de deducciones sobre ingresos gravables para fines de IETU (crédito de pérdida fiscal de IETU) para disminuir el ISR causado aunque podrán acreditarse contra la base de IETU.

La provisión de impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
IETU causado	\$ 4,105	\$ 518
IETU diferido	1,196	47,335
ISR diferido	<u>(14,899)</u>	<u>617</u>
Total provisión	<u>(\$ 9,598)</u>	<u>\$48,470</u>

A continuación se muestran las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce ISR diferido al 31 de diciembre de 2010 y de 2009:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reserva territorial y activo fijo	(\$187,437)	(\$200,050)
Estimaciones por certificar	(1,854)	(3,941)
Provisiones - Neto	1,179	920
Pagos anticipados	(152)	(154)
Anticipos de clientes	7,167	1,844
Pérdidas fiscales por amortizar	4,179	65,541
Reserva de valuación de pérdidas fiscales	<u>-</u>	<u>(55,978)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$176,918)</u>	<u>(\$191,818)</u>

## IETU

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, excepto DNI que determinó un IETU a cargo de \$652 (\$518 en 2009), ni GMD Resorts y ninguna de sus subsidiarias determinaron IETU a cargo (pago).

El IETU de 2010 se calculó a la tasa de 17.5% (17.0% para 2009) sobre la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, dicha utilidad es determinada a través de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades gravadas, las deducciones autorizadas. Al resultado anterior se le disminuyeron los créditos de IETU, según lo establece la legislación vigente. A partir de 2010 la tasa de IETU será del 17.5%.

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía y sus subsidiarias deben pagar anualmente el impuesto que resulte mayor entre ISR y el IETU.

Las proyecciones financieras y fiscales actualizadas muestran que TIMSA, Acuarama, Desarrolladora, SAPUN y DNI esencialmente serán causantes del IETU en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 las principales diferencias temporales sobre las que reconoció IETU diferido se analiza a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Concesión, infraestructura y activo fijo	(\$61,298)	(\$63,115)
Inventario	(232)	(307)
Reserva de pasivo y otros	710	544
Anticipo a clientes y proveedores - Neto	711	487
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(5,190)	1,680
Pagos anticipados	<u>(81)</u>	<u>(27)</u>
IETU diferido determinado	(65,380)	(60,738)
Menos créditos fiscales por:		
Inventarios	55	61
Activo fijo adquirido de 1998 al 31 de agosto de 2007	1,365	1,364
Deducción adicional por inversiones (sep-dic 2007)	20	28
Crédito negativo IETU (exceso de deducciones sobre ingresos)	<u>6,527</u>	<u>3,068</u>
IETU diferido pasivo	<u>(\$57,413)</u>	<u>(\$56,217)</u>

## NOTA 16 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS:

La información por segmentos de la Compañía al y por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y de 2009 se muestra a continuación:

<u>Área geográfica</u>	<u>2010</u>		
	<u>Ingresos</u>	<u>Reserva territorial</u>	<u>Activos totales</u>
Cancún	\$ 91,698	\$ 499,867	\$ 610,204
Acapulco	43,290	1,234,497	2,279,993
Distrito federal	-	26,955	33,482
Total consolidado	<u>\$134,988</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$2,923,679</u>

<u>Área geográfica</u>	<u>2009</u>		
	<u>Ingresos</u>	<u>Reserva territorial</u>	<u>Activos totales</u>
Cancún	\$103,573	\$ 499,867	\$ 617,074
Acapulco	10,373	1,234,497	2,189,967
Distrito federal	-	26,955	33,623
Total consolidado	<u>\$113,946</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$2,840,664</u>

La información por segmentos se presenta en el mismo formato utilizado por la Administración de la Compañía para evaluar los resultados de cada negocio. Un segmento operativo se define como un componente de la Compañía dedicado a actividades de negocios de las cuales ésta obtiene ingresos e incurre en costos y gastos, base para la preparación de información y evaluación periódica de la asignación de recursos por parte de la Administración durante su proceso de toma de decisiones. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se describen en el resumen de políticas de contabilidad significativas.

## NOTA 17 - ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS):

A partir de 2012 la Compañía está obligada a preparar sus estados financieros de acuerdo con las IFRS, emitidas por el "International Accounting Standards Board" de conformidad con las disposiciones normativas establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, para las entidades que sean emisoras de valores en México. Los estados financieros de 2012 deberán presentarse comparativamente con los de 2011, elaborados sobre las mismas bases.

A finales de agosto de 2010 el CINIF publicó la INIF 19 “Cambio derivado de la adopción de las IFRS”, la cual entró en vigor para los estados financieros que se emitan a partir del 30 de septiembre de 2010. La INIF 19 tiene como objetivo que las emisoras de valores revelen en los estados financieros de 2010 y 2011, la fecha prevista de la adopción de IFRS y el importe estimado de cualquier cambio significativo que provocará la adopción de las IFRS o, en su caso, las razones que no permitan llevar a cabo dicha estimación.

La Compañía ha identificado las diferencias entre las IFRS y las NIF, y estima que su principal cambio se presentará en los inmuebles, mobiliario y equipo y reserva territorial debido a la opción elegida para valuarlos. El otro cambio importante se dará en el grado de detalle que las IFRS requieren para las revelaciones en los estados financieros.

NOTA 18 - CONTINGENCIA:

La Compañía está involucrada en diversos litigios y demandas legales provenientes de sus actividades normales de negocios. La Administración de la Compañía, basada en la opinión de sus asesores legales externos, considera que ninguno de estos procedimientos se resolverá en contra de sus intereses.