

Diego X. Avilés Amador
Director General Adjunto

Sergio M. Cancino Rodríguez
Director Corporativo de
Administración y Finanzas

+5255 8503 7080
+5255 8503 7110



Resultados del Tercer Trimestre de 2011

Cifras en Millones de Pesos

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

México, D.F. 26 de octubre de 2011. GMD Resorts, SAB ("GMDR") comunica a través del informe de su Director General, los resultados correspondientes al Tercer Trimestre ("3T") concluido el 30 de septiembre del 2011

Principales resultados

- GMD Resorts reporta que, durante el 3T 2011, obtuvo ingresos por \$30.7, provenientes principalmente de sus negocios en operación en el Estado de Quintana Roo y el hotel Banyan Tree Cabo Marqués ("BTCM") en Acapulco, Guerrero.
- El Resultado Integral de Financiamiento del 3T 2011 fue de \$71.4 que se compara negativamente contra los \$0.7 registrados en el 3T 2010; esto se debió principalmente al debilitamiento del peso frente al dólar.
- GMD Resorts reporta para el 3T 2011 el avance en el desarrollo de sus cuatro proyectos en Cabo Marqués, en la exclusiva Zona Diamante de Acapulco, Guerrero, así como de sus operaciones en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo.

Principales resultados financieros Millones de Pesos	Nueve Meses					
	3T 11	3T 10	% variación	2011	2010	% variación
Ingresos	\$30.6	\$38.7	-20.9%	\$105.0	\$101.4	3.6%
Utilidad (Pérdida) bruta	\$8.0	(\$10.4)	177.3%	(\$9.7)	\$0.7	-1430.2%
Pérdida de operación	(\$38.6)	(\$33.1)	-16.6%	(\$101.0)	(\$85.7)	-17.9%
RIF	\$71.4	\$0.7	9496.7%	\$68.8	\$25.2	172.7%
Otros gastos (ingresos) neto	\$1.3	\$0.0	0.0%	\$0.7	\$0.2	200.1%
Pérdida neta	(\$111.3)	(\$33.9)	-228.7%	(\$170.5)	(\$111.2)	-53.4%
EBITDA ^(a)	(\$24.1)	(\$19.6)	-22.9%	(\$57.7)	(\$58.6)	1.4%
Margen bruto	26.2%	-26.8%		-9.2%	0.7%	
Margen de operación	-126.0%	-85.5%		-96.3%	-84.6%	
Margen EBITDA	-78.9%	-50.8%		-55.0%	-57.8%	
Utilidad por acción (pesos)	-0.80	-0.24		-1.22	-0.79	
Promedio ponderado de acciones (millones)	139.9	139.9		139.9	139.9	

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

Resultados de operación de GMD Resorts del 3T 2011

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

GMD Resorts cuenta actualmente con proyectos en dos destinos, uno en Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero y el otro en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo.

Los ingresos reportados en el 3T 2011 son de \$30.6, comparados con ingresos del 3T de 2010 de \$38.7. GMD Resorts reporta menores ingresos en el trimestre que termina el 30 de septiembre de 2011, como consecuencia principalmente de la baja afluencia de turismo tanto en Acapulco, Guerrero, como en Cancún e Isla Mujeres, Quintana Roo.

La utilidad bruta reportada en el 3T 2011 fue de \$8.0 comparado con una pérdida de \$10.4 del 3T 2010. A pesar de la percepción de inseguridad en México, BTCM ha logrado incrementar su ocupación gradualmente. Por lo que se refiere a los negocios en Quintana Roo, con excepción de la Marina Puerto Isla Mujeres, éstos tuvieron una contribución positiva durante el 3T 2011 a nivel de utilidad bruta por \$1.3, aún y cuando hubo una disminución en la afluencia turística en la zona y se debilitó el dólar, moneda en la que se fijan las tarifas con nuestros clientes principales.

La pérdida de operación durante el 3T 2011 fue de \$38.6, comparada con una pérdida de \$33.1 durante el mismo periodo de 2010.

El Resultado Integral de Financiamiento (“RIF”) para el 3T 2011 fue de un gasto de \$71.4 versus un gasto de \$0.7 para el mismo periodo de 2010, como resultado de una fuerte pérdida cambiaria de \$64.7 que compara muy desfavorablemente contra una utilidad cambiaria en el mismo periodo de 2010 de \$8.3, originada de la depreciación del peso versus el dólar ocurrida en septiembre de 2011. Asimismo, la carga financiera por intereses registrada en el 3T 2011 fue de \$6.7 que compara favorablemente con los \$9.0 registrados en el mismo período de 2010.

Como consecuencia de las operaciones señaladas en párrafos anteriores, especialmente la relacionada a la pérdida cambiaria, se obtuvo una pérdida neta del 3T 2011 equivalente a \$111.3 comparada con una pérdida neta de \$33.9 registrada en el 3T 2010.

El EBITDA del periodo fue de (\$24.1), lo que representa una disminución con respecto a la pérdida del EBITDA obtenida en el 3T 2010 que fue de (\$19.6).

Resultados de operación de GMD Resorts por los primeros nueve meses de 2011

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados durante los primeros nueve meses de 2011 por \$105.0, comparados con \$101.4 del mismo periodo de 2010. El incremento en los ingresos de 2011 versus el año anterior se debe principalmente a que la operación de BTCM inició hasta el mes de abril de 2010.

La pérdida bruta durante los primeros nueve meses de operación de 2011 fue de \$9.7, comparada con una utilidad bruta reportada por el mismo periodo de 2010 de \$0.7. Esta disminución en el resultado bruto, se explica primordialmente por la baja en ingresos en los negocios en Quintana Roo y a que durante el 1T 2010 no operó el hotel; por lo tanto, no se tuvo un costo por depreciación en dicho periodo.

La pérdida de operación acumulada en los nueve meses de operaciones de 2011 fue de \$101.0, mayor a la pérdida reportada en los primeros nueve meses de 2010 por \$85.7, misma que se explica en el párrafo anterior.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado al 30 de septiembre de 2011 es de \$68.8, un marcado incremento en relación al resultado acumulado durante los primeros 9 meses de 2010 por \$25.2, esto como consecuencia principalmente de la significativa pérdida cambiaria registrada en el 3T 2011 por \$64.7 comentada en el apartado anterior

Reporte de Avance de Proyectos

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

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

- El primer desarrollo denominado Banyan Tree Cabo Marqués (BTCM) está conformado por una sociedad entre GMD Resorts (GMDR) y Banyan Tree Hotel and Resorts (BTHR), mismos que constituyeron una empresa denominada La Punta Resorts, S.A. de C.V., donde GMDR tiene el 85% de participación y BTHR el 15%. El proyecto es un hotel exclusivo de categoría Premium construido sobre un área de 12.3 hectáreas y contempla la construcción de 71 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes cuentan con la distinción “AAA” que los reconoce como Five Diamond Award, que es el máximo grado de excelencia que se otorga a los restaurantes en Norte América y el Caribe. (iii) Adicionalmente, cuenta con un restaurante a nivel de mar, llamado “Las Rocas Bar and Grill”, también de comida internacional. Uno de los principales atractivos de este hotel es su SPA, cuyo prestigio es reconocido a nivel mundial. Como parte de sus amenidades, el hotel ofrece gimnasio, sala de yoga, salón de belleza, tienda de recuerdos, entre otras. Al cierre del 3T 2011, la ocupación promedio fue del 27.6% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,448 pesos, lo cual refleja la percepción de inseguridad de la Ciudad de Acapulco en los últimos meses.
- 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 30 de septiembre 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. A la fecha se ha dispuesto de \$139.8 de este financiamiento, teniendo un avance en la obra del 32.1%. Se prevé que la marina seca entre en operación durante el 4T 2011 y la marina húmeda 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 contamos 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 de los primeros nueve meses de 2011, fueron de \$26.3 con un EBITDA de \$2.4, mismos que fueron inferiores a los resultados obtenidos en el mismo período de 2010 (\$28.8 y \$3.7 respectivamente), derivado de la baja en los ingresos ocasionado por la disminución en la visita de turistas a Cancún y a la depreciación del peso frente al dólar (casi todas las tarifas en este negocio están fijadas en dólares).
- En Isla Mujeres tenemos 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. En los primeros nueve meses de 2011, se registraron ingresos por \$38.1 ligeramente inferiores a los reportados en el mismo período de 2010 por \$38.2. La composición de los ingresos de 2011 difiere del tipo de ingresos reportados en 2010, siendo la venta de combustible la más representativa en los primeros nueve meses de 2011, en comparación con 2010 en donde el ingreso en renta de posiciones fue el más representativo. Por ello, el EBITDA reportado en los nueve meses de 2011 por (\$1.4) es inferior al reportado en el mismo período de 2010, el cual alcanzó la cifra de \$0.9, 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 y a la depreciación del peso frente al dólar (tarifas fijadas principalmente en dólares en este negocio) han obstaculizado la recuperación franca de este negocio.
- 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 en los primeros nueve meses de 2011 alcanzaron ingresos por \$4.6 que fueron menores en un 32% a los reportados el año anterior por \$6.7, 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 30 de septiembre de 2011 fue de \$1.5, que representa un incremento de 9.3% versus los primeros 9 meses de 2010, en donde se registró un EBITDA de \$1.3, esto a pesar de que 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.

Eventos Recientes

GMD Resorts, S. A. B. ("GMDR"), informó que a partir del 26 de julio de 2011 el C.P. Sergio Manuel Cancino Rodríguez se incorporó a la organización como Director Corporativo de Administración y Finanzas en sustitución del C.P. León Ortíz Román. El C.P. Cancino cuenta con 25 años de experiencia en empresas nacionales y trasnacionales, 10 de los últimos, colaboró con una empresa que cotiza en la BMV. La Dirección que preside ahora el C.P. Cancino continuará reportando al Ing. Diego Xavier Avilés Amador, Director General Adjunto del Grupo.

GMD RESORTS, SAB
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
TERCER TRIMESTRE 2011 VS TERCER TRIMESTRE 2010
(Miles de pesos)

	3T2011		3T2010		Variación 2011 /2010	
Ventas Netas	30,606	100.0%	38,683	100.0%	-20.9%	
Costo de Ventas	22,575	73.8%	49,068	126.8%	-54.0%	
Pérdida/Utilidad Bruta	8,031	26.2%	(10,385)	-26.8%	177.3%	
Gastos de Administración y Venta	46,586	1.5x	22,676	58.6%	105.4%	
Pérdida de Operación	(38,556)	-1.3x	(33,061)	-85.5%	-16.6%	
Otros Gastos (Ingresos) Neto	1,324	4.3%	46	0.1%	2784.2%	
Resultado Integral de Financiamiento						
Intereses Pagados	7,789	25.5%	8,790	22.7%	-11.4%	
Intereses Ganados	(1,084)	-3.5%	224	0.6%	-5.8x	
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	64,692	2.1x	(8,270)	-21.4%	882.3%	
Resultado por posición monetaria	0	0.0%	0	0.0%		
	71,398	2.3x	744	1.9%	9496.7%	
Pérdida Neta Consolidada	(111,278)	-3.6x	(33,850)	-	0.88	-228.7%
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(9,708)	-31.7%	(2,222)	-	0.06	-337.0%
Participación Controladora en la Pérdida Neta	(101,570)	-3.3x	(31,629)	-	0.82	-221.1%
Utilidad por acción	(1)		(0)			
EBITDA	(24,145)	-78.9%	(19,642)	-50.8%	-22.9%	

GMD RESORTS, SAB
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
NUEVES MESES DE 2011 VS 2010 (ENERO-SEPTIEMBRE)
(Miles de pesos)

	ACUM. 2011		ACUM. 2010		Variación 2011 /2010
Ventas Netas	104,960	100.0%	\$101,360	100.0%	3.6%
Costo de Ventas	114,661	109.2%	\$100,630	99.3%	13.9%
Utilidad Bruta	(\$9,701)	-9.2%	\$729	0.7%	-1430.2%
Gastos de Administración y Venta	91,323	87.0%	\$86,432	85.3%	5.7%
Pérdida de Operación	(\$101,024)	-96.3%	(\$85,703)	-84.6%	-17.9%
Otros Gastos (Ingresos) Neto	705	0.7%	\$235	0.2%	200.1%
Resultado Integral de Financiamiento					
Intereses Pagados	25,429	24.2%	\$24,107	23.8%	5.5%
Intereses Ganados	(\$1,526)	-1.5%	(\$194)	-0.2%	686.9%
Pérdida (utilidad) en cambios, Neto	44,874	42.8%	\$1,311	1.3%	3323.5%
Resultado por posición monetaria	\$0	0.0%	\$0	0.0%	0.0%
	\$68,778	65.5%	\$25,224	24.9%	172.7%
Pérdida Neta Consolidada	(\$170,507)	-1.6x	(\$111,162)	-110%	-53.4%
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(\$12,943)	-12.3%	(\$7,287)	-7.2%	-77.6%
Participación Controladora en la Pérdida Neta	(\$157,564)	-1.5x	(\$103,875)	-102.5%	-51.7%
Utilidad por acción	-1.22		-0.79		-53.4%
EBITDA	(\$57,750)	-55.0%	(\$58,553)	-57.8%	1.4%

GMD RESORTS, SAB
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Miles de pesos)

	sep-11		31/12/2010 AUDITADO		Variación 11 / 10
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	68,049	2.3%	19,618	0.7%	2.5x
Cuentas por cobrar, neto	78,238	2.6%	67,483	2.3%	15.9%
Inventarios	4,761	0.2%	4,651	0.2%	2.4%
Otros activos circulantes	3,570	0.1%	1,277	0.0%	179.5%
Total del activo circulante	154,619	5.2%	93,030	3.2%	66.2%
Propiedad y equipo, neto	1,002,877	33.7%	1,008,198	34.7%	-0.5%
Inventario de Terrenos	1,772,847	59.5%	1,761,319	60.5%	0.7%
Cuentas x Cobrar	46,656	1.6%	45,379	1.6%	2.8%
Inversión en concesiones y asociadas	458	0.0%	1,637	0.1%	-72.0%
TOTAL ACTIVO	2,977,458	100.0%	2,909,562	100.0%	2.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos bancarios e intereses	117,047	3.9%	120,815	4.2%	-3.1%
Proveedores	25,876	0.9%	13,668	0.5%	89.3%
Otros pasivos circulantes	720,830	24.2%	653,641	22.5%	10.3%
Impuestos por pagar	(99)	0.0%	1,102	0.0%	-1.1x
Total del pasivo circulante	863,654	29.0%	789,226	27.1%	9.4%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	726,585	24.4%	562,061	19.3%	29.3%
Impuesto sobre la renta diferido y otros documentos	234,331	7.9%	234,879	8.1%	-0.2%
Total del pasivo	1,824,570	61.3%	1,586,166	54.5%	15.0%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	1,531,210	51.4%	1,531,225	52.6%	0.0%
Resultado acumulado y reservas de capital	(515,281)	17.3%	(357,718)	-12.3%	-44.0%
Capital Contable Participacion Controladora	1,015,929	34.1%	1,173,507	40.3%	-13.4%
Capital Contable Participacion No Controladora	136,960	4.6%	149,889	5.2%	-8.6%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	1,152,889	38.7%	1,323,396	45.5%	-12.9%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,977,458	100.0%	2,909,562	100.0%	2.3%

GMD RESORTS, SAB**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES CONCLUIDOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 2011 Y 30 DE SEPTIEMBRE 2010**

(Miles de pesos)

	ACUM. 2011	ACUM. 2010
Pérdida neta antes de Impuestos a la Utilidad	(170,507)	(111,163)
Otras Partidas sin impacto en el efectivo	-	3,555
Partidas Relacionadas con actividades de inversión	45,505	136,139
Partidas Relacionadas con actividades de financiamiento	<u>25,429</u>	<u>24,107</u>
Flujo Derivado del Resultado antes de Impts a la Util.	(99,573)	52,638
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	<u>63,214</u>	<u>137,141</u>
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	(36,360)	189,779
Flujos Netos de Efectivo Actividades de Inversión	<u>(50,536)</u>	<u>(167,237)</u>
Efectivo Excedente (Requerido) para aplicar en Actividades de Inversión	(86,895)	22,542
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de financiamiento	<u>135,327</u>	<u>(23,524)</u>
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	48,431	(982)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	<u>19,618</u>	<u>21,164</u>
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	<u>68,049</u>	<u>20,182</u>

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.