



GMD RESORTS, S. A. B.

Carretera México-Toluca No. 4000,
Cuajimalpa, 05000, México, D. F.
www.gmdresorts.com.mx

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 2011

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.

INDICE.

1) INFORMACION GENERAL

Mensaje del Directo General.....	4
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	9
b) Resumen Ejecutivo.....	12
c) Factores de Riesgo.....	15
d) Otros Valores.....	27
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.....	37
iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	38
iv) Principales Clientes.....	40
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	40
vi) Recursos Humanos.....	42
vii) Desempeño Ambiental.....	43
viii) Información del Mercado.....	44
ix) Estructura Corporativa.....	49
x) Descripción de sus Principales Activos.....	55
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	57
xii) Acciones Representativas del Capital Social.....	58
xiii) Dividendos.....	58

3) INFORMACION FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada.....	60
b) Información Financiera por Línea de negocio y Zona Geográfica.	61
c) Informe de Créditos Relevantes.....	64
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	
i) Resultados de la Operación.....	70
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	71
iii) Control Interno.....	72
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	72

4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos.....	75
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	75
c) Administradores y Accionistas.....	78
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	85

5) MERCADO DE CAPITALES

a) Estructura Accionaria.....	87
b) Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores.....	88
c) Formador de Mercado.....	90

6) PERSONAS RESPONSABLES

91

7) ANEXOS

Informe del Comité de Auditoría.....	95
Estados Financieros Dictaminados.....	101

Mensaje del Director General

Durante 2011 la estrategia de GMD Resorts S.A.B. (GMDR) fue de invertir sólo en proyectos donde se detectó una demanda en el corto plazo y que hacen sinergias con los proyectos que ya se encuentran en operación. Adicionalmente se ha buscado la eficiencia máxima en todos nuestros procesos administrativos y operativos con el fin de minimizar costos y gastos. Confiamos plenamente 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.

El respeto al medio ambiente, infraestructura de alta calidad, baja densidad y situarse en polos de desarrollo turístico con acceso aéreo, marítimo y/o terrestre, son características que poseen cada uno de los proyectos de GMDR. En cada uno, la empresa genera un plan maestro integral, compuesto por diversos productos, como viviendas residenciales, hoteles exclusivos, marinas náuticas, clubes de mar y de playa, campos de golf y zonas comerciales, entre otros.

GMDR está adherido al Código de Mejores Prácticas Corporativas y cumple con los lineamientos que establece la Ley del Mercado de Valores y continuaremos con la política de excelencia en materia de Gobierno Corporativo. Me es grato informar a ustedes que GMDR obtuvo por primera vez el reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable, lo que nos compromete a seguir apoyando a las comunidades en donde se encuentran ubicados nuestros proyectos.

El 2011 fue un año de incertidumbre y dificultades económicas y financieras en términos macroeconómicos mundiales. La marcada volatilidad en la zona del euro y la lenta recuperación de la economía de Estados Unidos debilitaron, sin lugar a dudas, la confianza de los consumidores. Ambos factores, afectaron el crecimiento y consolidación de muchas empresas en el mundo.

En México, las reservas monetarias alcanzaron niveles máximos históricos, lo que contribuyó en gran parte a mantener la estabilidad económica en el país. No obstante lo anterior, el factor de violencia e inseguridad en México han afectado de manera significativa el turismo nacional y extranjero. Particularmente, los dos polos de desarrollo de GMD Resorts (GMDR), Cancún y Acapulco, fueron seriamente impactados por esta situación.

Medidas gubernamentales como la puesta en marcha en octubre de 2011 del programa federal denominado "Guerrero Seguro", están conteniendo la violencia y ofreciendo mayor seguridad para los ciudadanos, lo cual se ve reflejado en un incremento gradual en la visita de turistas al destino de Acapulco, Guerrero.

Resultados Financieros

Los resultados financieros consolidados de GMD Resorts, S.A.B. (GMDR) alcanzaron ingresos totales de 135.5 mdp provenientes de los activos en Cabo Marqués, Cancún e Isla Mujeres y una pérdida neta de 201.7 mdp, derivado de que muchos de los negocios en Cabo Marqués continúan en etapa de inversión y consolidación, asimismo reporta una inversión de 894.2 mdp, de los cuales 207.6 mdp corresponden a la Marina Cabo Marqués.

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

Está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotels and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S. A. de C. V., donde GMDR tiene el 86.3% de participación y BTHR el 13.7%.

El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas de la primera etapa 47 de las villas, mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación.

El hotel cuenta con tres restaurantes, uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado "Saffron", el cual cuenta con vistas espectaculares, un restaurante de comida internacional llamado "La Nao". Ambos restaurantes cuentan con la distinción de la American Automobile Association "AAA" que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe.

Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado "Las Rocas Bar and Grill", también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su SPA, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras.

Al cierre del año 2011, la ocupación promedio fue del 28.9% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,595 pesos, resultando en un *Revenue per Available Room (RevPar)* de \$1,332, con lo cual, Banyan Tree Cabo Marques se convierte en número 1 en términos de *RevPar* y tarifa de Acapulco, pero por debajo de otros destinos turísticos. Estos resultados reflejan la percepción de inseguridad y la baja en el turismo que vivió la Ciudad de Acapulco en este año; sin embargo,

es muy importante destacar que, desde la puesta en operación del programa federal denominado “Guerrero Seguro”, se ha observado un efecto positivo en la ocupación del hotel.

Desarrollo Residencial Los Riscos Cabo Marqués

Los Riscos consiste de un complejo residencial de 21 hectáreas con acceso controlado y vigilancia las 24 horas, donde el cuidado del entorno ha sido vital para preservar las vistas al mar y acantilados, ofreciendo 10 lotes condominales y 22 lotes unifamiliares con un total de 200 indivisos. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación.

Durante el Segundo Trimestre de 2011 se vendió un lote unifamiliar en 315 dólares/m²; quedando disponibles para su venta al 31 de diciembre de 2011: 6 lotes unifamiliares y 6 lotes condominales.

Actualmente se encuentran en construcción tres desarrollos condominales, sumando un total de 38 indivisos que ya se ofertan en preventa.

Marina Cabo Marqués

Este proyecto consiste en una marina náutica con capacidad para 125 yates de hasta 250 pies y una marina seca para 200 embarcaciones, ambas con servicios integrales como: gasolinera náutica, una casa club con albercas y restaurante, así como una exclusiva área comercial.

En el mes de junio de 2011 se obtuvo el financiamiento por 267 mdp con Banco Azteca, S. A. y al 31 de diciembre de 2011, se habían dispuesto de este crédito 139.8 mdp. La inversión total en el proyecto es de \$394 mdp y a la fecha se han invertido \$208.5 mdp, teniendo un avance en la obra del 46%.

Me es grato informar a ustedes que la marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011 y se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en durante el segundo semestre de 2012.

Macrolotes Cabo Marqués

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

Proyectos en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo:

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

A continuación presento a ustedes los proyectos que operamos en Cancún e Isla Mujeres:

Desarrollo Náutico Integral (DNI)

En Cancún se cuenta con un proyecto llamado El Embarcadero, el cual se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna, ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres. Cuenta con servicios de embarcación y desembarco, helipuerto, gasolinera náutica, renta de locales comerciales y estacionamiento propio.

Los ingresos durante el ejercicio de 2011 fueron de 32.5 mdp con un EBITDA de 2.3 mdp, mismos que fueron inferiores a los resultados obtenidos en el mismo período de 2010.

La baja en los ingresos fue ocasionada por la disminución en la visita de turistas a Cancún y la composición de ingresos que, en 2011 fue mayor en venta de combustible que en 2010, lo que trajo como consecuencia una disminución en el margen de EBITDA.

En este proyecto GMDR tiene una participación del 50% del negocio.

Terrenos de Isla Mujeres (TIMSA)

En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies.

Adicionalmente el proyecto consta de un astillero de 5,000 m² en donde se ubica una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Asimismo, la marina proporciona servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones.

Los ingresos durante el ejercicio de 2011 fueron por 46.3 mdp, ligeramente inferiores a los reportados en el mismo período de 2010. La composición de los ingresos de 2011 difiere del tipo de ingresos reportados en 2010, siendo la venta de combustible la más representativa en 2011, en comparación con 2010, en donde el ingreso en renta de posiciones fue el más representativo.

De igual forma este proyecto se ha visto afectado por la baja de la visita de turistas a la zona, como consecuencia, principalmente a la percepción de inseguridad en México.

Inmobiliaria Acuarama:

Es un Club de Playa en Isla Mujeres que cuenta con servicios a pie de playa como: música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado con orientación hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 400 personas y con acceso por tierra, mar y laguna.

Por estrategia de la empresa, a partir de abril de 2011, el proyecto es operado por un tercero con gran experiencia en este tipo de negocios, por lo que la empresa recibirá una renta fija así como un porcentaje de los resultados obtenidos.

Los resultados obtenidos durante el ejercicio de 2011 alcanzaron ingresos por 5.4 mdp, que fueron menores en un 39.8% a los reportados el año anterior por 8.9 mdp, afectados por el cambio de esquema en su operación. Este cambio de esquema implicó una erogación extraordinaria por concepto de liquidación del personal que impactó al EBITDA. No obstante la disminución de ingresos y el gasto extraordinario, el EBITDA alcanzó en 2011 la cifra de 1.2 mdp vs 1.8 mdp que se registró en el 2010. Cabe destacar que el margen de EBITDA en 2011 fue de 21.6% vs. 20.6% que se tuvo en 2010.

Isla Zama:

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

En GMDR estamos trabajando y confiamos en que en un futuro cercano se lograrán alcanzar los niveles de rentabilidad planeados en nuestros proyectos ya que muchos ellos, principalmente en Acapulco, Guerrero, se encuentran en etapa de inversión y de consolidación.

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, continuaremos promoviendo y desarrollando proyectos de categoría Premium que siempre diferencien a GMD Resorts con retornos de inversión atractivos para el beneficio de nuestros accionistas.

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	Hotel spa 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.
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.
IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés)
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.
NAFTA	Tratado de Libre Comercio con América del Norte, por sus siglas en Ingles
NIF	Normas de Información Financiera.
Nivel de Ocupación totales.	Razón de habitaciones ocupadas / habitaciones
PIB	Producto Interno Bruto.
PROTUR	Promotora Turística de Guerrero, S. A. de C. V.
Reestructura Corporativa	La realización de diversos actos jurídicos, incluyendo la escisión de GMD en diciembre de 2006 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.
SEMARNAP	Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca.
Subsidiaria	Sociedad de la cual más del 50% de las acciones con derecho a voto son propiedad o están siendo controladas, directa o indirectamente, a través de GMD Resorts, S. A. B.
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.
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 2011 y 2010 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.

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.

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

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante 2011 por \$135.5, comparados con \$134.9 del mismo periodo de 2010. Las variaciones más significativas se explican por: i) un incremento en los ingresos del BTCM sobre bases anuales, considerando que el hotel empezó a operar en abril de 2010, por lo que la comparación es doce meses de operación en 2011 vs nueve meses del 2010; ii) una disminución en los ingresos de El Embarcadero ocasionado por baja en el Turismo en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; iii) cambio en el esquema de operación del Club de Playa en Isla Mujeres que, si bien mejorará la rentabilidad del negocio en un futuro cercano, ocasionó que los ingresos en 2011 disminuyeran en un 39.8% contra el año 2010.

Principales resultados financieros	Doce meses			11 / 10	11 / 09
	2011	2010	2009	% variación	% variación
Miles de pesos (excepto número de acciones)					
Ingresos	135,458	134,988	113,946	0.3%	18.9%
Utilidad Bruta	(6,626)	(2,799)	15,604	-136.8%	-142.5%
Pérdida de Operación	(137,276)	(125,828)	(67,154)	-9.1%	-104.4%
Otros ingresos	(3,624)	1,225	(1,192)	395.8%	204.2%
RIF	83,427	28,012	26,300	197.8%	217.2%
Pérdida neta	(201,733)	(145,468)	(140,732)	-38.7%	-43.3%
EBITDA	(79,634)	(62,923)	(61,196)	-26.6%	-30.1%
Margen bruto	(4.89)%	-2.07%	13.69%		
Margen de operación	(101.34)%	(93.21)%	(58.94)%		
Margen EBITDA	(58.79)%	(46.61)%	(53.71)%		
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37	139,946.37		

La pérdida bruta acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$6.6 comparada con la reportada por el mismo periodo de 2010, de \$2.8. Esta varicación en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) la disminución de ingresos explicada en el párrafo anterior; ii) el incremento de costos en el BTCM al operar 3 meses más en 2011 que en 2010; iii) la disminución de costos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres por el cambio de esquema de operación.

La pérdida de operación acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$137.3, mayor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2010 por \$125.8, causada por las razones explicadas en el párrafo anterior.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 31 de diciembre de 2011 es de \$83.4, un marcado incremento en relación al resultado acumulado del ejercicio de 2010 por \$28.0; esto como consecuencia principalmente de la significativa pérdida cambiaria registrada durante el ejercicio de 2011 por \$47.9.

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:

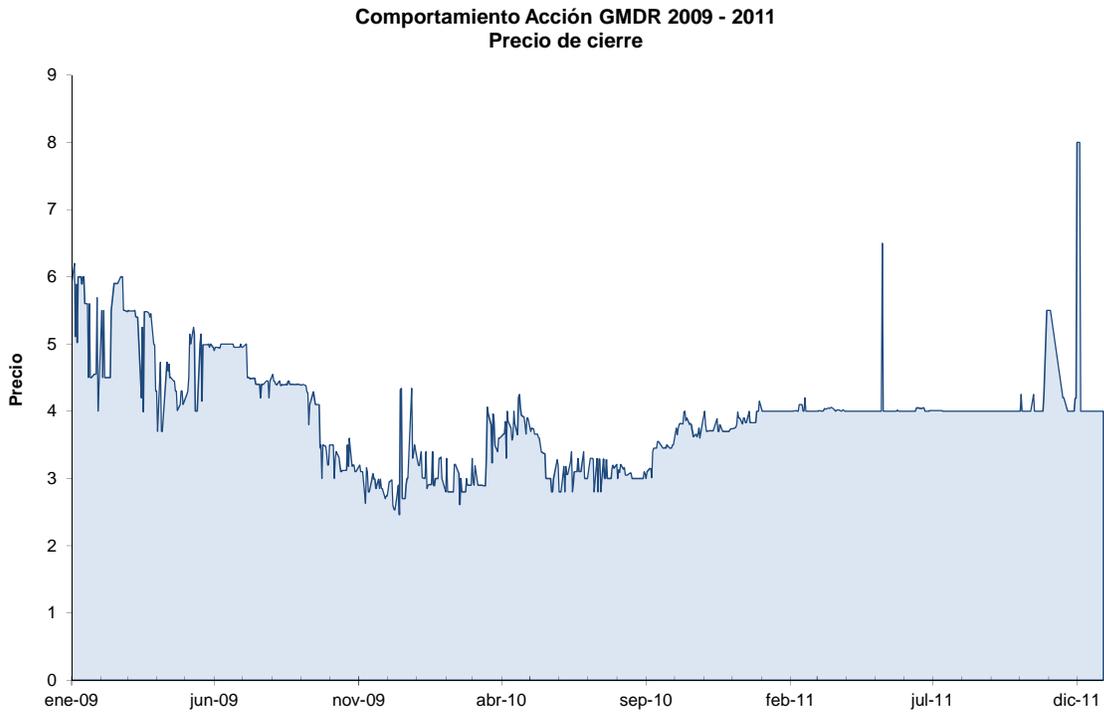
1. La adquisición de terrenos con capacidad para hacer desarrollos turísticos de lujo.
2. La construcción, operación, explotación, conservación, mantenimiento y ampliación de infraestructura para desarrollos turísticos.
3. La construcción, operación, administración, promoción, y mantenimiento de hoteles 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

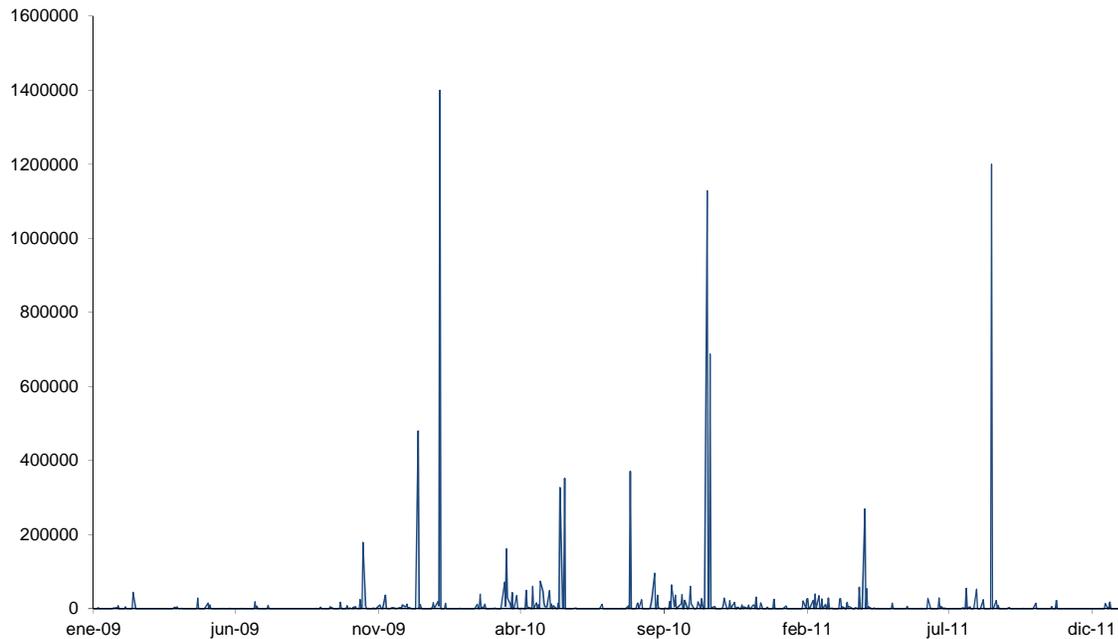
cotizar públicamente la acción nominativa GMDR.

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.



**Comportamiento Acción GMDR 2009 - 2011
Volumen Operado**



El precio de la acción al 31 de diciembre del 2011 fue de \$4.00; *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

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualquiera de los riesgos podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos que se describen pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Informe, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Informe. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

Los principales factores de riesgo conocidos que la Compañía considera pueden afectar significativamente el desempeño y rentabilidad de la misma, así como en el precio de las acciones de GMDR. Los factores enunciados a continuación pudieran representar el mayor impacto en la Compañía y en sus resultados de operación, debiendo ser tomados en consideración por el público inversionista. Estos riesgos no incluyen factores e incertidumbres desconocidos o de poca importancia para GMDR.

Los factores de riesgo que se mencionan a continuación son enunciativos y no limitativos y no indican el monto que cada factor pudiera afectar los resultados financieros de GMDR:

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

Debido al tipo de proyectos y actividades que desarrolla GMDR, se requiere desembolsar 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 tendría que efectuar o el momento en que debería hacerlo. Como resultado de lo anterior, existe la posibilidad de 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 y gastos de

operación, así como en sus costos financieros 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 continúan participando en la construcción de infraestructura dentro de los proyectos de GMDR. La Compañía ha implementado mecanismos internos para verificar que la contratación de estas empresas se lleve a cabo, tomando en consideración que las transacciones se realicen a valores de mercado y realizándose los estudios de precios de transferencia correspondientes. 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, las autoridades fiscales no estén de acuerdo con el método y política adoptados por la empresa para transacciones entre partes relacionadas; esto, en el supuesto de una revisión por parte de las citadas autoridades. (*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, defectos o vicios ocultos 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 negativamente.

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. Por ello, GMDR no puede garantizar que, en algún momento, decrete un pago de 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 limitación alguna: la condición de la economía mexicana; la condición de la economía global, especialmente la de países desarrollados; el factor de inseguridad persistente en los destinos turísticos en que GMDR tenga inversiones; 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 significativamente 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 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. Es de esperarse que estos operadores, tengan mayores recursos mercadotécnicos y financieros que la Compañía y puedan operar bajo licencias de prestigiadas marcas internacionales o mexicanas. Además de competir directamente 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 su capacidad de 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, aplicaciones o

promulgación de nuevas leyes o reglamentos aplicables, no tendrían un efecto adverso en los resultados de GMDR. Tampoco puede garantizar que la obtención de permisos, licencias o autorizaciones que se requieran en la operación de GMDR o sus subsidiarias, no tendrían un incremento en costos, en virtud de cambios o nuevas regulaciones.

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 adoptó las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, por sus siglas en inglés) como marco contable en la elaboración de sus estados financieros consolidados a partir del ejercicio que inició el 1 de enero de 2012 para cumplir las disposiciones normativas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo tanto, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 son los últimos que han sido preparados bajo NIF.

La Compañía identificó y evaluó las diferencias y efectos más importantes entre las NIF y las IFRS estimando que los impactos más significativos al 1 de enero del 2011 (fecha de transición) o al cierre del ejercicio de 2011 ó 1 de enero del 2012 (fecha de adopción), según corresponda, son los siguientes:

1. Los inmuebles, maquinaria y equipo y la reserva territorial fueron valuados a costo atribuido a la fecha de transición, determinado conforme a los saldos reportados en NIF al 31 de diciembre del 2010, sin que resultara ningún ajuste de adopción inicial para estos conceptos.
2. Los efectos de la inflación reconocidos en el capital social por \$41,952 fueron ajustados contra el déficit. El efecto de inflación cancelado corresponde a los períodos en que México dejó de ser hiperinflacionario de acuerdo con IFRS pero bajo NIF mexicana se requería el reconocimiento de la inflación.

Los cambios significativos antes descritos, representan el mejor estimado de la administración de la Compañía a la fecha de emisión de estos estados financieros; por lo cual la información presentada es preliminar y sujeta a modificaciones que puedan surgir por el cambio de ciertas opciones de registro establecidas en las NIIF vigentes, o por la emisión de nuevas NIIF.

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

de Información Financiera, (IFRS) 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, han generado relaciones estratégicas, tanto con terceros como con partes relacionadas, que le han permitido sinergias en 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. La Compañía no puede asegurar que, en el futuro, se puedan establecer las relaciones estratégicas necesarias, en cuyo caso podría verse comprometida en 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 58% (cincuenta y ocho 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.

El llamado “Grupo de Control” podrá seguir ejerciendo 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 del Consejo de Administración; la determinación de las estrategias de negocios; 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, podrían tener interés en buscar coinversiones, adquisiciones, enajenaciones, financiamientos u otras operaciones similares que podrían estar en conflicto con los intereses de otros accionistas. Además, las medidas adoptadas por el Grupo de Control con respecto a la enajenación de acciones de GMDR, o la percepción de que dichas medidas pudiesen tener, podrían afectar negativamente los precios de las acciones de GMDR.

Riesgo por la Liquidez de las Acciones de la Compañía

El mercado de valores mexicano ha experimentado frecuentemente, volatilidad en cuanto al importe y número de operaciones realizadas. De la misma forma, el volumen de operaciones registradas en la BMV en los últimos años, es menor que al de otros mercados.

Considerando lo anterior, la Compañía no puede garantizar que exista un mercado secundario para las acciones GMDR; por lo que dicha circunstancia pudiera afectar, de manera relevante, la capacidad de los accionistas de la Compañía, para enajenar sus acciones.

Riesgos Relativos a la Limitada Historia Operativa de la Compañía

La corta experiencia de GMDR en materia de comercialización de desarrollos inmobiliarios, pudiera representar un riesgo en la selección y evaluación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico. Por sí mismos, estos proyectos son complejos en cuanto a su análisis y valuación. Se trata de proyectos de larga maduración que están sujetos a estrictos criterios de diseño y construcción, rigurosos estándares 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. En la medida en que los ingresos no crezcan al ritmo esperado o que los gastos operativos excedan las expectativas, evidentemente la Compañía verá afectada 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

Los negocios en los que participan las subsidiarias de GMDR son eminentemente cíclicos o estacionales. Principalmente, la industria de los hoteles de Turismo Premium se ve positivamente beneficiada en los meses de vacaciones o fines de semana largos. Por el contrario, el ciclo de negocio se ve seriamente impactado por el inicio del ciclo escolar y debido a factores políticos, inseguridad, gubernamentales, sociales y económicos, 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. De conformidad con las NIF y/o IFRS, en el supuesto de que los flujos no generen los retornos de inversión esperados, 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 refieren las NIF y/o IFRS deberá incluir activos tangibles e intangibles y deberá realizarse con una periodicidad anual. Al 31 de diciembre de 2011, GMDR no identificó deterioro alguno en sus activos propios de larga duración ni en los de sus subsidiarias.

Como se muestra en estados de resultados adjuntos, en los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Compañía obtuvo pérdidas de operación consolidadas. Asimismo, a las fechas antes descritas tiene un exceso de pasivos a corto plazo sobre activos circulantes de \$322,706 y \$115,149, respectivamente, el exceso al 31 de diciembre de 2011 se origina, principalmente, por el vencimiento el 17 de diciembre de 2012 de un financiamiento contratado por “La Punta” con “Textron Financial Corporation”, el cual al 31 de diciembre de 2011 asciende a \$293,517 (Dls. 21 millones) y está garantizado, principalmente, con los bienes fideicomitidos que fueron transferidos a un fideicomiso y que se conforman de los inmuebles ubicados en la zona de Punta Diamante (lotes 1 y 2A)., véase Nota 10. Dicho financiamiento fue destinado para construcción del Hotel Banyan Tree Cabo Marqués (Hotel).

El factor de violencia e inseguridad social en México y la pasada recesión económica han afectado de manera significativa el turismo nacional e internacional. Derivado de esto, los dos polos de desarrollo de la Compañía, Cancún y particularmente Acapulco (véase Notas 1 y 16), han sido severamente impactados, afectando seriamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y su subsidiaria “La Punta” (operadora del Hotel) ocasionando pérdidas de operación y flujos de efectivo deficitarios. Asimismo, estas circunstancias también han dificultado la comercialización y/o desarrollo de las reservas territoriales en esa área geográfica que son propiedad de algunas de las subsidiarias de la Compañía.

Actualmente, la Administración tiene establecida la premisa de cumplir cabalmente con el pago de todos sus pasivos, especialmente sus deudas a corto plazo, en función de la disponibilidad y capacidad de generación de flujos de efectivo o bien a través de refinanciar su deuda con mejores términos y condiciones. Simultáneamente, se encuentra analizando diversas alternativas adicionales, las cuales comprenden la inclusión de potenciales inversionistas o socios, los cuales ya se tienen identificados, y acelerar la venta de sus reservas territoriales.

A corto plazo, la Administración de la Compañía tiene retos importantes. El resultado satisfactorio de los planes de negocio contemplan, entre otros, factores externos

como es la recuperación paulatina de la economía global y local, las diversas medidas gubernamentales implementadas, como la puesta en marcha, en octubre de 2011, del programa federal denominado “Guerrero Seguro”, el cual tiene como objetivo restablecer la seguridad social y fomentar la inversión en el área. Por su parte la Administración mantendrá un estricto control de costos en todos sus proyectos; sin embargo, la continuidad de la operación habitual de la Compañía y sus subsidiarias, dependerá, entre otros factores, del éxito de las alternativas planteadas por la Administración. Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste relativo a la recuperabilidad y clasificación de los importes registrados como activos consolidados y los importes y clasificación de pasivos consolidados que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no pudiese continuar en operación

Riesgos Derivados de Contingencias de Carácter Ambiental

Las industrias en las que participa GMDR y sus subsidiarias, están sujetas a normas federales y estatales de protección ecológica y cuidado del medio ambiente. Dicha normas también regulan la seguridad en la operación y otras materias relacionadas. 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.

GMDR y sus subsidiarias han cumplido cabal y oportunamente con todas las regulaciones ambientales aplicables. Asimismo, se han recibido las licencias requeridas en materia ecológica-ambiental, para la operación de todos y cada uno de sus proyectos. Sin embargo, esto no asegura que en el futuro, las leyes y regulaciones en la materia, puedan contener disposiciones que afecten de manera negativa a los negocios en los que participa GMDR y sus subsidiarias.

Riesgos Derivados de caso Fortuito o Fuerza Mayor

En el evento de casos fortuitos o de fuerza mayor -incendios, terremotos, inundaciones, huracanes, tornados, ciclones y maremotos, guerras y ataques terroristas, entre otros- las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias pueden verse afectadas negativamente, en caso de que los seguros contratados no cubran en su totalidad 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 ausencia permanente

de algunos de ellos, por cualquier motivo, 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 presente y pasado y, es un hecho que podría devaluarse nuevamente en el futuro. Una nueva devaluación del Peso afectaría, de manera negativa, el costo financiero de la Compañía en razón del alto financiamiento en dólares que presenta el balance de GMDR y sus subsidiarias.

Cualquier política que restrinja el cambio de divisas podría también 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. De esta forma, las reacciones de los inversionistas a esos acontecimientos, 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 y Cancún, Quintana Roo. 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 habrá un incremento en el nivel actual de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias en dichas regiones, o que no se verán

afectadas las citadas operaciones, por la debilidad económica regional, por la disminución de la actividad económica en la región, por el incremento de la delincuencia, 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 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 sus modificaciones a la fecha.

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 abril de cada año:

1. Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.

A más tardar el 30 de junio de cada año:

1. 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.

Con cuando menos 6 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 3 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 y CNBV 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.

Al 30 de abril de 2012 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

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

diego.aviles@gmd.com.mx

sergio.cancino@gmd.com.mx

También esta información esta disponible en nuestra página de Internet:

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., cuya acción es identificada en el mercado bursátil 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 86 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. A esta fecha, se han suscrito 40'392,760 acciones que equivalen al 50.78% de las acciones que fueron aprobadas para su suscripción en la Asamblea antes mencionada.

El 16 de febrero de 2009, se llevo a cabo una Asamblea General Ordinaria de accionistas, en donde se ratificaron y aprobaron los acuerdos que al respecto, los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias, El Consejo de Administración y la Dirección General habían previamente autorizado, 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 2011

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.

La determinación del valor de las acciones adquiridas, se efectuó en función al Capital Contable de cada una de las sociedades, el cual ascendió, en su totalidad, a la suma a \$446'650,000, que incluyen reservas territoriales para futuros desarrollos, así como activos en operación, tales como: una marina turística, un astillero, gasolineras náuticas, un club de playa y un restaurante, 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 2011:

Subsidiaria	Actividad	Tenencia accionaria al 31 de Diciembre de		
		2011	2010	2009
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probusa 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 p	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 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) El primer desarrollo, denominado Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM), está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotel and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S.A. de C.V., donde GMDR tiene el 86.34% de participación y BTHR el 13.66%. El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes cuentan con la distinción “AAA” que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe. (iii)

Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado “Las Rocas Bar and Grill”, también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su SPA, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras.

- (ii) El segundo proyecto denominado Los Riscos, consiste de un complejo residencial de 21 hectáreas con acceso controlado y vigilancia las 24 horas, donde el cuidado del entorno ha sido vital para preservar las vistas al mar y acantilados, ofreciendo 10 lotes condominales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Actualmente se encuentran en construcción, 3 desarrollos condominales, sumando un total de 38 indivisos que se ofertan en preventa.
- (iii) El tercer desarrollo se refiere a la Marina Cabo Marqués, una marina con capacidad para 125 yates de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones, servicios integrales con gasolinera náutica, una casa club con albercas y restaurante, así como una exclusiva área comercial.
- (iv) Con relación a las aproximadamente 55 hectáreas que GMDR tiene dentro de Cabo Marqués como reserva territorial, actualmente se están comercializando cerca de 10 hectáreas.

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

- En Cancún se cuenta con un proyecto llamado El Embarcadero, el cual se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna, ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres. Cuenta con servicios de embarcación y desembarco, helipuerto, gasolinera náutica, renta de locales comerciales y estacionamiento propio.
- En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies. Adicionalmente el proyecto consta de un astillero de 5,000 m² con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Finalmente, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones.

- También en Isla Mujeres, contamos con un Club de Playa que cuenta con servicios a pie de playa como: música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado con orientación hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 400 personas y tiene acceso por tierra, mar y laguna.
- GMD Resorts cuenta con una reserva territorial en Isla Mujeres de aproximadamente 12.5 hectáreas para futuros desarrollos.

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 7, Inciso a) 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.

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 de proyectos inmobiliarios: terrenos con extensas superficies (macro lotes), lotes residenciales individuales (unifamiliares y multifamiliares) y venta de producto terminado (casas y departamentos condominales). Todos estos se encuentran ubicados en complejos turísticos. Las iniciativas de la Compañía en materia de la venta de estos productos, varían dependiendo de cada categoría:

- **Macro lotes:** Estos terrenos se caracterizan por tener una extensión mayor a 20,000 m². Los clientes principales son desarrolladores que requieren construir la urbanización e infraestructura básica interna necesaria. El plan maestro contempla entregar los servicios básicos y las vialidades, al pie del macro lote. 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 al proyecto. Utilizando información de mercado, el departamento de ventas y los propios desarrolladores, 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 personas que cuentan con contratos de exclusividad debidamente suscritos con las empresas subsidiarias. Ellos están entrenados y capacitados para comercializar viviendas residenciales, en desarrollos en proceso de construcción.

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 está integrado por diferentes compañías especializadas ubicadas en México, Estados Unidos, Canadá y Asia, cuya especialidad son desarrollos turísticos. El objeto de esta asociación de empresas es acelerar la promoción del hotel y sus villas, al momento de la 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	DIGMD	11/08/2006	37	Título 949678	10 años
3	799912	DIGMD	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	DIGMD	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, en el supuesto de querer 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, GMDR 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 2011 y de 2010, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$147,947 y \$81,386, respectivamente. Asimismo, DNI y otras afiliadas determinaron un resultado fiscal de \$6,925 (\$24,643 en 2010), 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 Majahua, SAPUN, ZAMA y FIDA en el futuro será el ISR, por lo que han reconocido ISR diferido.

Con base en proyecciones financieras y fiscales La Punta y GMDR individual, se determinó no registrar el ISR diferido al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, 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%. 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 2011 y 2010, excepto DNI que determinó un IETU a cargo de \$314 (\$652 en 2010), ni GMD Resorts y ninguna de sus subsidiarias determinaron IETU a cargo (pago).

El IETU de 2011 y de 2010 se calculó a la tasa de 17.5% 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.

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 y DNI esencialmente serán causantes del IETU en el futuro.

IVA

Mensualmente la compañía debe reportar el IVA causado o a favor; el cual se determina restando al IVA causado por la venta de bienes y servicios, el IVA pagado en la compra de bienes y servicios. Debido a que los servicios pagados y algunas compras están sujetos a la tasa del 16% (previo al 1° de enero de 2010 la tasa aplicable era del 15%), mensualmente se determinan saldos a favor. Los saldos a favor son recuperados mensualmente mediante trámite realizado ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México.

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 en 2011 es de 161 personas, de los que 148 son eventuales. El personal sindicalizado representa el 44.1% de la fuerza laboral de la empresa, y el 55.9% personal de Confianza.

En 2010 el 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, y el 61.3% personal de Confianza.

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*).

A la fecha no se ha presentado huelga alguna por parte de los trabajadores y siempre se han mantenido buenas relaciones con los sindicatos.

vii. Desempeño Ambiental

Las operaciones de GMD Resorts, S.A.B. están sujetas a las leyes y regulaciones estatales y federales referentes a la protección del medio ambiente, incluyendo las regulaciones referentes a la contaminación de agua, contaminación del aire, contaminación de suelos, la contaminación por ruido, manejo de residuos y residuos peligrosos. La legislación principal es la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley equilibrio ecológico del estado de Coahuila, Ley de Aguas Nacionales, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, Ley Federal del trabajo y sus reglamentos, en su conjunto las "Leyes Ambientales". La Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente ("PROFEPA") monitorea el cumplimiento y la aplicación de las leyes ambientales. Bajo las Leyes Ambientales, se han promulgado reglamentos y normas referentes, entre otras cosas, a la contaminación de aguas, contaminación del aire, contaminación por ruido, impacto ambiental y substancias y residuos peligrosos y manejo adecuado de residuos no peligrosos. PROFEPA puede ejercer actos administrativos y penales en contra de compañías que violan leyes ambientales, y también tiene la facultad de cerrar instalaciones que no cumplen, a revocar licencias de operación requeridas para operar tales instalaciones e imponer sanciones administrativas, corporales y multas.

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 de la Compañía y de sus empresas subsidiarias.

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 cabalmente con las disposiciones señaladas en 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. Por su belleza natural, Acapulco se ha convertido en uno de los destinos turísticos más atractivos y reconocidos nacional e internacionalmente. Este gusto por Acapulco proviene de las décadas cincuenta y sesenta del siglo anterior.

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, con lo que 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. 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. No obstante el tema de inseguridad persistente en los últimos 2 años, el número de visitantes ha aumentado en un 55% en los últimos 5 años, debido principalmente al crecimiento de la red carretera en el País.
- **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 uso-horario de relevancia.

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. En 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 m² 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 m². 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 venden villas y departamentos 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, básicamente por sus significativas 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.

En Acapulco, existen alrededor de 240 hoteles 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 y a la situación económica global imperante. 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. Durante el período comprendido entre noviembre y enero, el RevPAR alcanza los \$ 4,595 pesos, siendo la zona de Acapulco Diamante el área con la mayor RevPAR dentro del puerto. Los niveles de ocupación se han mantenido estables con un promedio del 29%. 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.

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. Uno de ellos, La Isla, ofrece restaurantes de primera clase, tiendas de diseñadores reconocidos, tiendas tipo boutique, cinemas y restaurantes dentro de los segmentos de *casual dining* y *fast food*.

Los principales competidores de la Compañía son desarrolladoras 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 para atraer a turistas provenientes 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.
- 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, en un entorno de acantilados, la principal ventaja que ofrece es la vista al mar, desde cada lote que conforma el 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.

Los macro lotes 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 macro lotes 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 macro lotes de Cabo Marqués es la cercanía al BTHCM, donde los dueños de las propiedades, pueden hacer uso de algunos servicios proporcionados por el hotel. Asimismo, en la medida que se desarrolle la infraestructura para otras amenidades dentro del proyecto integral de Cabo Marqués, los propietarios podrán acceder a estas nuevas amenidades, sin necesidad de trasladarse a grandes distancias y con la tranquilidad de estar en un entorno seguro.

Los macro lotes de Cabo Marqués, además, compiten con terrenos dentro de otros destinos turísticos en México, los cuales pueden o no contar con atractivos naturales y vistas espectaculares. La ventaja de Cabo Marqués respecto de estos competidores es que, por su localización geográfica, es la opción más cercana al mercado potencial que vive en la Ciudad de México y su zona metropolitana

En Quintana Roo, GMD Resorts ha logrado diversificación y presencia en 2 de los destinos Premium de gran preferencia en México:

- En Cancún se cuenta con un proyecto llamado El Embarcadero, el cual se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna, ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres. Cuenta con servicios de embarcación y desembarco, helipuerto, gasolinera náutica, renta de locales comerciales y estacionamiento propio.
- En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies. Adicionalmente el proyecto consta de un astillero de 5,000 m² con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Finalmente, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones.
- También en Isla Mujeres, contamos con un Club de Playa que cuenta con servicios a pie de playa como: música, alimentos y bebidas, albercas internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado con orientación

hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 400 personas y tiene acceso por tierra, mar y laguna.

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

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, de acuerdo y en cumplimiento con la NIF B-8 “Estados Financieros Consolidados y Combinados” y C-7 “Inversiones en Asociadas y otras inversiones permanentes”. A continuación se muestran las subsidiarias y derechos fideicomisarios, así como la participación accionaria de la Compañía:

Subsidiaria	Tenencia accionaria al 31 de Diciembre de		
	2011	2010	2009
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probursa Fideicomiso Diamante)	90.00%	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S.A. de C.V. (La punta)	86.34%	86.34%	86.34%
Desarrolladora Residencial La Punta, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S.A. de C.V. (Majahua)	100.00%	100.00%	100.00%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR)	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI)	50.00%	50.00%	50.00%
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	85.00%	85.00%	85.00%

- 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*)

En este Fideicomiso 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.

- La Punta Resorts se dedica a operar, administrar, desarrollar, arrendar, comercializar, explotar, vender o comprar 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 12.3 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 l) 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 m² y de 4,860 m² 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.

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 m², afectando 11,183.05 m² para la construcción y operación de una marina de uso “Porto Real” con capacidad para 125 posiciones de atraque.

Al 31 de diciembre de 2011, el avance en la construcción de la marina es del 46%.

- 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 m² de zona federal marítima y 629.05 m² 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, un 7.5% sobre el valor del área ocupada. Dicho valor será determinado mediante un avalúo efectuado por un perito independiente 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 SEMARNAP, la concesión para explotar una superficie de 3,271.84 m² 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 ello 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.

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”.

- 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 m² 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 citada dependencia de Gobierno.

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 83m² de un muelle de uso particular y 100m² 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.

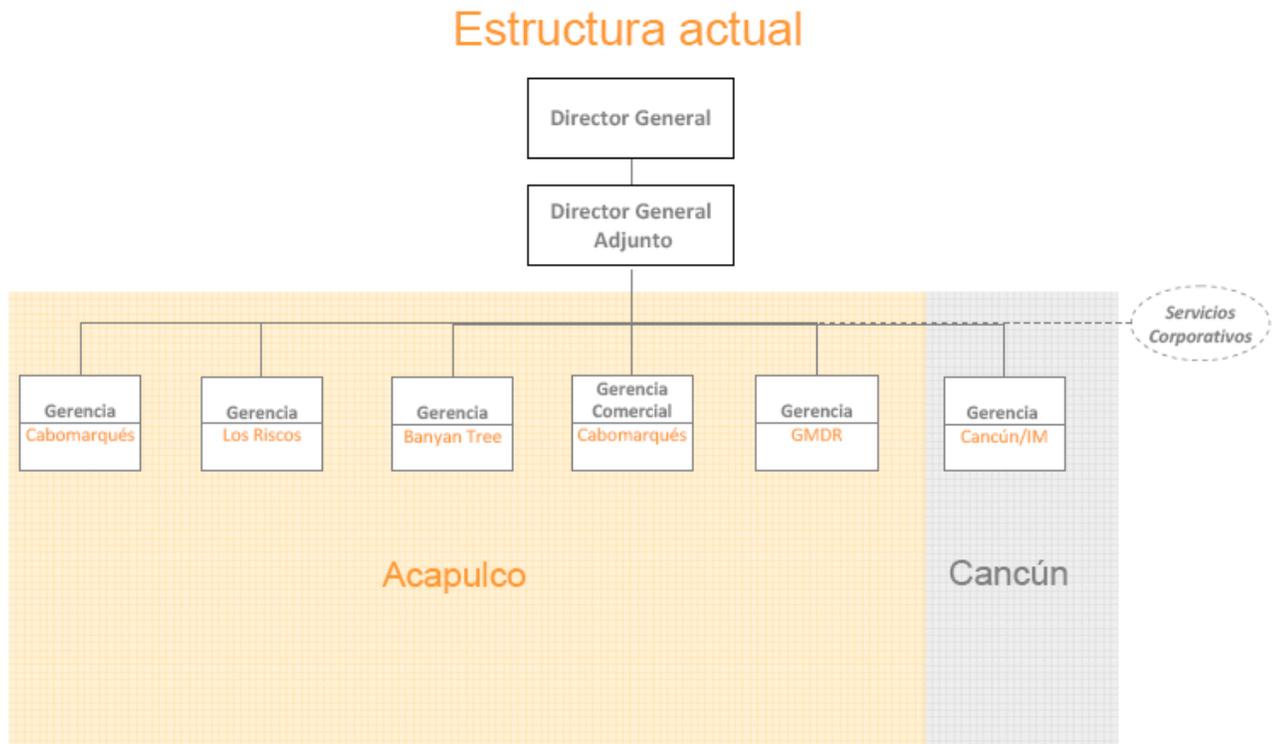
Asimismo, el 20 de octubre de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento de 162.73m² de un muelle para uso particular y 262.73m² de concentración de agua exclusiva 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.

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m² 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 autoriza 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). De esta forma, con los potenciales 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 el visto bueno del Consejo de Administración, se evalúan y aprueban aquellos proyectos que cumplan con la estrategia de negocios establecida, buscando siempre tasas óptimas de retorno de inversión.

x. Descripción de sus Principales Activos

Inmuebles, maquinaria y equipo

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre de		Tasa de
	2011	2010	depreciación (%)
Edificios	694,322	691,601	5
Maquinarias y Equipo	19,317	18,864	10
Equipo de Transporte y Marítimo	2,502	2,502	6
Equipo de Transporte	8,014	8,179	25
Mobiliario y Equipo	23,064	23,244	10
Equipo de Cómputo	15,098	15,488	33
	762,317	759,878	
Menos: Depreciación Acumulada	(155,675)	(122,592)	
	606,642	637,286	
Terrenos	230,172	230,172	
Construcción en Proceso	213,147	140,740	
	1,049,961	1,008,198	

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 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 2011 y de 2010 Majahua ha invertido \$152,200 y \$74,578, 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 2011 y de 2010, FIDA ha invertido \$40,421 y \$21,538, respectivamente en la construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero.

RESERVA TERRITORIAL:

Compañía (Cifra en miles de pesos)	Reserva territorial m ²	Valor en libros		Valor de reposición M.N.		Ubicación
		2011	2010	2011*	2010	
FIDA	720,760	1,234,497	1,234,497	1,343,463	1,354,720	Acapulco, Guerrero
ZAMA	125,521	306,006	306,006	422,184	425,031	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	268,792	264,750	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	34,340	26,955	26,955	60,739	62,727	Acapulco, Guerrero
	917,370	1,761,319	1,761,319	2,095,178	2,107,228	

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, con una vigencia de 30 años como plazo máximo, 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.

ZAMA

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m² 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 fideicomitidos.
- Regina fungirá como depositario y puede operar, administrar y comercializar los bienes fideicomitidos 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 m² y Regina ha pagado Dls.6.7 millones.

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 m² de terrenos ubicados en el lote 12 B en Acapulco, Guerrero a cambio de \$12,791. 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 \$14,164.

xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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.

Al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 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:

Número de acciones	Descripción	Importe
139,946,368	Capital Social Fijo nominal	\$ 1,489,273
	Incremento por actualización	41,952
	Capital social al 31 de diciembre de 2011	\$ 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, mismas que a esa fecha, se encontraban en la tesorería de la Compañía, pendientes de suscripción y pago.

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 las

utilidades acumuladas, si las hubiere, se encuentran 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 por lo general, 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

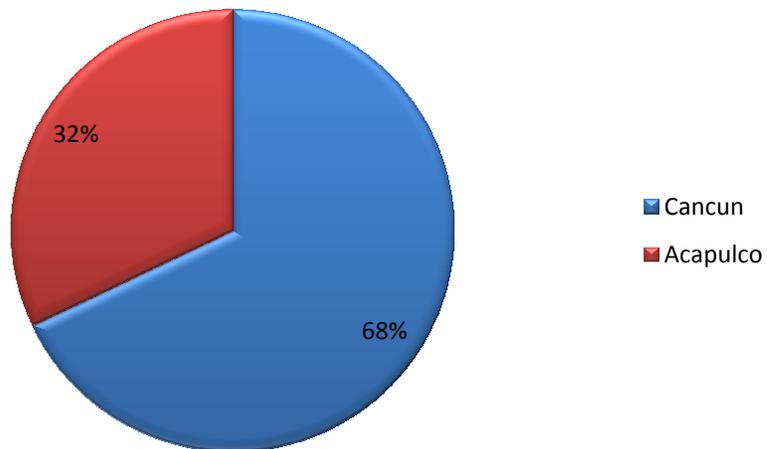
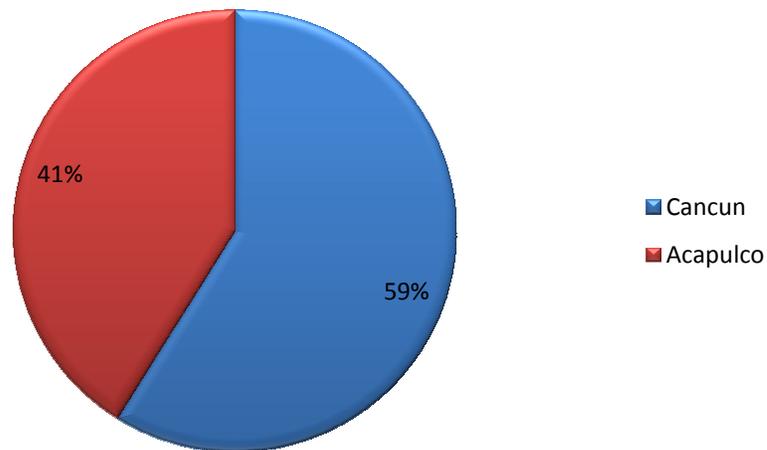
a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Los estados financieros consolidados auditados fueron preparados de acuerdo a las NIF emitidas por el CINIF y en esta sección, se expresan en millones de pesos:

			Variación		Variación	
	ACUM. 2011	ACUM. 2010	11 /10	ACUM. 2009	11 /09	
Ventas Netas	\$135,458	\$134,988	0.3%	\$113,946	18.9%	
Costo de Ventas	\$142,084	\$137,787	3.1%	\$98,342	44.5%	
Pérdida Bruta	(\$6,626) 	(\$2,799) 	-136.8%	\$15,604	-142.5%	
Gastos de Administración y Venta	\$130,650	\$123,029	6.2%	\$82,758	57.9%	
Pérdida de Operación	(\$137,276) 	(\$125,828)	-9.1%	(\$67,154)	104.4%	
Otros Gastos (Ingresos) Neto	(\$3,624)	\$1,225	395.8%	(\$1,192)	204.1%	
Resultado Integral de Financiamiento						
Intereses Pagados	\$37,591	\$34,840	7.9%	\$31,212	20.4%	
Intereses Ganados	(\$2,061)	(\$394)	423.1%	(\$1,119)	84.2%	
Pérdida (Utilidad) en Cambios Neto	\$47,897	(\$6,434)	-844.5%	(\$3,793)	-1362.7%	
						
	\$83,427	\$28,012	197.8%	\$26,300	217.2%	
Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad	(\$217,079)	(\$155,065)	-40.0%	(\$92,262)	-135.3%	
ISR E IETU	(\$15,346)	(\$9,598)	59.9%	\$48,470	131.7%	
Pérdida Neta Consolidada	(\$201,733)	(\$145,467)	-38.7%	(\$140,732)	-43.3%	
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(\$15,549)	(\$9,384)	-65.7%	(\$4,680)	232.2%	
Participación Controladora en la Pérdida Neta	(\$186,184)	(\$136,083)	36.8%	(\$136,052)	-36.8%	
EBITDA	(79,634) 	(62,923)	-26.6%	(61,196)	-30.1%	

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LINEA DE NEGOCIO Y ZONA GEOGRAFICA

En la siguiente gráfica se muestran los ingresos de la Compañía por zona geografica:



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

- El primer desarrollo, denominado Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM), está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotel and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S.A. de C.V., donde GMDR tiene el

86.34% de participación y BTHR el 13.66%. El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes cuentan con la distinción “AAA” que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe. (iii) Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado “Las Rocas Bar and Grill”, también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su SPA, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras. Al cierre de 2011, la ocupación promedio fue del 28.9% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,595 pesos, la cual refleja, en términos generales, la percepción de inseguridad que tiene la Ciudad de Acapulco Guerrero. Es muy importante destacar que, desde la puesta en operación del programa federal denominado “Guerrero Seguro”, se ha observado un efecto positivo en la ocupación del hotel. Sin considerar el efecto de la temporada alta, durante el mes de diciembre de 2011, se registró un incremento en la ocupación comparado con los dos meses previos y contra diciembre de 2010.

- El segundo proyecto denominado Los Riscos, consiste de un complejo residencial de 21 hectáreas con acceso controlado y vigilancia las 24 horas, donde el cuidado del entorno ha sido vital para preservar las vistas al mar y acantilados, ofreciendo 10 lotes condominales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Durante el 2T 2011 se vendió un lote unifamiliar en 315 dólares/m²; quedando, al 31 de diciembre de 2011, 6 lotes unifamiliares y 6 lotes condominales disponibles para su venta. Actualmente se encuentran en construcción, 3 desarrollos condominales, sumando un total de 38 indivisos que se ofertan en preventa.
- El tercer desarrollo se refiere a la Marina Cabo Marqués, una marina con capacidad para 125 yates de hasta 250 pies, una marina seca para 200 embarcaciones, servicios integrales con gasolinera náutica, una casa club con albercas y restaurante, así como una exclusiva área comercial. En el mes de junio de 2011 se obtuvo el financiamiento por \$267. Al 31 de diciembre de 2011 se había dispuesto de \$139.8 de este financiamiento, teniendo un avance en la obra del 46%. La marina seca entró en operación

en el mes de diciembre de 2011 y se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en el segundo semestre de 2012.

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

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

- En Cancún se cuenta con un proyecto llamado El Embarcadero, el cual se encuentra en la zona turística de Cancún e interconecta el océano con la laguna interna, ofrece por su localización un punto de partida predilecto para embarcaciones con dirección a Isla Mujeres. Cuenta con servicios de embarcación y desembarco, helipuerto, gasolinera náutica, renta de locales comerciales y estacionamiento propio. Los ingresos durante el ejercicio de 2011, fueron de \$32.5 con un EBITDA de \$2.3, mismos que fueron inferiores a los resultados obtenidos en el mismo período de 2010 (\$36.0 y \$5.5, respectivamente), derivado de: i) la baja en los ingresos ocasionado por la disminución en la visita de turistas a Cancún; ii) la composición de ingresos que, en 2011 fue mayor en venta de combustible que en 2010, lo que trajo como consecuencia una disminución en el margen de EBITDA.
- En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies. Adicionalmente el proyecto consta de un astillero de 5,000 m² con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Finalmente, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones. Los ingresos durante el ejercicio de 2011, fueron por \$46.3 ligeramente inferiores a los reportados en el mismo período de 2010 por \$46.8. La composición de los ingresos de 2011 difiere del tipo de ingresos reportados en 2010, siendo la venta de combustible la más representativa en 2011, en comparación con 2010 en donde el ingreso en renta de posiciones fue el más representativo. Por ello, el EBITDA reportado durante el ejercicio de 2011 por -\$2.8 es menor al reportado en el mismo período de 2010, el cual alcanzó la cifra de -\$0.2, teniendo el combustible menor margen de rentabilidad. De igual forma se ha visto afectado por la baja de la visita de turistas a la zona, como consecuencia principalmente a la percepción de inseguridad en México.
- También en Isla Mujeres, contamos con un Club de Playa que cuenta con servicios a pie de playa como: música, alimentos y bebidas, albercas

internas, jacuzzis y otras amenidades. Está localizado con orientación hacia Cancún, permitiendo gozar a su clientela de puestas de sol y vistas espectaculares, con capacidad para más de 400 personas y tiene acceso por tierra, mar y laguna. Los resultados obtenidos durante el ejercicio de 2011 alcanzaron ingresos por \$5.4 que fueron menores en un 39.8% a los reportados el año anterior por \$8.8, afectados por el cambio de esquema en su operación, al concesionarse actualmente en lugar de operarlo directamente, como ocurría hasta marzo de 2011. El EBITDA acumulado al 31 de diciembre de 2011 fue de \$1.2, que representa una disminución de 33% versus el ejercicio de 2010, en donde se registró un EBITDA de \$1.8, derivado de que, en marzo de 2011, se incurrió en la liquidación del personal de este negocio. Por estrategia de la empresa, a partir de abril de 2011, el proyecto es operado por un tercero con gran experiencia en este tipo de negocios, por lo que la empresa recibirá una renta fija así como un porcentaje de los resultados obtenidos.

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

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2011 la deuda de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

INSTITUCIÓN (Cifras en miles de pesos)	IMPORTE 2011	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Textron Financial Corporation	\$ 293,591	\$ 9,645	\$ -
UBS AG		\$ 74,272	\$ 78,492
Banco Multiva		\$ 14,520	\$ 43,367
Banco Interacciones, S.A.		\$ 22,378	
Banco Azteca, S.A.	\$ 28,000	\$ -	\$ -
Total a corto plazo	\$ 321,591	\$ 120,815	\$ 121,859
Banco Interacciones, S.A.	\$ 341,384	\$ 288,000	\$ 303,000
Textron Financial Corporation	\$ -	\$ 259,662	\$ 278,169
Banco Multiva	\$ -	\$ 14,399	\$ -
Banco Azteca, S.A.	\$ 111,781	\$ -	\$ -
UBS AG	\$ 84,043	\$ -	\$ -
Total a largo plazo	\$ 537,208	\$ 562,061	\$ 581,169
Total de prestamos bancarios	\$ 858,799	\$ 682,876	\$ 703,028

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, de los cuales 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 y 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 (FIDA) por un monto de \$303,000 y a partir de esa fecha generan intereses a una tasa TIIE 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 dispuso la cantidad de \$7.3 millones, los cuales fueron liquidados el 23 de marzo de 2011.

El 30 de junio de 2011 GMDR celebró un contrato de crédito quirografario con Interacciones por \$30 millones con vencimiento el 29 de agosto de 2011 a una tasa TIIE más 6 puntos, los cuales fueron liquidados el 28 de octubre de 2011.

Banco Interacciones, S. A. (Interacciones)

El 28 de octubre de 2011, a través del Fideicomiso Grupo Diamante se formalizó un crédito simple por un monto de \$335,666 con fecha de vencimiento 30 de junio de 2019 a una tasa de TIIE más 5 puntos con pago de intereses semestralmente. Las amortizaciones se realizarán anualmente a partir de junio de 2012, los intereses generados en 2011 a 2014 pueden ser capitalizados.

Este financiamiento se utilizó para liquidar el crédito formalizado en julio de 2009 por \$303,000 y que vencía del 2019. Al igual que el préstamo descrito anteriormente, este crédito cuenta con la garantía de los derechos fideicomisarios que le corresponden a la Compañía sobre el FIDA, además de la obligación solidaria de GMD Resorts.

UBS AG

Préstamo contratado por Dls.6 millones (\$84,043 y \$74,272 al 31 de diciembre de

2011 y de 2010, respectivamente), los intereses son pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1%. El 20 de octubre de 2011 la Compañía renegocio el plazo de vencimiento de este crédito pactándose en junio de 2013. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control.

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 2011 y de 2010 la Compañía ha dispuesto la cantidad de Dls.21 y Dls.20.5 millones, respectivamente, más intereses por pagar de Dls.1.4 (miles) y Dls.1.2 (miles), respectivamente, equivalentes a \$293,591 y \$269,307, 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 el saldo de esta línea de crédito ascendió a \$28,919. 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.

El 3 de junio de 2011 la Compañía terminó de liquidar anticipadamente esta línea de crédito.

Banco Azteca, S. A.

El 22 de junio de 2011, Majahua formalizó un financiamiento para la construcción y puesta en marcha de la Marina Cabo Marqués, por un monto de \$267, millones con un plazo de vencimiento de 6.5 años. El crédito genera intereses a una tasa de TIIE más 7.0%, con amortizaciones mensuales a partir de diciembre de 2012.

El financiamiento cuenta con garantía fiduciaria, en la cual se encuentran diversos activos de la Compañía, dentro de los que destacan el terreno y las acciones de Majahua.

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía ha realizado disposiciones de éste crédito por \$139,781 y ha generado intereses por pagar de \$6,320.

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

OBLIGACIONES DE HACER	BANCO INTERACCIONES "FIDEICOMISO GRUPO DIAMANTE" No. F/41143-9 POR 335.6 mdp	TEXTRON FINANCIAL CORPORATION "LA PUNTA RESORTS"	BANCO INTERACCIONES 335 mdp	BANCO AZTECA PROMOTORA MAJAHUA 267 mdp	UBS AG
Entregar Estados Financieros Internos trimestrales	X	X	X	X	
Pago de Comisión por apertura			X	X	
Pago Comisión por disposición del crédito			X		
Pago comisión por uso de línea				X	
Entregar Estados Financieros Anuales dictaminados	X	X	X	X	X
Certificación de Cumplimiento				X	
Manifestación de no incumplimiento de las cláusulas del contrato ni con otra Institución de Banca Múltiple	X	X		X	
Cesión de derechos derivados de la Concesión				X	
Notificar cualquier evento de incumplimiento		X		X	
Aviso de cualquier evento que pudiera implicar cambio material adverso	X	X	X	X	
Cumplimiento del orden ecológico	X	X	X	X	
Notificar cualquier sentencia definitiva que no admita recurso contrario				X	
Informar en caso de requerir cualquier autorización gubernamental necesaria para la operación y cobro de servicios				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			
Cumplimiento de leyes				X	
Notificar sobre la existencia de una causa de vencimiento anticipado				X	
Emisión y entrega puntual de recibos de cobro por los servicios				X	
Notificar incumplimiento de Créditos				X	
Copia de la declaración anual del Impuestos		X			
Reportes semestrales Rent Roll		X			
Mantener libros y registros contables apropiados				X	
Entrega de Presupuestos Anuales		X			
Entrega de Reportes por "Avance de Obra"		X		X	
Constituir Fondos de Reserva		X			
Invertir monto en Capital de trabajo para aplicarlo al proyecto				X	
Contratación de Seguros		X	X	X	
Reporte periódico de cambios corporativos y de cumplimiento		X			
Firma de contrato de Fideicomiso de garantía				X	
Obtener licencias, autorizaciones o aprobaciones para permitir el cumplimiento de las obligaciones conforme a lo estipulado en contrato	X			X	
Designación de depositario de los Bienes en Garantía				X	
Continuar la cotización en BMV de GMDR				X	
Notificar eventos relevantes				X	
Notificar Pérdida de Titularidad o Posesión de la Concesión y/o derechos concesionados				X	
Cumplimiento de Obligaciones Bursátiles				X	
Mantener registro ante el Registro Nacional de Valores así como la cotización sin suspensión				X	
Construcción de la Marina Cabo Marqués con recursos ajenos al crédito				X	
Designación de poderes para cumplir con obligaciones de contrato				X	
Contratación de Cobertura de Interés				X	
Dar preferencia al pago del Crédito, sobre cualquier otra deuda			X	X	
Mantener Vigencia de Concesiones				X	
Mantener libros y registros contables apropiados				X	
Notificar cualquier inicio de procedimiento o juicio por o en contra de cualesquiera de las Partes				X	
Notificar gravamen impuesto				X	
Permitir la comprobación de la aplicación del crédito			X	X	

OBLIGACIONES DE NO HACER	BANCO INTERACCIONES "FIDEICOMISO GRUPO DIAMANTE" No. F/41143-9 POR 335.6 mdp	TEXTRON FINANCIAL CORPORATION "LA PUNTA RESORTS"	BANCO INTERACCIONES 335 mdp	BANCO AZTECA PROMOTORA MAJAHUA 267 mdp	UBS AG
No otorgar a otros acreedores condiciones preferentes en cuanto a garantías o flujo de pago	X	X			
Constituir gravamen				X	
No constituir gravámenes sin consentimiento del acreditante	X	X	X		
Realizar acciones tendientes a que la existencia legal de la parte acreedora y obligados sea modificada o afectada				X	
Exceder apalancamiento Consolidado				Máximo de 1.60 veces a partir del último trimestre de 2012 y hasta el 2o trimestre de 2013, de 1.20 a partir del 3er trimestre de 2013 y hasta el segundo de 2014, de 0.90 veces a partir del 3er trimestre de 2014 y hasta el 2o trimestre de 2015, 0.50 veces	
Reducir cobertura de intereses				a menos de 1.5 de dic/12 a sep/13; de 2.25 hasta sep/14; de 3.25 hasta sep/15 y de 3.3 hasta el vencimiento del crédito	
No contratar pasivos financieros			X		
Contratar pasivos cuyos montos y garantías pudiera afectar las obligaciones de pago		X			
Fusionarse o escindirse con otras empresas, aún filiales		X	X	X	
Otorgar préstamos o créditos			X	X	X
Otorgar préstamos que pudieran afectar las obligaciones de pago		X			
Realizar acciones tendientes que resulten en la ineffectividad del uso de los poderes				X	
Otorgar descuentos o recibir pago en especie superiores al 8%				X	
No proceder a colocarse en situación de concurso mercantil, civil o de insolvencia			X	X	
No reducir el capital contable ni social		X	X	Majahua: que el capital contable sea menor a \$150 millones a dic/12; \$190 millones a dic/13; \$230 millones a dic/14 y de \$270 millones hasta el vencimiento del crédito. GMD R: que el capital contable sea menor a \$900 millones durante el crédito	
Ceder derechos Fideicomisarios de GMDR sin autorización del Banco				X	
Gravar concesiones				X	
Efectuar cambio sustancial en la naturaleza del negocio		X			
No realizar gastos de Capital o CAPEX				Majahua y GMDR	
Efectuar cambio en la estructura de accionistas, sin autorización de la acreditante		X	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 son consentimiento de la acreditante		X			
Cobertura de Flujos remanentes			no menor a 1.25 sobre 1		
Reducir la cobertura de Servicio Total de la Deuda				a menos de 1.05 de sep/13 a dic/13; de 1.2 hasta sep/14; de 1.4 hasta sep/15 y de 1.45 hasta el vencimiento del crédito	
Repartir dividendos				X	
No Pagar dividendos durante la vigencia de crédito, pudiéndolos pagar si está cumpliendo con las obligaciones			X		
Repartir dividendos sin el consentimiento de la acreditante		X			
Vender o gravar activos				X	
Contratar créditos Bancarios				X	
Retener cualesquiera de los bienes que integran o que deben integrar el patrimonio del Fideicomiso				X	
Prepagar endeudamiento subordinado al crédito				X	
Reformar estatutos sin autorización				X	
Celebrar operaciones con cualquier parte relacionada sin estudio de precios de transferencia				X	
Ceder, enajenar o transmitir la prestación del servicio de la Marina				X	
No mantener el mismo control accionario				X	
Ceder o transferir los derechos de los fideicomisarios a un tercero sin autorización				X	
Abstenerse de realizar prestación de servicios de la Marina o no incluir los recibos correspondientes a referencia prevista en contrato				X	
Realizar o permitir que se realice cualquier acto que afecte en cualquier forma el derecho a recibir pago de las tarifas, cuotas o equivalentes por servicios prestados				X	
Realizar o permitir que se realice desvío de cualquier manera de los ingresos derivados de las Concesiones				X	
Transmitir en cualquier forma la prestación del servicio de la Marina a cualquier tercero				X	

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

i) Resultados de la Operación 2011, 2010 y 2009

Principales resultados financieros <small>Miles de pesos (excepto número de acciones)</small>	Doce meses			11 / 10	11 / 09
	2011	2010	2009	% variación	% variación
Ingresos	135,458	134,988	113,946	0.3%	18.9%
Utilidad Bruta	(6,626)	(2,799)	15,604	-136.8%	-142.5%
Pérdida de Operación	(137,276)	(125,828)	(67,154)	-9.1%	-104.4%
Otros ingresos	(3,624)	1,225	(1,192)	395.8%	204.2%
RIF	83,427	28,012	26,300	197.8%	217.2%
Pérdida neta	(201,733)	(145,468)	(140,732)	-38.7%	-43.3%
EBITDA	(79,634)	(62,923)	(61,196)	-26.6%	-30.1%
Margen bruto	(4.89)%	-2.07%	13.69%		
Margen de operación	(101.34)%	(93.21)%	(58.94)%		
Margen EBITDA	(58.79)%	(46.61)%	(53.71)%		
Perdida por accion	(1.33)	(0.97)	(0.97)		
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37	139,946.37		

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante los doce meses del ejercicio de 2011 por \$135.5, comparados con \$134.9 del mismo periodo de 2010. Las variaciones más significativas se explican por: i) un incremento en los ingresos del BTCM sobre bases anuales, considerando que el hotel empezó a operar en abril de 2010, por lo que la comparación es doce meses de operación en 2011 vs nueve meses del 2010; ii) una disminución en los ingresos de El Embarcadero ocasionado por baja en el Turismo en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; iii) cambio en el esquema de operación del Club de Playa en Isla Mujeres que, si bien mejorará la rentabilidad del negocio en un futuro cercano, ocasionó que los ingresos en 2011 disminuyeran en un 39.8% contra el año 2010.

La pérdida bruta acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$6.6 comparada con la reportada por el mismo periodo de 2010, de \$2.8. Este incremento en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) la disminución de ingresos explicada en el párrafo anterior; ii) el incremento de costos en el BTCM al operar 3 meses más en 2011 que en 2010; iii) la disminución de costos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres por el cambio de esquema de operación.

La pérdida de operación acumulada durante el ejercicio de 2011 fue de \$137.3, mayor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2010 por \$125.8, causada por las razones explicadas en el párrafo anterior.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 31 de diciembre de 2011 es de \$83.4, un marcado incremento en relación al resultado acumulado del ejercicio de 2010 por \$28.0; esto como consecuencia principalmente de la significativa pérdida cambiaria registrada durante el ejercicio de 2011 por \$47.9.

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 sociedad 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se logró mejorar el índice de liquidez, al negociar con una institución financiera extranjera (UBS), el plazo del adeudo, de tal forma que se envió a largo plazo, el adeudo que tenía a corto plazo en 2010.

La información relacionada al nivel de endeudamiento de los últimos tres ejercicios, así como la estacionalidad de los requerimientos de créditos y las líneas crediticias disponibles, se encuentran descritas en el Capítulo 3 Información Financiera, inciso c).

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 define con base en los requerimientos de capital existentes, los planes de negocios, la situación económica y las características de los proyectos, así como la situación actual 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 Auditoría, como órgano auxiliar del Consejo de Administración, se vigila constantemente el cumplimiento de las normas de control interno establecidas.

Las funciones de administración, finanzas y auditoría 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 Auditoría integrado en su totalidad por consejeros independientes. Dicho comité se encarga, entre otras funciones, de: i) verificar la implementación de los sistemas de control interno; ii) supervisar que las transacciones que la Compañía celebre, se efectúen y registren conforme a las políticas y procedimientos establecidos por la administración, las NIF e IFRS, y; iii) 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 el 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. En el caso de los ingresos por venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando éstos son servidos a los clientes para su consumo. Los ingresos por renta de habitaciones se reconocen conforme se devenga el servicio.

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, tangibles e intangibles, están sujetos a pruebas de deterioro, éstas se realizan cuando existen indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 la Administración de la Compañía llevó a cabo dicho estudio aplicando el método de precio neto de venta sobre la reserva territorial, no resultando ningún deterioro.

e. 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 (CNP) 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 2011, 2010 y 2009 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 no prestó otros servicios además de los de auditoría y dictamen fiscal, las cuales ascendieron a un monto de \$ 1.5 mdp, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos.

Durante los últimos 3 ejercicios, que abarcan la constitución de GMDR hasta el último ejercicio de 2011, los auditores no han emitido opinión con salvedad, opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de GMDR ni de sus empresas subsidiarias.

b. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTO DE INTERESES

No existen cuentas relevantes que no hayan sido registradas al 31 de diciembre de 2011.

Los saldos con partes relacionadas se integran como sigue:

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
	2011	2010
Cuentas por cobrar		
Administración Isla, S.A. de C.V.	\$ 3,350	\$ 4,171
Maritime Holding's	3,453	3,056
Promotora Embarcadero, S.A. de C.V.	1,118	11,143
Banyan Tree MX, S.A. de C.V.	-	1,909
Arrendadora Marítima Mexicana, S.A. de C.V.	-	1,418
Otras	1,990	2,421
	\$ 9,911	\$ 24,118

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
	2011	2010
Cuentas por pagar Corto Plazo		
Servicio Isla Mujeres, S.A. de C.V.	\$ 2,928	
Controladora Corporacion, S.A. de C.V.	1,429	\$ 1,433
Inmobiliaria Rincon del Caribe	1,141	1,141
Otras	2,377	2,420
	\$ 7,875	\$ 4,994

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
	2011	2010
Cuentas por pagar Largo Plazo		
Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B.	\$287,367	\$238,828
GMD Ingeniería y Construcción, S.A. de C.V.	\$68,155	\$82,896
Servicios Administrativos GMD, S.a. de C.V.	\$130,484	\$81,360
Parte relacionada, persona física	\$46,323	\$53,908
Desarrollo Integral de Ingeniería, S.A. de C.V.	\$45,204	\$45,190
Banyan Tree Hotels and Resorts	\$15,842	\$9,059
GMD Administración, S.A. de C.V.	\$18,230	\$8,652
Banyan Tree MX, S.A. de C.V.	1,566	4,376
Arrendadora Marítima Mexicana, S.A. de C.V.	\$178	\$1,489
Otras	\$1,286	\$5,100
	\$ 614,635	\$ 530,858

La Compañía celebró las siguientes operaciones con partes relacionadas:

(Cifras en miles de pesos)	31 de diciembre	
	2011	2010
Egresos		
Construcciones en proceso	57,865	73,894
Servicios administrativos	69,470	60,963

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 (GMD IC)

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 2011 los costos facturados ascendieron a \$14,300.

Asimismo, durante 2011 y 2010 GMD IC 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 \$57,865 y \$38,511, respectivamente.

Por otra parte, GMD IC y Desarrolladora tienen 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. A la fecha de los estados financieros no se han iniciado los trabajos de ingeniería y construcción.

Por último, GMD IC 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 2011 y de 2010 GMD prestó \$48,745 y \$121,962, 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.

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

La Compañía es administrada por un Consejo de Administración, el cual está integrado por 15 (quince) miembros propietarios, no designando consejeros suplentes.

Los distinguidos miembros del Consejo de Administración se mencionan a continuación:

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Antigüedad como Consejero
Jorge Ballesteros Franco	Presidente	Propietario Patrimonial	3 años
Jorge Eduardo Ballesteros Zavala	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su Constitución
Guillermo Arana Rivera	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Manuel Gómez Dazza Rangel	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Alfonso Miguel Larena Nájera	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su Constitución
Jorge Morfín Nuez	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Paul Andrew Rangel Merkley	Vocal	Propietario Relacionado	Desde su Constitución
Diego Xavier Avilés Amador	Vocal	Propietario Relacionado	3 años
José Carredano Pérez	Vocal	Propietario Independiente	3 años
Andrés Carral Cuevas	Vocal	Propietario Independiente	3 años
Andrés Icaza Ballesteros	Vocal	Propietario Patrimonial	3 años
José Sánchez-Conde Ricci	Vocal	Propietario Relacionado	3 años
Carlos Mauricio Ballesteros Franco	Vocal	Propietario Patrimonial	2 años
Lorenzo Peón Escalante	Vocal	Propietario Independiente	2 años
Thomas Cortes Peterson	Vocal	Propietario Relacionado	1 Año

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

Desde el 3 de abril de 2008, el Sr. Juan José Trevilla Rivadeneyra funge como Secretario 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 de Auditoría y Prácticas Societarias, tiene como una de sus principales responsabilidades, elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano, mismo que es presentado para su aprobación, al Consejo de Administración de GMDR. Este informe contempla, además de los aspectos en materia de auditoría, 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 Auditoría y Prácticas Societarias tienen una amplia experiencia financiera.

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

El 57.74% (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 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, Presidente del Consejo de Administración desde abril de 2008.

Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana, tiene Maestría en Ciencias por la Universidad de Stanford.

Es Consejero de Kimberly Clark de México, S.A.B. de C.V

Presidente del Consejo de Administración de: Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B., Desarrollos Hidráulico de Cancún, S.A. de C. V. y Fondo Chiapas, una sociedad de inversión para el desarrollo regional del Estado de Chiapas.

Es miembro del patronato económico y de desarrollo de la Universidad Iberoamericana, FICSAC.

Ocupó el cargo de Director General de Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B., desde su fundación en 1975 hasta 1995.

Jorge Eduardo Ballesteros Zavala, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.

Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana, tiene Maestría en Ingeniería Civil y Ambiental con especialización en Administración de la Construcción por parte de la Universidad de Stanford.

Asumió la Dirección General de Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. en junio de 2005, anteriormente fue Vicepresidente de Desarrollo de Negocios por dos años y Director de la Unidad de Negocios Vías Terrestres.

Es Presidente del Consejo de Administración de las más de veinte empresas subsidiarias de GMD y de GMD Resorts.

Funge como miembro de los Consejos de Administración de las empresas en las que GMD tienen participación estratégica: Desarrollos Hidráulicos de Cancún, S.A. de C. V., Cooper T. Smith México, S.A. de C.V. y Carbonser, S.A. de C.V.

Guillermo Arana Rivera, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.

Contador Público, egresado de la Universidad Iberoamericana.

Socio de Corporativo de Administración, Asesoría y Auditoría, S.C. y de A & VillaGómez, S.C.

Cuenta con una gran experiencia profesional.

Es miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C.

Manuel Gómez –Daza Rangel, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.

Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México, tiene Maestría en Ciencias de la Universidad de Stanford, en Estados Unidos

Actualmente es Presidente de GD Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V.

Cuenta con más de 36 años de experiencia en la industria de la construcción.

Alfonso Miguel Larena Nájera, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.

Licenciado en Derecho, egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Socio Fundador del Despacho Larena y Asociados, S.C.
Cuenta con amplia experiencia en proyectos internacionales y concesiones.

Jorge Morfín Núñez, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.
Contador Público, egresado de la Universidad La Salle y tiene curso de Alta Dirección de Empresas de AD2 del IPADE.
Presidente del Consejo de Administración y Director General de Grupo Aura, S.A. de C.V., Consejero de Grupo ControlSoc, S.A. de C.V., Exponacional Ferretera, S.A. de C.V., Impelmex, S.A. de C.V., Foinversión, S.A. de C.V.
Tiene amplia experiencia en el sector de la construcción, ferretería y desarrollo inmobiliario.

Paul Andrew Rangel Merkley, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.
Ingeniero Químico, egresado de la Universidad Iberoamericana, tiene Maestría en Administración por el Tecnológico de Monterrey y la Universidad de Texas.
Actualmente es Director Corporativo de Operación y Promoción en GMD y anteriormente ocupó diversas posiciones en la empresa.

Diego Aviles Amador, Consejero Propietario desde abril de 2008.
Ingeniero Civil y Ambiental, egresado de la Universidad Georgia Institute of Technology, tiene Maestría en Ingeniería Civil y Ambiental por la Universidad de Stanford.
Ingresó a Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. (GMD) en junio de 2003. En febrero de 2011 fue nombrado Director General Adjunto de GMD, anteriormente ocupó diversas posiciones en esta empresa, entre las que destacan, Director de la División Industrial y Director de Vías Terrestres.
Previo a su trayectoria en GMD, trabajó como Administrador de Proyecto para la compañía transnacional Bovis Lend Lease, empresa dedicada a la industria de la construcción.

José Carredano Pérez, Consejero Propietario desde abril de 2008.
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.

Andrés Carral Cuevas, Consejero Propietario desde abril de 2008.
Licenciado en Economía, egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, tiene maestría en Administración de la Universidad de Clark, Worcester, Mass. Actualmente es socio de RK Consultores empresa dedicada al financiamiento de proyectos relacionados con temas del sector energéticos, así como inmobiliarios y turísticos.
Fue embajador de México en la República de Singapur del 2001 al 2005 y ha

ocupado distintas posiciones dentro del mercado financiero en México.

Andrés Icaza Ballesteros, Consejero Propietario desde abril de 2008.

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Pacific Western University de los Angeles California.

Actualmente presta sus servicios como Director de Operaciones de la empresa no regulada: Siempre Creciendo Sofom E.N.R. cuyo giro es microfinanzas.

Con una amplia experiencia en la administración, planeación financiera y auditoría de empresas.

José Sánchez-Conde Ricci, Consejero Propietario desde abril de 2008.

Licenciado en Comunicación, egresado de la Universidad Anahuac, tiene una especialidad en iluminación.

Actualmente ocupa el cargo de Director General de Grupo Arsaco, S,A, de C,V.

Carlos Ballesteros Franco, Consejero Propietario desde abril de 2010.

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Iberoamericana, tiene Maestría en Administración por la Universidad del Sur de California en Estados Unidos.

Actualmente ocupa el cargo de Director General de Grupo Balda, S,A, de C,V.

Se ha desempeñado como Consejero de Aditivos Mexicanos, S.A. de C.V., Mexicana de Aviación, Union Carbide y Derivados Microquímicos.

Lorenzo Peón Escalante, Consejero Propietario desde abril de 2010.

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Iberoamericana.

Actualmente es Consejero Independiente de varias empresas como: Grupo Martí, Seguros Banamex, Pensiones Banamex, Servicio Panamericano de Protección, Club de Banqueros de México, entre otras.

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.

Thomas Cortes Petersen, Consejero Propietario desde abril de 2011.

Ingeniero Civil egresado de la Facultad de Ingeniería de la UNAM, tiene maestría en Economía de Transportes en Francia.

De 1993 a la fecha se ha desempeñado como Director de la Unidad de Negocio Energía y Puertos en Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B.

Ha trabajado más de 25 años en el área de puertos y transporte.

De 1984 a 1993 desempeño diversos cargos en la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (SCT)

Desde Octubre de 2007, es Presidente de la Asociación Mexicana de Infraestructura Portuaria, Marítima y Costera (AMIP).

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, es importante destacar que cada una de estas sociedades, tiene sus propios órganos de administración.

Principales Ejecutivos de GMDR.

Los principales ejecutivos de la empresa son los siguientes:

Nombre	Puesto	Antigüedad en el Puesto	Antigüedad en la Compañía
Jorge Ballesteros Franco	Director General	Desde su Constitución	Desde su Constitución
Diego Xavier Avilés Amador	Director General Adjunto	Desde su Constitución	Desde su Constitución
Sergio Cancino Rodríguez	Director Corporativo de Admón. y Finanzas	10 Meses	10 Meses
Alejandro López Sánchez Cervantes	Director Jurídico	2 años	2 años

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 es Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana, tiene Maestría en Ingeniería Civil y Ambiental con especialización en Administración de la Construcción por parte de la Universidad de Stanford.

Diego Avilés Amador, 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. De 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.

Sergio Cancino Rodriguez, posee la licenciatura en Contaduría Pública, cuenta con 25 años de experiencia en el área de administración y finanzas en empresas nacionales y transnacionales, de los cuales los últimos diez años, participó en el área financiera/administrativa de una empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores.

Alejandro López Sánchez Cervantes tiene 40 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 GMD, 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 \$4.6 millones de pesos y de los miembros del Consejo de Administración fue de \$2.3 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 son revisados por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

GMDR ha contratado servicios de personal a Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V. y a otras empresas subsidiarias de GMD, cuyos precios se encuentran a valores de mercado. De hecho, la Compañía tiene la política de comparar los precios de los servicios con otros proveedores de servicios semejantes, pudiendo afirmar que los precios contratados con empresas subsidiarias de GMD, son competitivos.

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 deben ser efectuados por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y deben 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.

En los aumentos por capitalización de cuentas del capital contable, 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. Este derecho no será aplicable en caso de fusión, conversión de obligaciones, oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV y para la colocación de acciones propias en términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores.

En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas debieren de ejercer 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 al Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias para fungir como órgano intermedio de administración, el cual se apoya el Consejo de Administración en la toma de decisiones relacionadas con sus funciones.

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 5.61% de la posición accionaria de GMDR. Debido a que dentro de los acuerdos de escisión aprobados por la asamblea de accionistas de GMD se determinó que los accionistas de GMD recibirían una Acción de GMDR por cada Acción GMD de la que sean propietarios, los fideicomisos incorporaron las Acciones de GMDR a su patrimonio una vez que se hizo la emisión de acciones.

El capital social es fijo, sin derecho a retiro. El capital al 31 de diciembre de 2011 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 CAPITALLES.

a) Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2011 los accionistas de GMDR esta integrado por:

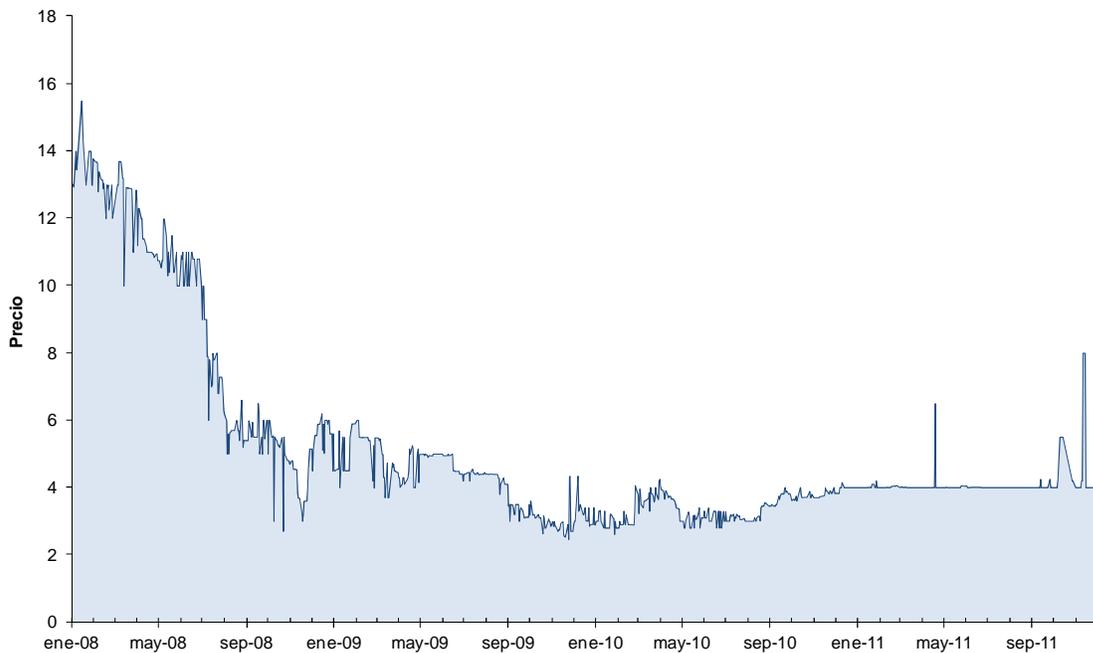
Propietario	Tenencia Total por Accionista	%
Fideicomiso Grupo de Control	80,801,546	57.74%
PDM-GBM 108461	3,094,046	2.21%
Fideicomiso Empleados & Funcionarios	7,982,817	5.70%
Grupo de Control	91,878,409	65.65%
Acciones en Mercado (Float)	48,067,959	34.35%
GRAN TOTAL	139,946,368	100.00%

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

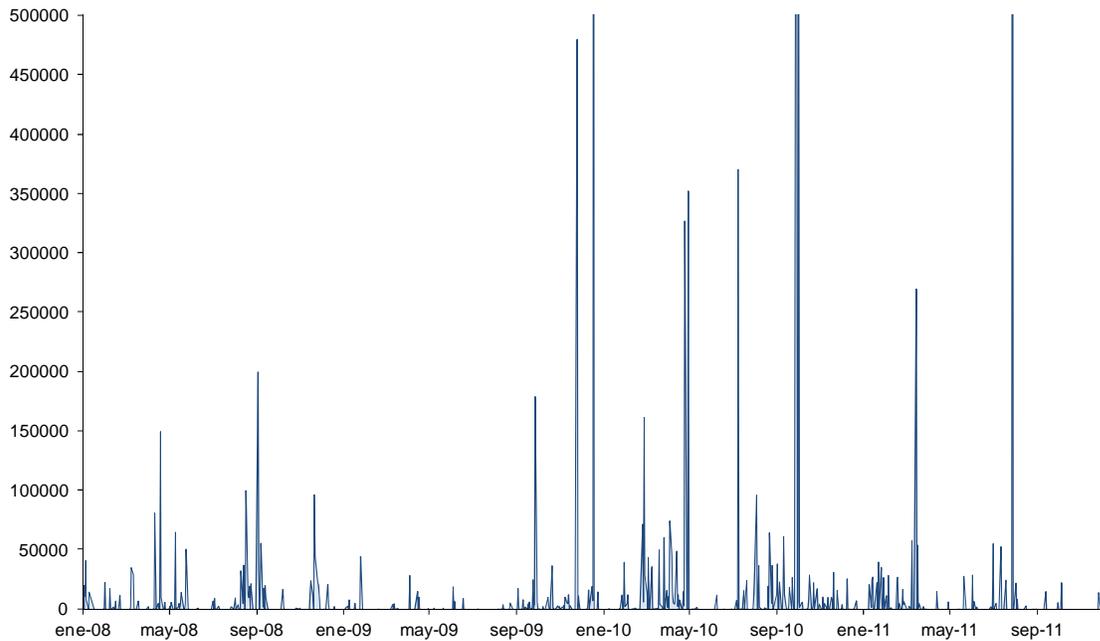
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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 2011 en \$4.00. El movimiento en el precio de la acción se debe a las condiciones del mercado persistentes, ocasionadas en gran parte, por la inestabilidad económica mundial.

Comportamiento Acción GMDR 2008 - 2011
Precio de cierre



**Comportamiento Acción GMDR 2008 - 2011
Volumen Operado**



El comportamiento de la acción de GMDR en el mercado de valores fue el siguiente:

Cierre de los últimos 5 Años:

	Max	Min	Cierre	Volumen
2008	15.50	2.70	5.88	1,576,200
2009	6.20	2.46	3.50	1,060,600
2010	4.60	2.61	4.15	5,985,900
2011	8.00	4.00	4.00	2,272,400

Trimestral por los últimos 2 Años:

	Max	Min	Cierre	Volumen
1T 2010	4.60	2.61	3.60	1,881,200.00
2T 2010	4.50	2.80	3.00	1,085,800.00
3T 2010	3.55	2.80	3.50	890,800.00
4T 2010	4.15	3.50	4.15	2,128,100.00
1T 2011	8.00	4.00	4.00	396,700.00
2T 2011	8.00	4.00	4.01	423,000.00
3T 2011	6.00	4.00	4.00	1,376,600.00
4T 2011	8.00	4.00	4.00	76,100.00

Últimos 6 meses:

	Max	Min	Cierre	Volumen
Jul 2011	4.40	4.00	4.00	63,700
Ago 2011	4.44	4.00	4.00	1,309,200
Sep 2011	6.00	4.00	4.00	3,700
Oct 2011	5.50	4.00	5.50	43,200
Nov 2011	5.50	4.00	4.19	100
Dic 2011	8.00	4.00	4.00	32,800

c) Formador de Mercado

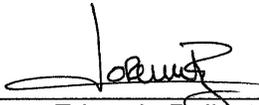
GMDR no cuenta con la figura de Formador de Mercado.

6) PERSONAS RESPONSABLES.

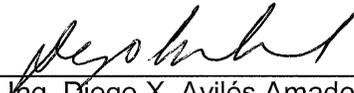
Hacemos referencia al reporte anual relativo a las acciones representativas del capital social de GMD Resorts, S.A.B., de la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores, para manifestar lo siguiente:

“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,



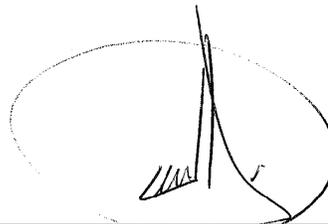
Ing. Jorge Eduardo Ballesteros Zavala
Director General



Ing. Diego X. Avilés Amador
Director General Adjunto



C.P. Sergio Cancino Rodríguez
Director Corp. de Admón. y Finanzas



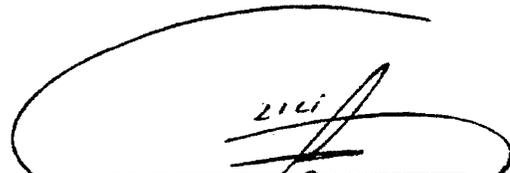
Lic. Alejandro López-Sánchez Cervantes
Director Jurídico

México, D.F., 30 de abril de 2012

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias, 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 2011 y de 2010 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.



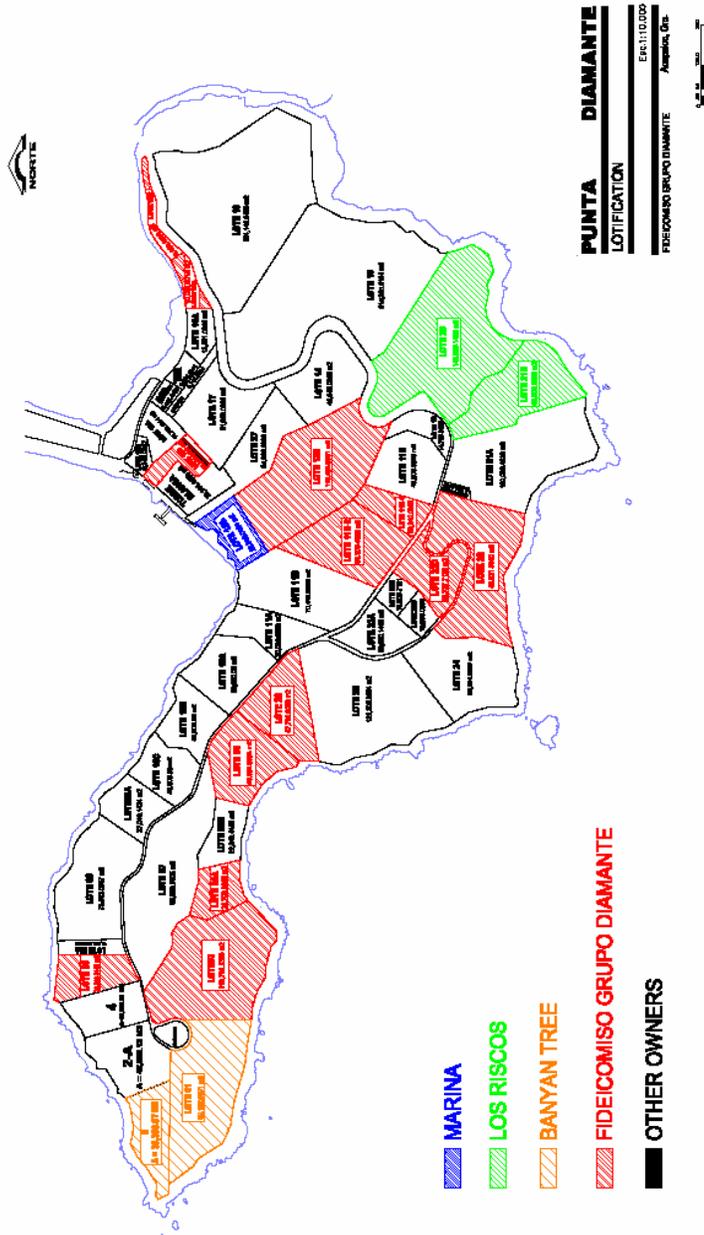
C. P. C. Raúl Tellez Gonzalez
Auditor externo
PricewaterhouseCoopers, S. C.



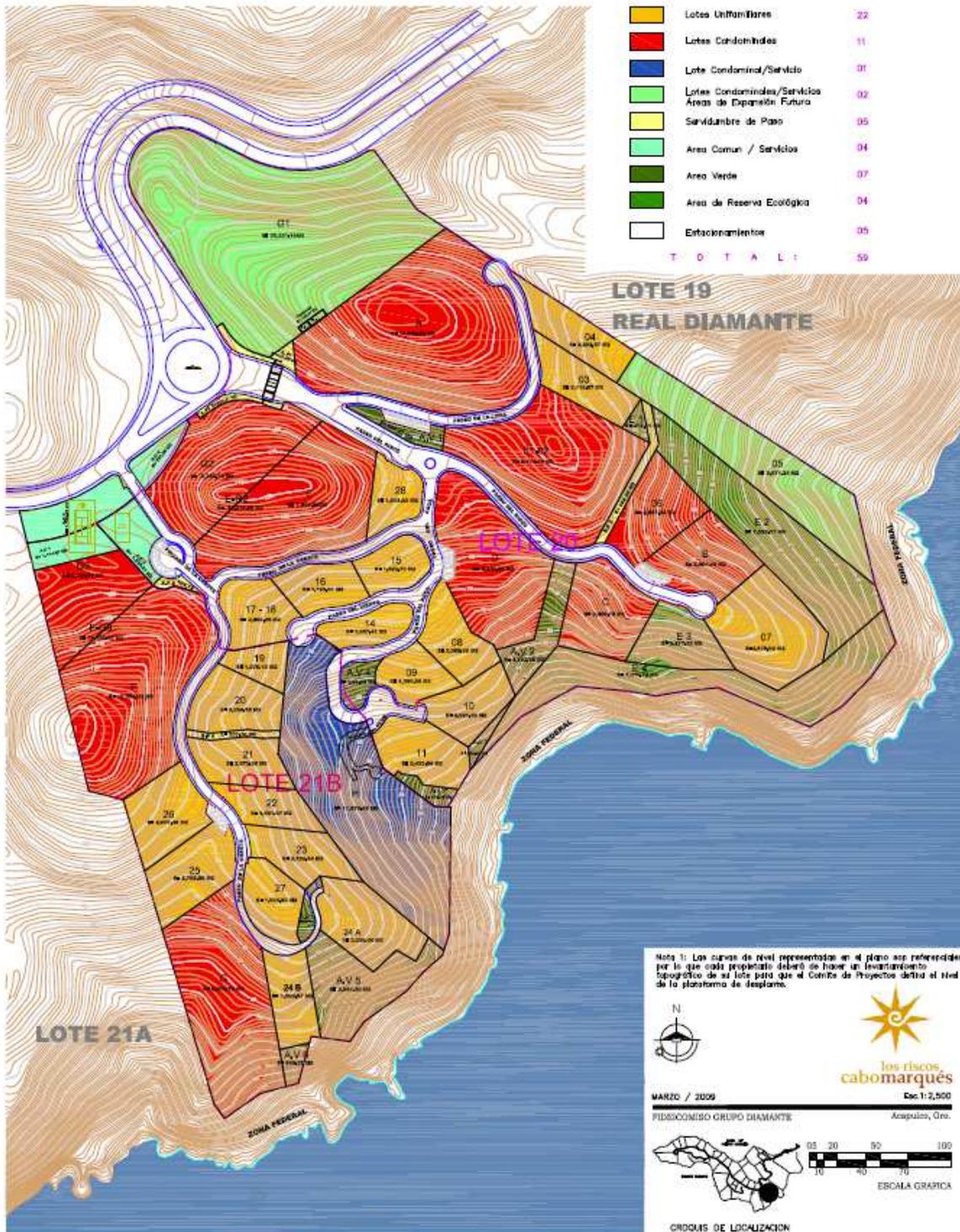
C. P. C. Gildardo Lili Camacho
Representante legal
PricewaterhouseCoopers, S. C.

7. ANEXOS

a) PLANO DE CABO MARQUÉS ANTES PUNTA DIAMANTE



b) PLANO LOS RISCOS





México D.F., 27 de abril de 2012

Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias por el ejercicio social 2011.

A la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de GMD Resorts, S.A.B y subsidiarias:

Con fundamento en lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las fracciones I y II del artículo 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") de GMD Resorts, S.A.B. ("GMDR" o la "Sociedad") realizó durante el año 2011.

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 2011.

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 la auditoría, nos reunimos con los auditores externos sin la presencia del área de Administración y Finanzas (la "Administración") de la Sociedad, con la finalidad de analizar los resultados de los exámenes realizados, la evaluación sobre los controles internos de la Sociedad, 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 Sociedad 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 Sociedad.

Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2011, 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 analizados sobre sus políticas respectivas, así como las acciones tomadas durante el año de referencia, no encontrando asuntos relevantes que informar.

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

La Administración de la Sociedad 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 autoevaluación sobre la efectividad del sistema de control interno sobre la información financiera. Para ello, hemos analizado las políticas de contabilidad significativas aplicadas en los estados financieros, así como los tratamientos contables alternativos. Durante el ejercicio 2011, 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 Sociedad 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 cual 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.

La Sociedad 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 de 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 de la Sociedad.



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

El Director General le dio seguimiento puntual y oportuno a los acuerdos tomados por: la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2011 y en las Sesiones de Consejo de Administración celebradas los días: 22 de febrero de 2011, 28 de abril de 2011, 26 de julio de 2011, 24 de octubre de 2011 y 14 de diciembre de 2011. Así como de las Resoluciones Unánimes de fechas: 28 de abril de 2011 y 29 de junio de 2011.

Acuerdos de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas:

- a. Se aprobaron los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre del 2010.
- 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 2010.
- c. Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad y del 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 del Consejo de Administración:

- a. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros internos del cuarto trimestre de 2010.
- b. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros auditados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2010.
- c. Se aprobaron los informes anuales del año 2010 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 2011.
- d. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros internos del primero, segundo y tercer trimestre de 2011.



- e. Se aprobó que Promotora Majahua, S.A. de C.V. reciba un Crédito Simple No Revolvente hasta por la cantidad de 267 millones de pesos de Banco Azteca, S. A. para la construcción, explotación, conservación y mantenimiento de la Marina Cabo Marqués y se dieran en garantía fiduciaria los terrenos propiedad de Promotora Majahua, S.A. de C.V., Isla Zama, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V., así como las acciones de Promotora Majahua, empresa subsidiaria de la Sociedad.
- f. Se aprobó que la Sociedad se obligue solidariamente y avale las obligaciones de Promotora Majahua, S.A. de C.V., respecto del Crédito Simple No Revolvente hasta por la cantidad de 267 millones de pesos que Banco Azteca, S. A. otorgó a Promotora Majahua, S.A. de C.V., para la construcción, explotación, conservación y mantenimiento de la Marina Cabo Marqués, en el entendido que las garantías estarán vigentes hasta que Promotora Majahua cumpla con todas las obligaciones a su cargo y demás documentos relacionados, momento en el cual las garantías deberán ser liberadas y otorgado el finiquito correspondiente a la sociedad por parte de Banco Azteca.
- g. Se aprobó la modificación al Plan 2011,
- h. Se aprobó que se solicite a Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. ("GMD") un crédito adicional para la Sociedad hasta por la cantidad de 56.8 millones de pesos para el año 2011.
- i. La Sociedad obtuvo una línea de crédito contingente con Banco Interacciones, S.A. hasta por la cantidad de 320 millones de pesos, sobre la cual se aprobó que la fuente de pago del crédito contingente en caso de no existir recursos suficientes para su pago, serán los flujos remanentes de junio de 2021 a junio de 2029 derivados de los derechos fideicomisarios que le corresponden a Autopistas de Guerrero, S.A. de C.V. ("AGSA") a través del fideicomiso 2990 constituido con Banco Interacciones, S.A.

Asimismo el monto utilizado del Crédito Contingente será garantizado por GMDR a Banco Interacciones, S.A. a través de los derechos fideicomisarios en segundo lugar del Fideicomiso Grupo Diamante.
- j. Posteriormente se aprobó ampliar la cobertura del crédito de GMD Resorts, S.A.B. con Banco Interacciones, S. A. por parte de AGSA de 320 millones de pesos a 377.4 millones de pesos.
- k. Aprobación del Plan de la Sociedad para el año 2012.

2



Proceso de aprobación de los estados financieros dictaminados.

En virtud de lo mencionado anteriormente, este Comité recomendó al Consejo de Administración que se aprueben los estados financieros anuales presentados por la Administración General de la Sociedad y sus subsidiarias, para que, conjuntamente con el informe del auditor externo, sean presentados a la Asamblea General de Accionistas, junto con el informe anual de la Sociedad y sus subsidiarias, y 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,


Lic. Jorge Morfin Núñez

Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

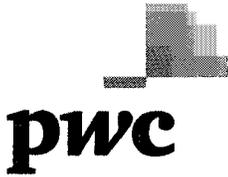
31 de diciembre de 2011 y de 2010

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Índice

31 de diciembre de 2011 y de 2010

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Externos.....	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable.....	5
Estados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 30



Dictamen de los Auditores Externos

México, D. F., 27 de abril de 2012

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

1. Hemos examinado los balances generales consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias (Compañía) al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, 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.

2. Como se explica en la Nota 2b. sobre los estados financieros consolidados, una subsidiaria de la Compañía ha tenido insuficiencia de liquidez, debido a la percepción de inseguridad en México y en particular de Acapulco, lo que ha generado una disminución en el turismo nacional e internacional, lo que se ha traducido en pérdidas operativas del hotel. Adicionalmente, en diciembre de 2012, esta subsidiaria, tiene que liquidar un financiamiento que esta garantizado con dicho inmueble. A la fecha de emisión de este informe, la Administración de la Compañía está evaluando diversas alternativas que le permitan generar los flujos de efectivo suficientes para el pago de dicho financiamiento y su operación. El que la compañía continúe operando de manera habitual, dependerá, entre otros factores, del éxito de las alternativas planteadas por la Administración. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de la actividad habitual de la empresa.



3. Como se describe en la Nota 17, sobre los estados financieros a partir del 1 de enero de 2012, la Compañía adoptó para la preparación de sus estados financieros como marco contable el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) con objeto de dar cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a las disposiciones de la Interpretación a la Norma de Información Financiera 19 “Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera”.

4. 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 2011 y de 2010, 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)
31 de diciembre de 2011 y de 2010

Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Activo</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 19,462	\$ 19,618
Cuentas y documentos por cobrar	39,150	27,681
Otras cuentas por cobrar	48,215	44,904
Inventarios	4,108	4,651
Partes relacionadas (Nota 9)	<u>9,911</u>	<u>14,118</u>
Suma el activo circulante	120,846	110,972
OTROS ACTIVOS - Neto	-	1,637
FIDEICOMISO REAL DIAMANTE - Neto (Nota 5)	46,955	41,553
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto (Nota 6)	1,049,961	1,008,198
RESERVA TERRITORIAL (Nota 7)	<u>1,761,319</u>	<u>1,761,319</u>
Total del activo	<u>\$ 2,979,081</u>	<u>\$ 2,923,679</u>
<u>Pasivo y Capital Contable</u>		
PASIVO A CORTO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	\$ 321,591	\$ 120,815
Partes relacionadas (Nota 9)	7,875	4,994
Arrendamiento financiero (Nota 13)	4,821	7,496
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>109,261</u>	<u>86,836</u>
Suma del pasivo a corto plazo	<u>443,548</u>	<u>220,141</u>
PASIVO A LARGO PLAZO:		
Préstamos bancarios (Nota 10)	537,208	562,061
Partes relacionadas (Nota 9)	614,635	536,838
Comisión Federal de Electricidad (Nota 11)	38,159	38,159
Beneficios a los empleados (Nota 12)	1,234	678
Arrendamiento financiero (Nota 13)	3,254	8,075
Impuestos diferidos (Nota 15)	<u>219,380</u>	<u>234,331</u>
Suma el pasivo a largo plazo	<u>1,413,870</u>	<u>1,380,142</u>
Total del pasivo	<u>1,857,418</u>	<u>1,600,283</u>
CAPITAL CONTABLE (Nota 14):		
Capital social	1,531,225	1,531,225
Déficit	<u>(543,902)</u>	<u>(357,718)</u>
Inversión de los accionistas mayoritarios en la participación controladora	987,323	1,173,507
Participación no controladora	<u>134,340</u>	<u>149,889</u>
Total del capital contable	1,121,663	1,323,396
CONTINGENCIAS (Nota 18)	<u> </u>	<u> </u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 2,979,081</u>	<u>\$ 2,923,679</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)

31 de diciembre de 2011 y de 2010

Cifras expresadas en miles de pesos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2011	2010
Ventas e ingresos por servicios	\$ 135,458	\$ 124,816
Ingresos por venta de terrenos	<u>-</u>	<u>10,172</u>
	<u>135,458</u>	<u>134,988</u>
Costo de ventas	142,084	134,884
Costo de urbanización	<u>-</u>	<u>2,903</u>
	<u>142,084</u>	<u>137,787</u>
Pérdida bruta	(6,626)	(2,799)
Gastos de operación	<u>130,650</u>	<u>123,029</u>
Pérdida de operación	<u>(137,276)</u>	<u>(125,828)</u>
Otros ingresos (gastos) - Neto	<u>3,624</u>	<u>(1,225)</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Gastos financieros- Neto	(35,530)	(34,446)
(Pérdida) utilidad en cambios - Neta	<u>(47,897)</u>	<u>6,434</u>
	<u>(83,427)</u>	<u>(28,012)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(217,079)	(155,065)
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	<u>(15,346)</u>	<u>(9,598)</u>
Pérdida neta del ejercicio	<u>(\$ 201,733)</u>	<u>(\$ 145,467)</u>
Pérdida aplicable a la participación controladora	<u>(\$ 186,184)</u>	<u>(\$ 136,083)</u>
Pérdida aplicable a la participación no controladora	<u>(\$ 15,549)</u>	<u>(\$ 9,384)</u>
Pérdida neta por acción común de la participación controladora (Nota 3o.)	<u>(\$ 1.33)</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 2011 y de 2010

Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>Capital social</u>	<u>Déficit</u>	<u>Inversión en la participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2010	\$1,531,225	(\$221,635)	\$1,309,590	\$159,273	\$1,468,863
Pérdida neta del ejercicio (Nota 3m.)	-	<u>(136,083)</u>	<u>(136,083)</u>	<u>(9,384)</u>	<u>(145,467)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1,531,225	(357,718)	1,173,507	149,889	1,323,396
Pérdida neta del ejercicio (Nota 3m.)	-	<u>(186,184)</u>	<u>(186,184)</u>	<u>(15,549)</u>	<u>(201,733)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$1,531,225</u>	<u>(\$543,902)</u>	<u>\$ 987,323</u>	<u>\$ 134,340</u>	<u>\$1,121,663</u>

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

31 de diciembre de 2011 y de 2010

Cifras expresadas en miles de pesos

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2011	2010
<u>Actividades de operación</u>		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(\$ 217,079)	(\$ 155,065)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	57,642	62,905
Intereses a favor	(2,060)	(394)
Costo neto del período (Nota 12)	556	517
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>37,591</u>	<u>34,840</u>
Suma	(123,350)	(57,197)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar y otros	(18,545)	(7,912)
(Aumento) en inventarios	543	(2,895)
Aumento (disminución) en proveedores	-	-
Impuestos a la utilidad pagados	391	-
Aumento en afiliadas, acreedores y otras cuentas por pagar	<u>51,073</u>	<u>133,476</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(89,888)</u>	<u>65,472</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Intereses cobrados	2,060	-
Construcción de inmuebles y adquisición de equipo	<u>(99,405)</u>	<u>(134,748)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(97,345)</u>	<u>(134,748)</u>
Efectivo a obtener de actividades de financiamiento	<u>(187,233)</u>	<u>(69,276)</u>
<u>Actividades de financiamiento</u>		
Financiamiento recibido de partes relacionadas	48,745	121,962
(Pago) obtención de préstamos	170,205	(19,772)
Intereses pagados	<u>(31,873)</u>	<u>(34,460)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>187,077</u>	<u>67,730</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(156)	(1,546)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>19,618</u>	<u>21,164</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>\$ 19,462</u>	<u>\$ 19,618</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 2011 y de 2010

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 y situación actual de la compañía:

a. 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>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</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%
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%

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria al</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	Servicios administrativos a La Punta	85.00%	85.00%
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%

* 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 2011 y de 2010, 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 presenta 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 de resultados consolidado, 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 26 de abril de 2012, por el ingeniero Jorge Eduardo Ballesteros Zavala (director general de GMDR) y el ingeniero Diego X. Avilés Amador (director general adjunto).

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

b. Situación actual de la Compañía

Como se muestra en estados de resultados adjuntos, en los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010 la Compañía obtuvo pérdidas de operación consolidadas. Asimismo, a las fechas antes descritas tiene un exceso de pasivos a corto plazo sobre activos circulantes de \$322,706 y \$115,149, respectivamente, el exceso al 31 de diciembre de 2011 se origina, principalmente, por el vencimiento el 17 de diciembre de 2012 de un financiamiento contratado por “La Punta” con “Textron Financial Corporation”, el cual al 31 de diciembre de 2011 asciende a \$293,517 (Dls. 21 millones) y está garantizado, principalmente, con los bienes fideicomitidos que fueron transferidos a un fideicomiso y que se conforman de los inmuebles ubicados en la zona de Punta Diamante (lotes 1 y 2A), véase Nota 10. Dicho financiamiento fue destinado para construcción del Hotel Banyan Tree Cabo Marqués (Hotel).

El factor de violencia e inseguridad social en México y la pasada recesión económica han afectado de manera significativa el turismo nacional e internacional. Derivado de esto, los dos polos de desarrollo de la Compañía, Cancún y particularmente Acapulco (véase Notas 1 y 16), han sido severamente impactados, afectando seriamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y su subsidiaria “La Punta” (operadora del Hotel) ocasionando pérdidas de operación y flujos de efectivo deficitarios. Asimismo, estas circunstancias también han dificultado la comercialización y/o desarrollo de las reservas territoriales en esa área geográfica que son propiedad de algunas de las subsidiarias de la Compañía.

Actualmente, la Administración tiene establecida la premisa de cumplir cabalmente con el pago de todos sus pasivos, especialmente sus deudas a corto plazo, en función de la disponibilidad y capacidad de generación de flujos de efectivo o bien a través de refinanciar su deuda con mejores términos y condiciones. Simultáneamente, se encuentra analizando diversas alternativas adicionales, las cuales comprenden la inclusión de potenciales inversionistas o socios, los cuales ya se tienen identificados, y acelerar la venta de sus reservas territoriales.

A corto plazo, la Administración de la Compañía tiene retos importantes. El resultado satisfactorio de los planes de negocio contemplan, entre otros, factores externos como es la recuperación paulatina de la economía global y local, las diversas medidas gubernamentales implementadas, como la puesta en marcha, en octubre de 2011, del programa federal denominado “Guerrero Seguro”, el cual tiene como objetivo restablecer la seguridad social y fomentar la inversión en el área. Por su parte la Administración mantendrá un estricto control de costos en todos sus proyectos; sin embargo, la continuidad de la operación habitual de la Compañía y sus subsidiarias, dependerá, entre otros factores, del éxito de las alternativas planteadas por la Administración. Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste relativo a la recuperabilidad y clasificación de los importes registrados como activos consolidados y los importes y clasificación de pasivos consolidados que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no pudiese continuar en operación

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.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo 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 y equivalentes de efectivo 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. En el caso de los ingresos por venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando éstos son servidos a los clientes para su consumo. Los ingresos por renta de habitaciones se reconocen conforme se devenga el servicio.

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. Véase Nota 7.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

f. Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso que integran principalmente 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 2011 y de 2010 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, tangibles e intangibles, están sujetos a pruebas de deterioro, éstas se realizan cuando existen indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 la Administración de la Compañía llevó a cabo dicho estudio aplicando el método de precio neto de venta sobre la reserva territorial, no resultando ningún deterioro.

i. Inversión en concesiones

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 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 amortizan 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

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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 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 (CNP) 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 2011 y de 2010 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

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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 2011 y 2010, respectivamente.

p. Información financiera por segmentos

Con respecto a los años que se presentan, la Compañía ha operado los siguientes segmentos de negocio debido a sus áreas geográficas: Cancún, 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, en cuyo caso los ajustes serán registrados en los resultados del año en que se conozcan.

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 2011 y de 2010 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:

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Del año	3.82%	4.40%
Acumulada en los últimos tres años	11.79%	15.19%

s. Reclasificaciones

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

t. Pronunciamientos contables con vigencia a partir del 2011

La Compañía adoptó, a partir del 1 de enero de 2011, las NIF e Interpretaciones a las NIF (INIF) que se describen a continuación. La adopción no tuvo ningún impacto significativo en la información financiera ni en sus revelaciones.

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 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 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 entra en vigor a partir del 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.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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.

INIF 19 “Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)”: requiere que se revele, con motivo de la adopción de la NIIF, el motivo de la entidad para adoptar dichas NIIF, la fecha prevista y el importe estimado de cualquier efecto significativo que tendría en los estados financieros la Compañía (véase Nota 17).

Mejoras a las NIF 2011

NIF B-2 “Estado de flujos de efectivo”: permite la presentación opcional del rubro de efectivo excedente para aplicar en (a obtener de) actividades de financiamiento.

NIF C-13 “Partes relacionadas”: amplía la definición de familiar cercano como una parte relacionada de la Compañía.

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>2011</u>	<u>2010</u>
Activos	Dls. 5,525	Dls. 5,685
Pasivos	<u>(30,548)</u>	<u>(30,559)</u>
Posición neta corta	<u>(Dls. 25,023)</u>	<u>(Dls. 24,874)</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 el tipo de cambio fue de \$13.9725 y \$12.3650 por dólar, respectivamente. Al 26 de abril de 2012, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$13.1667 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 2011.

Nota 5 - Fideicomiso real diamante:

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 la Compañía tiene una cuenta por cobrar de \$46,955 y \$41,553 (Dls.3,361 miles en ambos años), respectivamente 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.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Nota 6 - Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Tasa de depreciación (%)</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	
Edificios	\$ 694,322	\$ 691,601	5
Maquinaria y equipo	19,317	18,864	10
Equipo de transporte marítimo	2,502	2,502	6
Equipo de transporte	8,014	8,179	25
Mobiliario y equipo	23,064	23,244	10
Equipo de cómputo	<u>15,098</u>	<u>15,488</u>	33
	762,317	759,878	
Menos: depreciación acumulada	<u>(155,675)</u>	<u>(122,592)</u>	
	606,642	637,286	
Terrenos	230,172	230,172	
Construcciones en proceso	<u>213,147</u>	<u>140,740</u>	
	<u>\$1,049,961</u>	<u>\$ 1,008,198</u>	

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 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 2011 y de 2010 Majahua ha invertido \$152,200 y \$74,578, 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 2011 y de 2010, FIDA ha invertido \$40,421 y \$21,538, respectivamente 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 m²</u>	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor de reposición M. N.</u>		<u>Ubicación</u>
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	
FIDA	720,760	\$ 1,234,497	\$ 1,234,497	\$ 1,343,463	\$ 1,354,720	Acapulco, Guerrero
ZAMA	125,521	306,006	306,006	422,184	425,031	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	268,792	264,750	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	<u>34,340</u>	<u>26,955</u>	<u>26,955</u>	<u>60,739</u>	<u>62,727</u>	Acapulco, Guerrero
	<u>917,370</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 2,095,178</u>	<u>\$ 2,107,228</u>	

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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, con una vigencia de 30 años como plazo máximo, 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.

ZAMA

El 12 de abril de 1994 ZAMA adquirió una reserva territorial de 190 lotes con una superficie de 125,521 m² 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 Traslativo 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 fideicomitidos.
- Regina fungirá como depositario y puede operar, administrar y comercializar los bienes fideicomitidos 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.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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 m² y Regina ha pagado Dls.6.7 millones.

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 m² de terrenos ubicados en el lote 12 B en Acapulco, Guerrero a cambio de \$12,791. 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 \$14,164.

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 m² 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 2011 y de 2010 el valor de la marina asciende a \$65 y \$1,125, 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 m² de zona federal marítima y 629.05 m² 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 m² de zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar, así como la infraestructura existente en esa fecha, la

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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 m² 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 83m² de un muelle de uso particular y 100m² 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 162.73m² de un muelle para uso particular y 262.73m² 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 m² y de 4,860 m² 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.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

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 m², afectando 11,183.05 m² 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>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 3,350	\$ 4,171
Maritime Holding's	3,453	3,056
Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,118	1,143
Otras	1,990	2,421
Banyan Tree MX, S. A. de C. V.	-	1,909
Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	-	1,418
	<u>\$ 9,911</u>	<u>\$ 14,118</u>
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
<u>Corto plazo</u>		
Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V.	\$ 2,928	
Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.	1,429	\$ 1,433
Inmobiliaria Rincón del Caribe	1,141	1,141
Otros	<u>2,377</u>	<u>2,420</u>
	<u>\$ 7,875</u>	<u>\$ 4,994</u>

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Largo plazo</u>		
Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	\$ 287,367	\$ 238,828
GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	68,155	82,896
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	130,484	81,360
Parte relacionada, persona física	46,323	53,908
Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	45,204	45,190
Banyan Tree Hotels and Resorts	15,842	9,059
GMD Administración, S. A. de C. V.	18,230	8,652
Banyan Tree Mx, S. A. de C. V.	1,566	4,376
Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	178	1,489
Otras	<u>1,286</u>	<u>5,100</u>
	<u>\$ 614,635</u>	<u>\$ 536,838</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 2011 y de 2010.

Egresos

Construcciones en proceso	<u>\$ 57,865</u>	<u>\$ 73,894</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$ 46,839	\$ 42,143
Servicios Isla, S. A. de C. V.	14,376	14,076
GMD Administración, S. A. de C. V.	<u>8,255</u>	<u>4,744</u>
	<u>\$ 69,470</u>	<u>\$ 60,963</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 (GMD IC)

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 2011 los costos facturados ascendieron a \$14,300.

Asimismo, durante 2011 y 2010 GMD IC 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 \$57,865 y \$38,511, respectivamente.

Por otra parte, GMD IC y Desarrolladora tienen 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. A la fecha de los estados financieros no se han iniciado los trabajos de ingeniería y construcción.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

Por último, GMD IC 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 2011 y de 2010 GMD prestó \$48,745 y \$121,962, 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.

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>Contratado por</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Textron Financial Corporation	La Punta	\$293,591	\$ 9,645
UBS AG	GMDR	-	74,272
Banco Azteca, S. A.	Majahua	28,000	-
Banco Interacciones, S. A.	GMDR	-	22,378
Banco Multiva, S. A.	GMDR	-	14,520
Total a corto plazo		<u>321,591</u>	<u>120,815</u>
Banco Interacciones, S. A.	FGD	341,384	288,000
Banco Azteca, S. A.	Majahua	111,781	-
UBS AG	GMDR	84,043	-
Textron Financial Corporation	La Punta	-	259,662
Banco Multiva, S. A.	GMDR	-	14,399
Total a largo plazo		<u>537,208</u>	<u>562,061</u>
Total de préstamos bancarios		<u>\$858,799</u>	<u>\$682,876</u>

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

Los vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2011 se muestran a continuación:

	<u>Importe</u>
2012	\$ 321,591
2013	106,399
2014	73,074
2015	67,356
2016 en adelante	<u>290,378</u>
	<u>\$ 858,798</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, de los cuales 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 y 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 (FIDA) por un monto de \$303,000 y a partir de esa fecha generan intereses a una tasa TIIE 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.

El 30 de junio de 2011 GMDR celebró un contrato de crédito quirografario con interacciones por \$30 millones con vencimiento el 29 de agosto de 2011 a una tasa TIIE más 6 puntos, los cuales fueron liquidados el 28 de octubre de 2011.

Banco Interacciones, S. A. (Interacciones)

El 28 de octubre de 2011, a través del Fideicomiso Grupo Diamante se formalizó un crédito simple por un monto de \$335,666 con fecha de vencimiento 30 de junio de 2019 a una tasa de TIIE más 5 puntos con pago de intereses semestralmente. Las amortizaciones se realizarán anualmente a partir de junio de 2012, los intereses generados en 2011 a 2014 pueden ser capitalizados.

Este financiamiento se utilizó para liquidar el crédito formalizado en julio de 2009 por \$303,000 y que vencía del 2019. Al igual que el préstamo descrito anteriormente, este crédito cuenta con la garantía de los derechos fideicomisarios que le corresponden a la Compañía sobre el FIDA, además de la obligación solidaria de GMD Resorts.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

UBS AG

Préstamo contratado por Dls.6 millones (\$84,043 y \$74,272 al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, respectivamente), los intereses son pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1%. El 20 de octubre de 2011 la Compañía renegoció el plazo de vencimiento de este crédito pactándose en junio de 2013. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control.

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 2011 y de 2010 la Compañía ha dispuesto la cantidad de Dls.21 y Dls.20.5 millones, respectivamente, más intereses por pagar de Dls.1.4 (miles) y Dls.1.2 (miles), respectivamente, equivalentes a \$293,591 y \$269,307, 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 el saldo de esta línea de crédito ascendió a \$28,919. 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.

El 3 de junio de 2011 la Compañía terminó de liquidar anticipadamente esta línea de crédito.

Banco Azteca, S. A.

El 22 de junio de 2011, Majahua formalizó un financiamiento para la construcción y puesta en marcha de la Marina Cabo Marqués, por un monto de \$267, millones con un plazo de vencimiento de 6.5 años. El crédito genera intereses a una tasa de TIIE más 7.0%, con amortizaciones mensuales a partir de diciembre de 2012.

El financiamiento cuenta con garantía fiduciaria, en la cual se encuentran diversos activos de la Compañía, dentro de los que destacan el terreno y las acciones de Majahua.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía ha realizado disposiciones de éste crédito por \$139,781 y ha generado intereses por pagar de \$6,320.

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 2011 y de 2010 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 2011 y de 2010 se integra a continuación:

	<u>Beneficios por terminación</u>		<u>Beneficios al retiro</u>		<u>Total</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos:						
Obligación por beneficios definidos	\$ 325	\$ 278	\$ 577	\$ 565	\$ 902	\$ 843
Activos del plan (AP)	-	-	-	-	-	-
Situación de financiamiento	325	278	577	565	902	843
Menos:						
Servicios pagados a partir de 2008	-	-	(20)	(23)	(20)	(23)
Pérdidas actuariales	-	-	352	(142)	352	(142)
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 325</u>	<u>\$ 278</u>	<u>\$ 909</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 1,234</u>	<u>\$ 678</u>

El costo neto del período por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010 se integra por:

	<u>Beneficios por terminación</u>		<u>Beneficios al retiro</u>		<u>Total</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo laboral del servicio actual	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 227</u>	<u>\$ 509</u>	<u>\$ 290</u>	<u>\$ 556</u>	<u>\$ 517</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 2011 y de 2010, se muestran a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasas reales aplicadas:		
Descuento	7.5%	7.5%
Rendimiento de los activos de los planes	4.0%	3.5%
Incremento salarial (incluye carrera salarial)	5.8%	5.9%

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

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>
2012	\$ 4,821
2013	382
2014	<u>2,872</u>
	<u>\$ 8,075</u>

Nota 14 - Capital contable:

Al 31 de diciembre de 2011 y 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 y sin expresión de valor nominal y representativas del capital social fijo, como se muestra a continuación:

<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>

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 2011 y 2010 asciende a \$1,813,571 y \$1,747,010, respectivamente, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

Nota 15 - Impuestos sobre la renta y empresarial a tasa única:

ISR

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y de 2010, la Compañía y algunas de sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$147,947 y \$81,386, respectivamente. Asimismo, DNI y otras afiliadas determinaron un resultado fiscal de \$6,925 (\$24,643 en 2010), 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 Majahua, SAPUN, ZAMA y FIDA en el futuro será el ISR, por lo que han reconocido ISR diferido.

Con base en proyecciones financieras y fiscales La Punta y GMDR individual, se determinó no registrar el ISR diferido al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, 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%. 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</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
IETU causado	(\$ 562)	\$ 4,105
ISR causado	167	-
IETU diferido	(6,262)	1,196
ISR diferido	<u>(8,689)</u>	<u>(14,899)</u>
Total provisión	<u>(\$ 15,346)</u>	<u>(\$ 9,598)</u>

A continuación se muestran las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce ISR diferido al 31 de diciembre de 2011 y de 2010:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reserva territorial y activo fijo	(\$ 188,412)	(\$187,437)
Estimaciones por certificar	(3,599)	(1,854)
Provisiones - Neto	4,694	1,179
Pagos anticipados	(1,087)	(152)
Anticipos de clientes	11,899	7,167
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>8,276</u>	<u>4,179</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$ 168,229)</u>	<u>(\$176,918)</u>

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias
Notas sobre los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2011 y de 2010

IETU

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010, excepto DNI que determinó un IETU a cargo de \$314 (\$652 en 2010), ni GMD Resorts y ninguna de sus subsidiarias determinaron IETU a cargo (pago).

El IETU de 2011 y de 2010 se calculó a la tasa de 17.5% 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.

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 y DNI esencialmente serán causantes del IETU en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 las principales diferencias temporales sobre las que reconoció IETU diferido se analiza a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Concesión, infraestructura y activo fijo	(\$ 55,354)	(\$61,298)
Inventario	(173)	(232)
Reserva de pasivo y otros	804	710
Anticipo a clientes y proveedores - Neto	4,995	711
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(3,360)	(5,190)
Pagos anticipados	<u>(56)</u>	<u>(81)</u>
IETU diferido determinado	(53,144)	(65,380)
Menos créditos fiscales por:		
Inventarios		55
Activo fijo adquirido de 1998 al 31 de agosto de 2007		1,365
Deducción adicional por inversiones (sep-dic 2007)		20
Crédito negativo IETU (exceso de deducciones sobre ingresos)	<u>1,993</u>	<u>6,527</u>
IETU diferido pasivo	<u>(\$ 51,151)</u>	<u>(\$57,413)</u>

GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011 y de 2010

1. Los inmuebles, maquinaria y equipo y la reserva territorial fueron valuados a costo atribuido a la fecha de transición, determinado conforme a los saldos reportados en NIF al 31 de diciembre del 2010, sin que resultara ningún ajuste de adopción inicial para estos conceptos.
2. Los efectos de la inflación reconocidos en el capital social por \$41,952 fueron ajustados contra el déficit. El efecto de inflación cancelado corresponde a los períodos en que México dejó de ser hiperinflacionario de acuerdo con IFRS pero bajo NIF mexicana se requería el reconocimiento de la inflación.

Los cambios significativos antes descritos, representan el mejor estimado de la administración de la Compañía a la fecha de emisión de estos estados financieros; por lo cual la información presentada es preliminar y sujeta a modificaciones que puedan surgir por el cambio de ciertas opciones de registro establecidas en las NIIF vigentes, o por la emisión de nuevas NIIF.

Nota 18 - Contingencias:

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.