

Diego X. Avilés Amador  
 Director General Adjunto

Sergio M. Cancino Rodríguez  
 Director Corporativo de  
 Administración y Finanzas

+5255 8503 7080  
 +5255 8503 7110



## Resultados del Primer Trimestre de 2014 (\*)

Cifras en Millones de Pesos

### **GMD Resorts reporta que su hotel Banyan Tree Cabo Marqués fue catalogado como el mejor hotel de Mexico 2014 por la prestigiada revista “US News & World Report”.**

**México, D.F. 30 de abril de 2014.** GMD Resorts, SAB (“GMDR”) comunica a través del informe de su Director General, los resultados correspondientes al Primer Trimestre (“1T”) concluido el 31 de marzo del 2014 (\*)

#### **Principales resultados**

- GMDR reporta que en el 1T 2014 obtuvo ingresos por \$47.3, superiores en 18.0% a los \$40.1 registrados en el 1T 2013, derivado principalmente al buen desempeño del hotel Banyan Tree Cabo Marqués (“BTCM”) en Acapulco, Guerrero y a la venta de 1 lote en Los Riscos.
- Derivado principalmente a la aplicación del programa de control de costos y gastos en el BTCM, la utilidad bruta del 1T 2014 registró \$12.1 cifra significativamente superior a los \$8.6 obtenidos en el 1T 2013.
- En el 1T 2014 se obtuvo una pérdida de operación de \$12.1, que compara negativamente con \$5.9 de pérdida de operación obtenido en el 1T 2013, debido principalmente a que en el 1T 2013 se reconoció un ingreso no recurrente por \$12.1, correspondiente a la enajenación de acciones de dos compañías subsidiarias.
- Durante el 1T 2014 se observó un ligero fortalecimiento del peso frente al dólar que benefició al Resultado Integral de Financiamiento, al registrarse una utilidad cambiaria de \$0.6. Este importe fue significativamente inferior a la utilidad cambiaria de \$16.3 registrada en el 1T 2013, en donde se observó una mayor apreciación del peso/dólar.
- La pérdida neta del 1T 2014 fue de \$29.9, que compara negativamente con a la pérdida neta registrada en el 1T 2013 por \$2.3.
- En diciembre de 2013, la compañía Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. (BMV: GMD) efectuó una Oferta Pública de Adquisición de 139’946,368 acciones representativas del 100% del capital social de GMDR. Como resultado de dicha Oferta, con fecha 16 de diciembre de 2013, GMD informó que adquirió 138’579,969 Acciones GMDR, representativas del 99.02% del capital social en circulación de GMDR, por las cuales se suscribieron y pagaron 66’306,201 acciones representativas del capital social de GMD. Con ello, a partir de esa fecha, GMDR se convirtió en subsidiaria de GMD.

(\*) Cifras preliminares no auditadas

<b>Principales resultados financieros</b>			
Millones de pesos			
	<b>1T 14</b>	<b>1T 13</b>	<b>Var (%)</b>
Ingresos	47.3	40.1	18.0
Utilidad bruta	12.1	8.6	41.3
Utilidad de operación	(11.1)	(5.9)	(88.2)
RIF	18.8	(3.7)	608.6
Impuestos	0.0	0.1	(100.0)
Utilidad (pérdida) neta	(29.9)	(2.3)	(1,207.3)
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(2.4)</b>	<b>3.8</b>	<b>162.5</b>
Margen bruto	25.6	21.3	
Margen de operación	(23.4)	(14.7)	
Margen EBITDA	(5.0)	9.4	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>(0.2)</b>	<b>(0.0)</b>	
Promedio ponderado en millones de acciones	139.9	139.9	

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

### Resultados de operación de GMD Resorts del 1T 2014

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

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

Los ingresos reportados en el 1T 2014 son de \$47.3, cifra superior en 18.0% a los \$40.1 que se obtuvieron en el 1T 2013. Las variaciones más significativas se observaron en los siguientes proyectos: i) Hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") con ingresos superiores en \$1.8 equivalentes a 9.7% de incremento, derivado de una notoria recuperación del turismo en Acapulco, que se ha traducido en aumentos constantes en los niveles de ocupación del Hotel; ii) el reconocimiento de \$6.4 correspondientes a la escrituración de 1 lote en Los Riscos, y; iii) el proyecto de Marina Puerto Isla Mujeres en Quintana Roo registró una reducción de ingresos de \$1.1 que representa una disminución del 5.3%.

La utilidad bruta reportada en el 1T 2014 fue de \$12.1, comparada con una utilidad de \$8.6 del 1T 2013. El incremento señalado se explica básicamente por: i) la aplicación de un estricto programa de reducción de costos en todos los negocios de GMDR, y; ii) el registro de una utilidad de \$0.8 en la

enajenación de un lote en Los Riscos. Es importante mencionar que, en el caso específico del Hotel BTCM, en el 1T 2014 registró una utilidad bruta de \$4.6 que compara favorablemente con una utilidad bruta de \$3.0 obtenida en el mismo período del año anterior.

En el rubro de gastos de operación hubo una reducción sustancial del 20.9%, al pasar de \$26.6 registrados en el 1T 2013 a \$21.0 registrados en el 1T 2014. La principal razón de esta disminución es la aplicación estricta del programa de reducción de gastos en todos los negocios de GMDR.

En el 1T 2014, en el rubro de Otros Gastos (Ingresos), fue reconocido un gasto de \$2.1, que compara desfavorablemente con \$12.1 de ingresos obtenidos en el 1T 2013, misma que se explica por la utilidad en venta de acciones correspondiente a la enajenación de su participación en Desarrollo Náutico Integral S.A. de C.V. e Inmobiliaria Acuarama S.A. de C.V. Ambos negocios fueron vendidos en enero de 2013 a partes relacionadas, por un precio de venta total de \$55.5 y fueron considerados como activos no estratégicos para GMDR en sus planes de expansión y crecimiento.

La pérdida de operación durante el 1T 2014 fue de \$11.1, comparada con una pérdida de \$5.9 durante el mismo periodo de 2013. Eliminando el efecto explicado en el párrafo anterior, la pérdida de operación del 1T 2013 hubiese sido de \$18.0. Por ello, son de destacar las medidas de control que se han implementado y de búsqueda constante de eficiencias en la operación, que se han traducido en una disminución significativa en los costos y gastos de operación de todos los proyectos.

El EBITDA del periodo fue de -\$2.4, lo que representa una disminución en este rubro con respecto al EBITDA obtenido en el 1T 2013 que fue de \$3.8, que se explica principalmente por el ingreso por enajenación de acciones (no recurrente) explicado anteriormente.

El Resultado Integral de Financiamiento ("RIF") para el 1T 2014 fue de un gasto de \$18.8, versus un ingreso de \$3.7 para el mismo periodo de 2013, como resultado de una utilidad cambiaria de \$0.6, que compara desfavorablemente contra una utilidad cambiaria en el 1T 2013 de \$16.3, originada por una menor apreciación del peso contra el dólar en el 1T 2014 vs el 1T 2013. Asimismo, la carga financiera por intereses registrada en el 1T 2014 fue de \$19.4, que es superior a los \$12.6 registrados en el mismo período de 2013, misma que se explica principalmente por los intereses devengados en el 1T 2014, asociados a líneas de crédito adicionales obtenidas en el segundo semestre de 2013.

Como consecuencia de las operaciones señaladas en párrafos anteriores, especialmente las relacionadas a una mayor pérdida de operación, a una variación cambiaria negativa y a mayores intereses a cargo, se obtuvo una pérdida neta en el 1T 2014 por \$29.9, que compara desfavorablemente con una pérdida neta de \$2.3 registrada en el 1T 2013.

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

GMD Resorts reporta avances en el desarrollo de sus 4 proyectos de Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero, así como el resultado financiero de su proyecto operando en Isla Mujeres, Quintana Roo.

- El primer desarrollo, denominado Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM), está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotel and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S.A. de C.V., donde GMDR tiene el 85% de participación y BTHR el 15%. El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde

abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado "Saffron" (ii) un restaurante de comida internacional llamado "La Nao". Ambos restaurantes han obtenido la distinción "AAA" que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe. (iii) Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado "Las Rocas Bar and Grill", también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su Spa, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras. Al 31 de marzo de 2014, la ocupación promedio fue del 48.0% con una tarifa diaria promedio por noche de \$5,494 pesos. Cabe destacar que la prestigiada revista "US News & World Report" catalogó al BTCM como el mejor hotel de México 2014.

- 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 condominiales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Al 31 de marzo de 2013 están disponibles para su venta, 5 lotes unifamiliares y 5 lotes condominiales. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominiales, sumando un total de 47 indivisos que se ofertan en venta. En el 1T 2014 se registraron ingresos por \$7.7, que incluyen el registro de la venta de un lote unifamiliar con un valor de \$6.4.
- 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. Este proyecto tiene un avance en la obra de 88.9% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Desde finales de febrero del presente año se reiniciaron las obras de este proyecto y se espera poner en operación la marina náutica a partir del segundo semestre de 2014.
- Con relación a las aproximadamente 55 hectáreas que GMDR tiene dentro de Cabo Marqués como reserva territorial, actualmente se están comercializando cerca de 10 hectáreas.
- En Isla Mujeres se encuentra en operación la Marina Puerto Isla Mujeres, la cual cuenta con 3 muelles principales y un total de 72 posiciones de atraque, en la que puede recibir embarcaciones de hasta 180 pies. Adicionalmente, el proyecto consta de un astillero de 5,000 m2 con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Los ingresos del 1T 2014 fueron de \$19.4, inferiores a los que se obtuvieron en el 1T 2013 por \$20.5. Esto se debió principalmente a que el mal clima que hubo en Estados Unidos y la zona del caribe impidió que algunas embarcaciones puedan trasladarse hasta nuestra marina. El EBITDA del 1T 2014 fue de \$1.6, cifra inferior a la obtenida durante el 1T 2013 por \$2.6, derivado de la baja en ingresos antes mencionada.
- GMD Resorts cuenta con una reserva territorial en Isla Mujeres de aproximadamente 12.5 hectáreas para futuros desarrollos.

---

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

---

#### **Eventos relevantes**

Durante el 4T 2013, la compañía Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. (BMV: GMD) efectuó una Oferta Pública de Adquisición de 139'946,368 acciones representativas del 100% del capital social de GMDR. Como resultado de dicha Oferta, con fecha 16 de diciembre de 2013, GMD informó que adquirió 138'579,969 Acciones GMDR, representativas del 99.02% del capital social en circulación de GMDR, por las cuales se suscribieron y pagaron 66'306,201 acciones representativas del capital social de GMD. Con ello, a partir de esa fecha, GMDR se convirtió en subsidiaria de GMD

**GMD RESORTS, SAB**  
**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**  
**PRIMER TRIMESTRE DE 2014 VS PRIMER TRIMESTRE DE 2013**  
(Millones de pesos)

	1T2014	%	1T2013	%	Variación %
<b>Ventas Netas</b>	47.3	100.0	40.1	100.0	18.0
Costo de Ventas	35.2	74.4	31.5	78.7	11.7
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>12.1</b>	<b>25.6</b>	<b>8.6</b>	<b>21.3</b>	<b>(41.3)</b>
Gastos de Admón. y Venta	21.0	44.4	26.6	66.3	(20.9)
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	2.1	4.5	(12.1)	(30.3)	(117.5)
Part. en los Resultados de Subs. no Consolidadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(11.1)</b>	<b>(23.4)</b>	<b>(5.9)</b>	<b>(14.7)</b>	<b>(88.2)</b>
Resultado Integral de Financiamiento		0.0		0.0	
Intereses Pagados, neto	19.4	41.0	12.6	31.4	54.0
Otros Ingresos Financieros, neto	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	(0.6)	(1.2)	(16.3)	(40.6)	96.5
	18.8	39.8	(3.7)	(9.2)	(608.6)
<b>Utilidad (pérdida) antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(29.9)</b>	<b>(63.1)</b>	<b>(2.2)</b>	<b>(5.4)</b>	<b>(1,272.2)</b>
Impuestos a la utilidad	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0
<b>Utilidad (pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(29.9)</b>	<b>(63.1)</b>	<b>(2.3)</b>	<b>(5.7)</b>	<b>(1,207.3)</b>
<b>Utilidad por acción</b>	<b>(0.2)</b>		<b>(0.0)</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>(2.4)</b>	<b>(5.0)</b>	<b>3.8</b>	<b>9.4</b>	<b>162.5</b>

**GMD RESORTS, S.A.B.****BALANCE GENERAL CONSOLIDADO****AL 31 DE MARZO DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Millones de pesos)

	mar-14	%	dic-13	%	Variación %
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	40.2	1.3	23.2	0.8	73.5
Cuentas por cobrar y otros circulantes, neto	103.2	3.4	100.9	3.4	2.3
Inventarios	4.2	0.1	3.8	0.1	8.5
<b>Total del activo circulante</b>	<b>147.6</b>	<b>4.9</b>	<b>127.9</b>	<b>4.3</b>	<b>15.4</b>
Reserva Territorial	1,731.0	57.6	1,731.0	57.8	0.0
Activo Fijo, neto	1,064.3	35.4	1,072.4	35.8	(0.8)
ISR Diferido	61.9	2.1	61.9	2.1	0.0
<b>Total del Activo</b>	<b>3,004.8</b>	<b>100.0</b>	<b>2,993.3</b>	<b>100.0</b>	<b>0.4</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Créditos Bancarios y Documentos por pagar - CP	606.4	20.2	587.6	19.6	3.2
Proveedores	8.3	0.3	8.7	0.3	(3.8)
Otras Cuentas por Pagar	93.8	3.1	81.6	2.7	15.0
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>708.5</b>	<b>23.6</b>	<b>677.8</b>	<b>22.6</b>	<b>4.5</b>
Créditos Bancarios - Largo Plazo	508.3	16.9	508.6	17.0	(0.1)
Partes Relacionadas y Otros Pasivos	577.6	19.2	566.6	18.9	1.9
ISR Diferido	186.4	6.2	186.4	6.2	0.0
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,980.8</b>	<b>65.9</b>	<b>1,939.5</b>	<b>64.8</b>	<b>2.1</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	1,489.3	49.6	1,489.3	49.8	0.0
Resultado acumulado y reservas de capital	(578.2)	(19.2)	(546.0)	(18.2)	5.9
Otro resultado integral	(0.6)	(0.0)	(0.6)	(0.0)	0.0
Participación Controladora	910.5	30.3	942.7	31.5	(3.4)
Participación No Controladora	113.4	3.8	111.1	3.7	2.1
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>1,023.9</b>	<b>34.1</b>	<b>1,053.8</b>	<b>35.2</b>	<b>(2.8)</b>
<b>Total del Pasivo y Capital Contable</b>	<b>3,004.8</b>	<b>100.0</b>	<b>2,993.3</b>	<b>100.0</b>	<b>0.4</b>

**GMD RESORTS, SAB**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**TRES MESES DE 2014 VS TRES MESES DE 2013**

(Millones de pesos)

	2014	2013
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	(29.9)	(2.2)
Otras Partidas sin impacto en el efectivo	0.0	0.0
Partidas Relacionadas con inversion y otras	8.3	(7.8)
Partidas Relacionadas con actividades de financiamiento	19.4	12.8
Flujo Derivado del Resultado antes de Impts a la Util.	(2.1)	2.7
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	20.9	176.8
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	18.7	179.5
Flujos Netos de Efectivo Actividades de Inversión	(0.5)	(8.5)
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Actividades de Inversión	18.3	171.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de financiamiento	(1.2)	(162.0)
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	17.0	8.9
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	23.2	19.2
<b>Efectivo e inversiones temporales al final del periodo</b>	<b>40.2</b>	<b>28.1</b>



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