



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

Carretera México-Toluca No. 4000,  
Cuajimalpa, 05000, México, D. F.  
[www.gmdresorts.com.mx](http://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 2012**

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

a) Mensaje del Directo General.....	4
b) Glosario de Términos y Definiciones.....	10
c) Resumen Ejecutivo.....	13
d) Factores de Riesgo.....	16
e) Otros Valores.....	27
f) Cambios significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.....	29
g) Destino de los Fondos (en su caso).....	29
h) Documentos de Carácter Público.....	29

### 2) LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo de la Emisora.....	31
b) Descripción del Negocio.....	34
i) Actividad Principal.....	39
ii) Canales de Distribución.....	39
iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	41
iv) Principales Clientes.....	42
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	42
vi) Recursos Humanos.....	46
vii) Desempeño Ambiental.....	46
viii) Información del Mercado.....	48
ix) Estructura Corporativa.....	52
x) Descripción de sus Principales Activos.....	58
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	61
xii) Acciones Representativas del Capital Social.....	61
xiii) Dividendos.....	62

### 3) INFORMACION FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada.....	63
b) Información Financiera por Línea de negocio y Zona Geográfica. .....	64
c) Informe de Créditos Relevantes.....	68
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	
i) Resultados de la Operación.....	73
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	74
iii) Control Interno.....	75
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	76

### 4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos.....	79
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses.....	80
c) Administradores y Accionistas.....	82
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	89

### 5) MERCADO DE CAPITALES

a) Estructura Accionaria.....	92
b) Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores.....	92
c) Formador de Mercado.....	94

### 6) PERSONAS RESPONSABLES

95

### 7) ANEXOS

Plano de Cabo Marques.....	97
Plano de Riscos.....	98
Informe del Comité de Auditoría.....	99
Estados Financieros Dictaminados.....	104

## **a) Mensaje del Director General**

Durante 2012 GMD Resorts S.A.B. ("GMDR") mantuvo la estrategia 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 ha continuado trabajando en la optimización de sus recursos logrando eficiencias importantes en todos sus proyectos. 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 Nacional.

El respeto al medio ambiente, infraestructura de alta calidad, baja densidad y situarse en polos de desarrollo turístico con acceso aéreo, marítimo y 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 segunda ocasión consecutiva el reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable, lo que nos compromete a seguir apoyando a las comunidades en donde se encuentran ubicados nuestros proyectos.

Durante 2012 se vivió estabilidad macro-económica en México gracias a que las finanzas públicas se encuentran fortalecidas, con reservas internacionales históricas superiores a los 160 mil millones de dólares. Aunado a lo anterior, la inflación disminuyó comparado con el año anterior, al pasar del 3.82% al 3.57%, conforme a lo publicado por Banco de México. Adicionalmente el acuerdo alcanzado por el gobierno actual, "Pacto por México", sienta las bases para lograr las transformaciones que necesita el país en materia de educación, telecomunicaciones y energía, que sumado a las condiciones económicas actuales dan las bases al país para que pueda generar los empleos necesarios y lograr un crecimiento sostenido. Estas condiciones económicas permitirán al gobierno iniciar a promover en el año 2013 los proyectos de infraestructura que el país requiere.

Cabe destacar que en 2012 las medidas de seguridad y promoción turística implementadas por el gobierno se reflejaron en un incremento gradual en la visita de turistas al destino de Acapulco, Guerrero.

## Resultados Financieros

Los resultados financieros consolidados de GMDR alcanzaron ingresos totales de 148.6 mdp que comparados con el año anterior se incrementaron en un 9.7%, provenientes de los activos en Cabo Marqués, Cancún e Isla Mujeres y una pérdida neta de 120.1 mdp, derivado de que muchos de los negocios en Cabo Marqués continúan en etapa de inversión y consolidación, asimismo una inversión acumulada de 2,296.4 mdp, de los cuales 324. 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 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 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 45 villas de la primera etapa, 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 han recibido 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.

Banyan Tree Cabo Marqués, fue galardonado este año con diferentes reconocimientos y ha logrado ser preferido de los viajeros, destacando por su calidad en el servicio y sus lujosas instalaciones. Este hermoso resort se consolidó como el sitio ideal para los que buscan un descanso de cuerpo y alma.

Los premios recibidos en el año 2012 lograron ser una plataforma para el impulso de la marca Banyan Tree en Acapulco, manteniéndose por más de un año en el primer lugar en el famoso portal [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com), siendo el resultado de un trabajo en equipo que orgullosamente sorprendió y cautivo a sus huéspedes, creando experiencias memorables en Banyan Tree Cabo Marqués.

Los reconocimientos fueron otorgados por: Travel + Leisure, que ubica al hotel como “Best 45 Exclusive New Hotels”; la American Academy of Hospitality Sciences le otorgó el reconocimiento “Star Diamond Award-Saffron”; Trip Advisor le dio “Certificado de Excelencia”; Andrew Harpe’s Hideaway lo reconoció como “Featuring Banyan Tree Cabo Marqués”; por su parte Spa Awards lo ubica como “Top Spas in Mexico”; finalmente recibió de World Travel Awards el reconocimiento como “Leading Spa Resort en México y Centro America”.

Al cierre del año 2012, la ocupación promedio anual fue del 33%, con un incremento del 14.1% con respecto al año 2011. La tarifa promedio diaria en 2012 fue de \$4,654 pesos, resultando en un Revenue per Available Room (RevPar) de 117, con lo cual, Banyan Tree Cabo Marqués se mantiene como el número 1 en términos de RevPar y tarifa en Acapulco.

En términos generales, la percepción de inseguridad de la ciudad de Acapulco está mejorando, muestra de ello es que en el segundo semestre se incrementó la ocupación y la tarifa de nuestro hotel en un 27.86% y 6.16% respectivamente, comparado con el mismo periodo de 2011. Adicionalmente se logró una disminución en el costo y gasto de operación del 5.9% con respecto al año 2011.

### Desarrollo Residencial Los Riscos Cabo Marqués

El Desarrollo Residencial Los Riscos Cabo Marqués 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 año de 2012 se vendió un lote condominal en 394 dólares/m<sup>2</sup>; quedando disponibles para su venta al 31 de diciembre de 2012: 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominales.

Actualmente se encuentran en construcción tres desarrollos condominales, sumando un total de 47 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 para el proyecto por 267 mdp con Banco Azteca, S. A. y en diciembre de 2012 se hizo la primera amortización de capital por 28.0 mdp, reportando un saldo de este crédito por 167.8 mdp. Este proyecto tiene un avance en obra del 80%.

A la fecha existe una contingencia social ligada al proyecto por lo cual se encuentra detenida la construcción del mismo. Estamos trabajando con las autoridades correspondientes para resolver este asunto a la brevedad posible. Cabe destacar que el proyecto cuenta con todos los permisos y autorizaciones necesarias, de las autoridades correspondientes, para llevar a cabo su construcción.

No obstante lo anterior, la marina seca se ha mantenido en operación desde diciembre de 2011 y una vez resuelto lo antes expuesto, se prevé que la marina húmeda inicie operaciones durante el segundo semestre de 2013.

## Macro-lotes 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, GMDR 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 2012 fueron de 38.5 mdp con un EBITDA de 3.0 mdp, mismos que fueron superiores a los resultados obtenidos en el mismo período de 2011.

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 m<sup>2</sup> 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.

Los ingresos durante el ejercicio de 2012 fueron por 48.3 mdp, superiores en un 4.3% a los reportados en el mismo período de 2011, siendo la venta de combustible la más representativa.

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

#### Inmobiliaria Acuarama ("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.

Este proyecto sigue siendo operado por un tercero con gran experiencia en este tipo de negocios y la empresa recibe una renta fija así como un porcentaje de los resultados obtenidos.

Los resultados durante el ejercicio de 2012 alcanzaron ingresos por 3.2 mdp, que fueron menores en un 39.1% a los reportados el año anterior por 5.4 mdp, afectados por el cambio de esquema en su operación, sin embargo el EBITDA se vio favorecido al pasar de 1.1 mdp reportados en 2011 a 3.7 mdp obtenidos en 2012.

Isla Zama (“Zama”):

GMDR 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 parte de ellos, principalmente en Acapulco, Guerrero, se encuentran en etapa de inversión y de consolidación.

Señores accionistas, 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 GMDR con retornos de inversión atractivos para el beneficio de ustedes.

Atentamente,

Ing. Jorge Ballesteros Zavala  
Director General

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### b) 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.
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.
GMDIC	GMD Ingeniería y Construcción, 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 de operación más depreciación y amortizaciones.
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 Probusa,S.A. Fideicomiso Grupo Diamante).
GMD	Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.
GMDR o la Compañía	GMD Resorts, S. A. B.
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
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.

### c) 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 2012 y 2011 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 en el año de 2012, por \$148.6, comparados con \$135.0 del año de 2011, lo que representa un incremento del 10.1%. Se observaron incrementos de ingresos en todos los proyectos de Acapulco y Cancún, con excepción de Inmobiliaria Acuarama; esto último, relacionado al cambio de esquema de operación de este negocio. Es de destacar el incremento de ingresos en el Hotel BTCM por \$9.2.

<b>Principales resultados financieros</b>			
Millones de pesos			
	Doce Meses		
	2012	2011	Var (%)
Ingresos	148.6	135.0	10.1
Utilidad bruta	0.7	(7.1)	110.3
Perdida de operación	(115.3)	(134.9)	14.5
RIF	46.7	110.3	57.6
Impuestos	(41.8)	(15.3)	100.0
Utilidad (pérdida) neta	(120.2)	(229.8)	47.7
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(66.3)</b>	<b>(77.2)</b>	<b>14.2</b>
Margen bruto	0.5	(5.2)	
Margen de operación	(77.6)	(99.9)	
Margen EBITDA	(44.6)	(57.2)	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>(0.8)</b>	<b>(1.5)</b>	
Promedio ponderado en millones de acciones	139.9	139.9	

La utilidad bruta acumulada durante el año de 2012 fue de \$0.7 que compara favorablemente con la pérdida bruta reportada en el mismo periodo de 2011 de \$7.0. Este incremento en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) el incremento de ingresos explicado en el párrafo anterior; ii) una reclasificación costo-gasto en el rubro de gastos directos de operación en la subsidiaria Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. ("DNI") misma que disminuyó el Costo de Ventas en \$6.6 en las cifras auditadas del año 2011; iii) la disminución de costos y gastos en el BTCM; iv) la disminución de costos y gastos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres (Inmobiliaria Acuarama) por el cambio de esquema de operación.

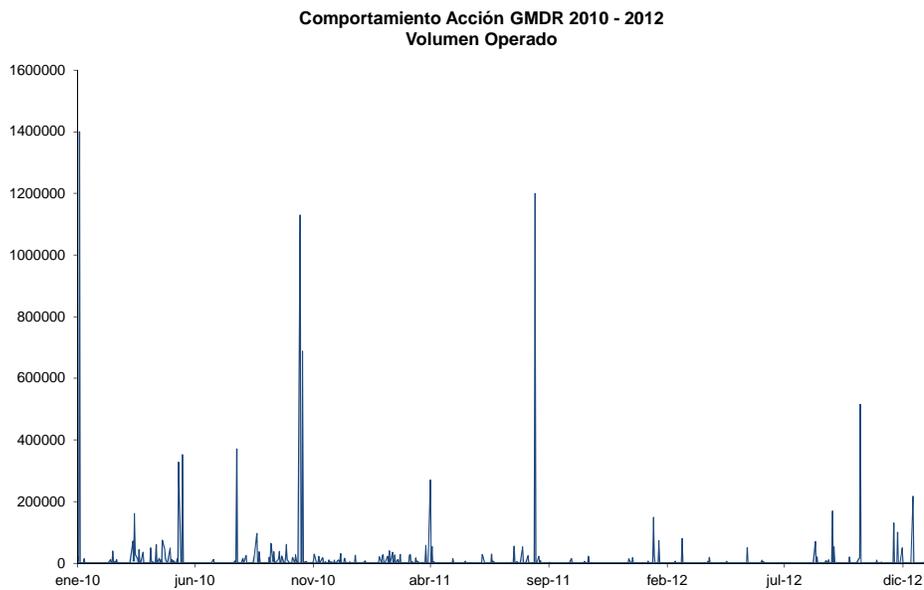
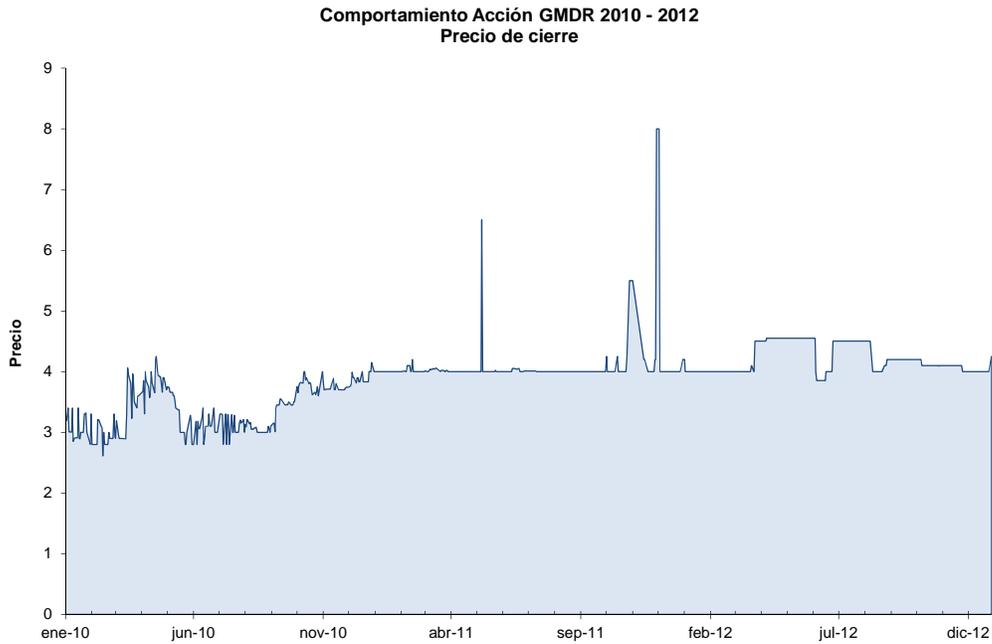
La pérdida de operación acumulada al 31 de diciembre de 2012 fue de \$115.3, menor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2011 por \$134.8. Aunado al incremento de ingresos, es de destacar las medidas de control de costos y gastos adoptados en todos los proyectos de GMDR que, en 2012, mejoraron el resultado de operación.

El Resultado Integral de Financiamiento durante el año de 2012 es de un gasto de \$46.7, que compara favorablemente con el gasto que, por este concepto, se obtuvo en el año 2011 por \$110.3. A pesar de una mayor carga financiera por intereses como consecuencia del financiamiento adicional adquirido para la construcción de la Marina Cabo Marqués, la variación cambiaria de los 12 meses de 2012 vs el mismo período del año anterior, representó un efecto muy favorable de \$79.5.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, durante el año de 2012, la Compañía registró una pérdida neta de \$120.2 que compara muy positivamente con \$229.8 de pérdida neta obtenida en el año de 2011.

Acciones Representativas del Capital.

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



El precio de la acción al 31 de diciembre del 2012 fue de \$4.25; *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.*

#### **d) 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.)

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgo de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Dirección General conjuntamente con el departamento de Tesorería del Grupo identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero. El Consejo de Administración proporciona por escrito los principios utilizados en la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de interés, riesgo de precio y el riesgo de crédito.

## Riesgo de Mercado

### Riesgo de tipo de cambio

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los préstamos contratados en dicha moneda.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar respecto de su moneda funcional. El Grupo debe cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del Grupo quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos. Los pasivos en dólares americanos contratados pretenden ser cubiertos con flujos de efectivo generados en esa misma moneda.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente (22,007) en 2012 y \$21,691 en 2011. La Compañía dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

### *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 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 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 co-inversiones, 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 2012, 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 2012 y 2011 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 \$593,468 y \$318,754, respectivamente, el exceso al 31 de diciembre de 2012 se origina, principalmente, por las cuentas por pagar en el corto plazo. Adicionalmente existe deuda a corto plazo que asciende a 301,964. Dentro de esta deuda se encuentra un financiamiento contratado por “La Punta” con “Textron Financial Corporation”, el cual al 31 de diciembre de 2012 asciende a \$269,542 ( 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.

### **e) 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.

**f) 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.

**g) Destino de los Fondos.**

Sólo es aplicable al primer reporte.

**h) Documentos de Carácter Público.**

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

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

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

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

[sergio.cancino@gmd.com.mx](mailto:sergio.cancino@gmd.com.mx)

También esta información esta disponible en nuestra página de Internet:

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

## **2) LA COMPAÑÍA**

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

#### **Denominación**

La Compañía es una sociedad anónima bursátil debidamente constituida bajo las leyes de México denominada como GMD Resorts, S. A. B., 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, cotizará 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 habían 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 2012

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.	99.8800%
Servicios Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.9800%
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 2012:

Subsidiaria	Actividad	Tenencia accionaria al		
		31 de Dic. de 2012	2011	01-ene 2011
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probursa Fideicomiso Diamante)	Construcción y terminación de las obras de construcción de infraestructura y urbanización del desarrollo ubicado en la zona turística denominada Punta Diamante en Acapulco, Guerrero, y comercialización de los lotes de dicho desarrollo.	90.00%	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S.A. de C.V. (La punta)	Desarrollos Inmobiliarios Turísticos actualmente en asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd opera el hotel Banyan Tree en la zona Punta Diamante en la ciudad de Acapulco, Guerrero.	86.34%	86.34%	86.34%
Desarrolladora Residencial La Punta, S.A. de C.V.	Desarrollos Inmobiliarios Residenciales. Desarrolladora llevara a cabo la ejecución de un club de mar que complementará los servicios de infraestructura en la zona residencial denominada Los Riscos, en residencial denominada Los Riscos, en Acapulco, Guerrero.	99.99%	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S.A. de C.V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero	100.00%	100.00%	100.00%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR)	Tenedora de acciones de un grupo de compañías dedicadas al sector inmobiliario - turístico en Isla Mujeres y Cancún, Quintana Roo	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI)	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún Quintana Roo.	50.00%	50.00%	50.00%
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	Servicios administrativos a sus partes relacionadas	85.00%	85.00%	85.00%

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

## **b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

La 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.

GMD Resorts reporta avances en el desarrollo de sus 4 proyectos de Cabo Marqués, Acapulco, Guerrero, así como los resultados financieros de los otros proyectos 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:



- (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 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 45 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 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 diciembre de 2012, la ocupación promedio fue del 33.0% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,654 pesos la cual refleja, en términos generales, la percepción de inseguridad que tiene la Ciudad de Acapulco, Guerrero. A pesar de ello, se ha observado un incremento gradual en el porcentaje de ocupación, especialmente durante los últimos 3 meses.

- (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. Durante el 3T 2012 se vendió un lote condominal en 394 dólares/m<sup>2</sup>; quedando, al 31 de diciembre de 2012, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominales disponibles para su venta. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominales, sumando un total de 47 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. En el mes de junio de 2011 se obtuvo una línea de financiamiento con Banco Azteca por \$267. Durante el año de 2012, se efectuaron disposiciones de este crédito por un total de \$ 55.9 y, en diciembre de 2012, se liquidó la primera amortización de capital por \$28.0. Por ello, al 31 de diciembre de 2012, se registra un pasivo por este concepto de \$167.8. Este proyecto tiene un avance en la obra de 81.3% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en el segundo semestre de 2013.
- (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. Los ingresos durante el año de 2012, fueron de \$38.5 que comparan favorablemente contra \$32.5 registrados en el mismo periodo de 2011. En términos de EBITDA acumulado en el año de 2012, se obtuvo \$3.6, cifra superior al EBITDA de \$2.0 registrado en el año de 2011.

- 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 m<sup>2</sup> 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 año de 2012, fueron por \$48.3 superiores a los reportados en el año de 2011 por \$46.3, lo que representa un incremento de 4.3%. El EBITDA acumulado en el año 2012 fue de -\$1.8 cifra ligeramente positiva en relación a la obtenida durante el año de 2011 por -\$2.0.
- También en Isla Mujeres, la Compañía cuenta 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 acumulados a diciembre de 2012 alcanzaron ingresos por \$3.2 que fueron menores en un 39.1% a los reportados en el año de 2011 por \$5.4, 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 en el año de 2012 fue de \$3.4, que representa un incremento de 97.1% versus el registrado en el año de 2011, en donde se reconoció un EBITDA de \$1.8. 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 recibe 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 Posteriores**

1. GMDR informó el 15 de enero de 2013 que, en conjunto con su subsidiaria Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (“DESATUR”), llevaron a cabo la venta de la totalidad de su participación accionaria en la sociedad denominada Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V. (“ACUARAMA”), subsidiaria directa de DESATUR. La venta se celebró por un monto de \$25.5 millones de Pesos. La participación en ACUARAMA era considerada como no estratégica para sus planes de crecimiento y desarrollo. Por virtud de esta operación, a partir de esa fecha, ACUARAMA dejó de consolidar sus resultados en DESATUR. GMDR destinará los recursos obtenidos de esta transacción a liquidar pasivos financieros, con lo que se logrará disminuir el perfil de deuda de GMDR y mejorar los índices de liquidez.

2. GMDR informó el 18 de enero de 2013 que su subsidiaria, La Punta Resorts, S.A. de C.V. (“La Punta”) cambió la estructura de su deuda bancaria. Para ello, una subsidiaria de La Punta (la “Subsidiaria”) adquirió de la sociedad Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (el “Acreedor”), el contrato de crédito que La Punta tenía originalmente con Textron Financial Corporation y cuyo saldo insoluto ascendía a \$20.6 millones de dólares. Como parte de este cambio, La Punta celebró un contrato de crédito simple con el Acreedor por un monto de \$11.0 millones de dólares con vencimiento al 18 de enero de 2018; a una tasa de interés del 9% para el primer año e incrementos del 1% en los años subsecuentes y tres amortizaciones anuales de capital que iniciarán a partir del tercer año de vigencia del crédito. Esta operación tiene como resultado una mejoría en los índices de liquidez tanto de La Punta como de GMDR; alinea los vencimientos de deuda con la generación de flujo de efectivo esperado, y mantiene un sólido balance, fortaleciendo el perfil financiero de GMDR.

3. GMDR informó el 29 de enero de 2013 que llevó a cabo la venta de su participación accionaria en su subsidiaria, Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (“DNI”), participación que representaba el 50% del capital social de DNI. La venta se efectuó por un monto de \$30 millones de pesos. La participación de GMDR en DNI era considerada como no estratégica para sus planes de crecimiento y desarrollo. Por virtud de esta operación, a partir de esa fecha, DNI dejó de consolidar sus resultados en GMDR. GMDR destinará los recursos obtenidos de esta transacción a liquidar pasivos financieros, con lo que se logrará disminuir el perfil la deuda de GMDR y mejorar sus índices de liquidez.

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 m<sup>2</sup>. 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 ésta 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” y a lo establecido en el inciso “vii) Desempeño Ambiental”.

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

#### **Impuestos sobre la renta y empresarial a tasa única:**

Impuesto sobre la renta:

(a) Las provisiones para impuestos a la utilidad se analizan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ISR causado	\$11,129	(\$ 710)
ISR diferido	<u>(47,927)</u>	<u>(6,126)</u>
	<u>(\$36,798)</u>	<u>(\$ 6,836)</u>

(b) Resultado fiscal y resultado contable:

El resultado fiscal consolidado difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(\$162,026)</u>	<u>(\$245,192)</u>
ISR a la tasa legal	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto teórico	(48,608)	(73,558)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Pérdidas fiscales reservadas	-	53,552
Gastos no deducibles	135	1,920
Ajuste por inflación acumulable	16,602	15,171
Otras	<u>(4,927)</u>	<u>(3,921)</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$ 36,798)</u>	<u>(\$ 6,836)</u>
Tasa efectiva	23%	3%

(c) El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<b>Impuesto diferido activo:</b>			
- Que se recuperará después de 12 meses	\$ 11,712	\$ 11,899	\$ 10,709
- Que se recuperará dentro de 12 meses	54,032	10,291	9,261
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>			
- Que se recuperará después de 12 meses	(2,403)	(3,610)	(3,069)
- Que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(186,206)</u>	<u>(189,372)</u>	<u>(193,819)</u>
<b>Impuesto diferido pasivo (neto)</b>	<u>(\$ 122,865)</u>	<u>(\$ 170,792)</u>	<u>(\$ 176,918)</u>

(d) El movimiento neto del impuesto diferido activo y pasivo durante el año se explica a continuación:

Al 1 de enero de 2011	(\$176,918)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>6,126</u>
Al 31 de diciembre de 2011	(170,792)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>47,927</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>(\$122,865)</u>

(e) Pérdidas fiscales por amortizar

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía pérdidas fiscales por amortizar que ascendían a aproximadamente \$175,813 (\$27,167 en 2011 y \$0 al 1 de enero de 2011). Con base a las proyecciones elaboradas por la gerencia de la Compañía, se espera ganancias impositivas futuras suficientes para compensar las pérdidas fiscales en su totalidad. Las pérdidas fiscales expirarán en las como sigue:

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2021	\$44,594
2022	<u>8,150</u>
	<u>\$52,744</u>

Impuesto empresarial a tasa única:

(a) Las provisiones para impuestos a la utilidad se analizan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
IETU causado	\$ 1,301	\$ 315
IETU diferido	<u>(6,346)</u>	<u>(8,825)</u>
	<u>(\$ 5,045)</u>	<u>(\$ 8,510)</u>

(b) El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido activo:		
Que se recuperará después de 12 meses	\$ 4,583	\$ 10,232
Que se recuperará dentro de 12 meses		\$ 9,208
Impuesto diferido pasivo:		
Que se recuperará después de 12 meses	(4,099)	(3,360)
Que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(42,726)</u>	<u>(63,597)</u>
Impuesto diferido pasivo (neto)	<u>(\$ 42,242)</u>	<u>(\$ 57,413)</u>

(c) El movimiento neto del impuesto diferido activo y pasivo durante el año se explica a continuación:

Al 1 de enero de 2011	(\$57,413)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>8,825</u>
Al 31 de diciembre de 2011	(48,588)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>6,346</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>(\$42,242)</u>

Los créditos IETU incluyen crédito negativo IETU (exceso de deducciones sobre ingresos) por \$1,992, \$1,993 y \$6,527 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

## **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 2012 es de 245 personas. El personal sindicalizado representa el 40.1% de la fuerza laboral de la empresa, y el 59.9% personal de Confianza.

En 2011 el personal contratado fue de 161 personas, de los cuales 148 eran eventuales. El personal sindicalizado representó el 44.1% de la fuerza laboral de la empresa, y el 55.9% 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 27 de febrero de 2012 le fue otorgado el reconocimiento a la empresa por parte del Centro Mexicano de la Filantropía (CEMEFI), como Empresa Socialmente Responsable el Distintivo ESR 2012, 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.
- 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 m<sup>2</sup> sin acceso a la playa pero ofreciendo vista al mar.
- **Villas y Condominios.** Estos productos son los de mayor demanda con una superficie de entre 190 y 250 m<sup>2</sup>. Se absorben alrededor de 700 unidades anualmente, la mayoría con frente a la playa. Sin embargo, existen también nuevos desarrollos que ofrecen diferentes frentes y excelentes vistas. Existe una variación en el precio de desarrollos residenciales dependiendo de la localización, ya sea que tenga frente al mar, tenga vista al mar o vista al interior.

Usualmente, se 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 m<sup>2</sup> 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		
	2012	2011	2010
Fideicomiso Grupo Diamante (FIDA)	90%	90%	90%
La Punta Resorts, S. A. de C. V.	86%	86%	86%
Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. (Desarrolladora)	99%	99%	99%
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	85%	85%	85%
Promotora Majahua, S. A. de C. V. (Majahua)	100%	100%	100%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S. A. de C. V. (DESATUR)	99%	99%	99%
Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (DNI)	50%	50%	50%

- 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 I) del presente Reporte*)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, el avance en la construcción de la marina es del 83%.

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

particular denominada “Embarcadero”, localizada en la zona de Playa Linda, Cancún, Quintana Roo.

La duración de la concesión es de 20 años, misma que fue prorrogada en noviembre de 2010 por un periodo de 10 años y podrá ser prorrogable por un mismo periodo. DNI se obliga a pagar al Gobierno Federal, durante el plazo de la concesión, una contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de la concesión, 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 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar, así como la infraestructura existente en esa fecha; la cual se integraba por un edificio, un pórtico y un local comercial en demolición; todo 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:

<b>Compañía</b>	<b>% de Participación</b>
Terreno de Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.6334%
Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V.	99.8800%
Servicios Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.9800%
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 m<sup>2</sup> de zona federal marítima terrestre ubicada en el fraccionamiento Laguna Mar, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo. El destino de la concesión será el uso turístico con aprovechamiento económico, y Acuarama por su parte se obliga a pagar una cuota bimestral por uso de derechos a la 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.

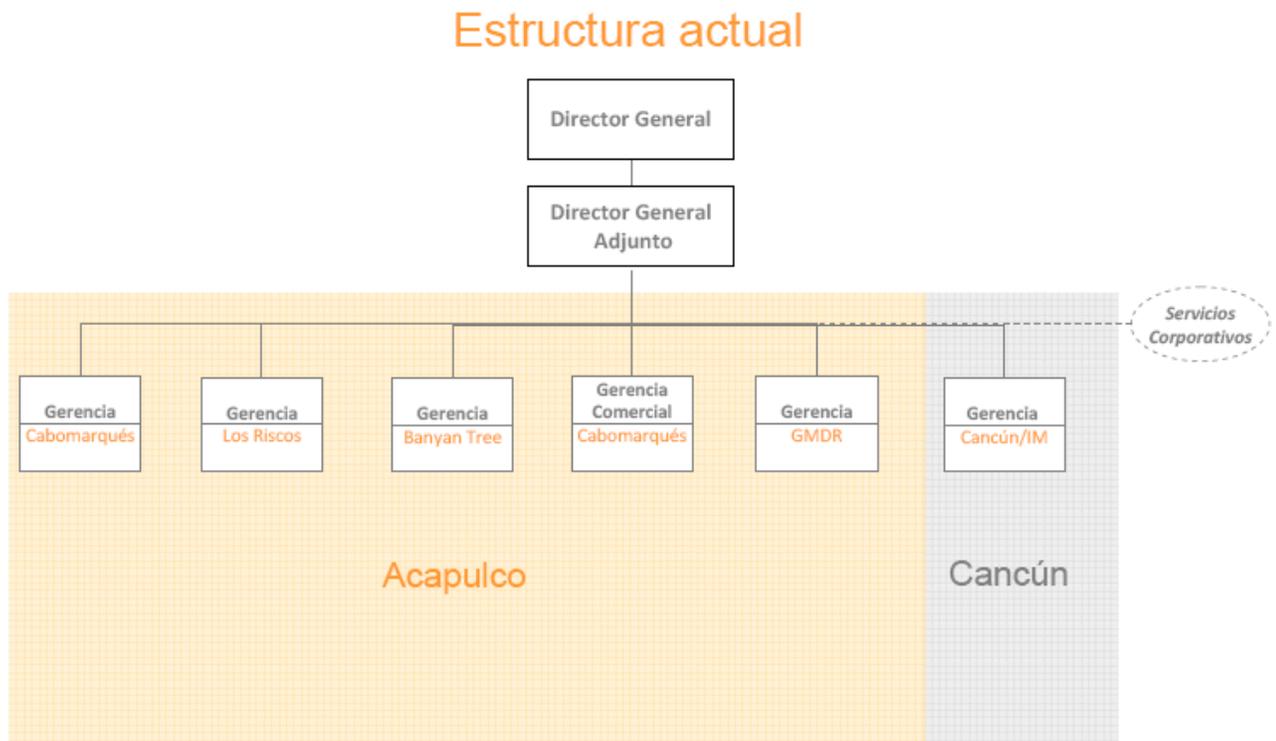
El 7 de julio de 2010 Acuarama celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, S. A. de C. V. para el uso y aprovechamiento 83m<sup>2</sup> de un muelle de uso particular y 100m<sup>2</sup> de concentración de agua exclusiva u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

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

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

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

**Estructura Organizacional de GMDR:**



GMDR, a través de sus comités, participa activamente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios identificando e implementando las distintas fases de estos, incluyendo la ubicación, diseño, factibilidad, estructura financiera, construcción, y comercialización.

El Consejo de Administración de GMDR 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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de transporte marítimo</u>	<u>Equipo de transporte terrestre</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de computo</u>	<u>Obras en proceso</u>	<u>Otros activos menores</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011:										
Costo	\$ 273,173	\$ 691,601	\$ 20,621	\$ 1,909	\$ 8,178	\$ 23,782	\$ 16,663	\$ 107,511	\$ 30,352	\$ 1,173,790
Depreciación acumulada	-	(82,224)	(16,941)	(2,507)	(1,143)	(4,856)	(5,075)	-	(9,846)	(122,592)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 609,377</u>	<u>\$ 3,680</u>	<u>(\$ 598)</u>	<u>\$ 7,035</u>	<u>\$ 18,926</u>	<u>\$ 11,588</u>	<u>\$ 107,511</u>	<u>\$ 20,506</u>	<u>\$ 1,051,198</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2011:										
Saldos iniciales	\$ 273,173	\$ 609,377	\$ 3,680	(\$ 598)	\$ 7,035	\$ 18,926	\$ 11,588	\$ 107,511	\$ 20,506	\$ 1,051,198
Adquisiciones	-	1,150	623	-	38	417	16	96,797	122	99,163
Depreciación del año	-	(31,166)	(617)	(10)	(853)	(5,541)	(4,488)	-	(14,725)	(57,400)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 579,361</u>	<u>\$ 3,686</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 6,220</u>	<u>\$ 13,802</u>	<u>\$ 7,116</u>	<u>\$ 204,308</u>	<u>\$ 5,903</u>	<u>\$ 1,092,961</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011:										
Costo	\$ 273,173	\$ 694,322	\$ 21,156	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 23,547	\$ 16,270	\$ 204,308	\$ 30,216	\$ 1,272,953
Depreciación acumulada	-	(113,390)	(17,558)	(2,517)	(1,996)	(10,397)	(9,563)	-	(24,571)	(179,992)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 580,932</u>	<u>\$ 3,598</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 6,056</u>	<u>\$ 13,150</u>	<u>\$ 6,707</u>	<u>\$ 204,308</u>	<u>\$ 5,645</u>	<u>\$ 1,092,961</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012:										
Saldos iniciales	\$ 273,173	\$ 580,932	\$ 3,598	(\$ 608)	\$ 6,056	\$ 13,150	\$ 6,707	\$ 204,308	\$ 5,645	\$ 1,092,961
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisiciones	-	211	11,038	-	-	4,460	43	115,695	2,386	133,833
Bajas	-	-	-	-	-	(16,162)	-	(1,969)	-	(18,131)
Depreciación del año	-	(32,666)	(9,534)	-	(683)	4,393	(4,078)	-	(6,460)	(49,028)
Activos mantenidos para la venta DNI	(45,184)	(10,242)	(552)	-	-	-	(11)	-	-	(55,989)
Activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acuarama	(10,424)	(7,417)	(1,056)	-	-	-	-	-	-	(18,897)
Saldo final	<u>217,565</u>	<u>530,818</u>	<u>3,494</u>	<u>(608)</u>	<u>5,373</u>	<u>5,841</u>	<u>2,661</u>	<u>318,034</u>	<u>1,571</u>	<u>1,084,748</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012:										
Costo	\$ 217,565	\$ 676,874	\$ 30,586	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 27,940	\$ 16,302	\$ 320,003	\$ 32,602	\$ 1,331,833
Depreciación acumulada	-	(146,056)	(27,092)	(2,517)	(2,679)	(22,099)	(13,641)	(1,969)	(31,031)	(247,084)
Saldo final	<u>\$ 217,565</u>	<u>\$ 530,818</u>	<u>\$ 3,494</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 5,373</u>	<u>\$ 5,841</u>	<u>\$ 2,661</u>	<u>\$ 318,034</u>	<u>\$ 1,571</u>	<u>\$ 1,084,748</u>

Las obras en proceso corresponden a la construcción de una marina ubicada en Playa Majahua, Puerto Márquez en Acapulco; así como la construcción y urbanización de la zona turística la Punta Diamante en Acapulco Guerrero.

El gasto por depreciación por los ejercicios terminados al 31 de diciembre se encuentra distribuido como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo de servicios	\$42,969	\$52,340
Gastos de operación	<u>6,059</u>	<u>5,189</u>
Total gasto por depreciación	<u>\$49,028</u>	<u>\$57,529</u>

La Compañía mantiene en arrendamiento financiero, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo y equipo de computo como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos bajo arrendamiento financiero\$	25,602	\$24,850	\$27,866
Depreciación acumulada	<u>(13,866)</u>	<u>(8,692)</u>	<u>(4,598)</u>
	<u>\$11,736</u>	<u>\$16,158</u>	<u>\$23,268</u>

### RESERVA TERRITORIAL:

<u>Compañía</u> <small>(Cifras en miles de pesos)</small>	<u>Reserva territorial m<sup>2</sup></u>	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor de reposición</u>		<u>Ubicación</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
		FIDA	720,760	\$1,234,497	\$1,234,497	
ZAMA	125,521	\$306,006	\$306,006	\$430,163	\$422,184	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	\$193,861	\$193,861	\$273,850	\$268,792	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	34,340	\$26,955	\$26,955	\$60,920	\$60,739	Acapulco Guerrero
	917,370	\$1,761,319	\$1,761,319	\$2,135,931	\$2,095,178	

### 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 m<sup>2</sup> de terreno, en una zona conocida como “Fraccionamiento Paraíso Laguna Mar” en Isla Mujeres, Quintana Roo. La Administración de ZAMA está en proceso de establecer un plan maestro para el desarrollo y comercialización de lotes, así como la construcción y operación de un hotel.

### TIMSA

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

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

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

- Que la Fiduciaria reciba y mantenga la propiedad de los bienes 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 privadas II y VI con una superficie de 8,576.4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### ***x. 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 2012, 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 2012 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
<u>139,946,368</u>	Capital social fijo nominal	<u>\$1,489,273</u>

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

Las cifras han sido obtenidas de los estados financieros consolidados que se muestran en el anexo del presente Reporte Anual.

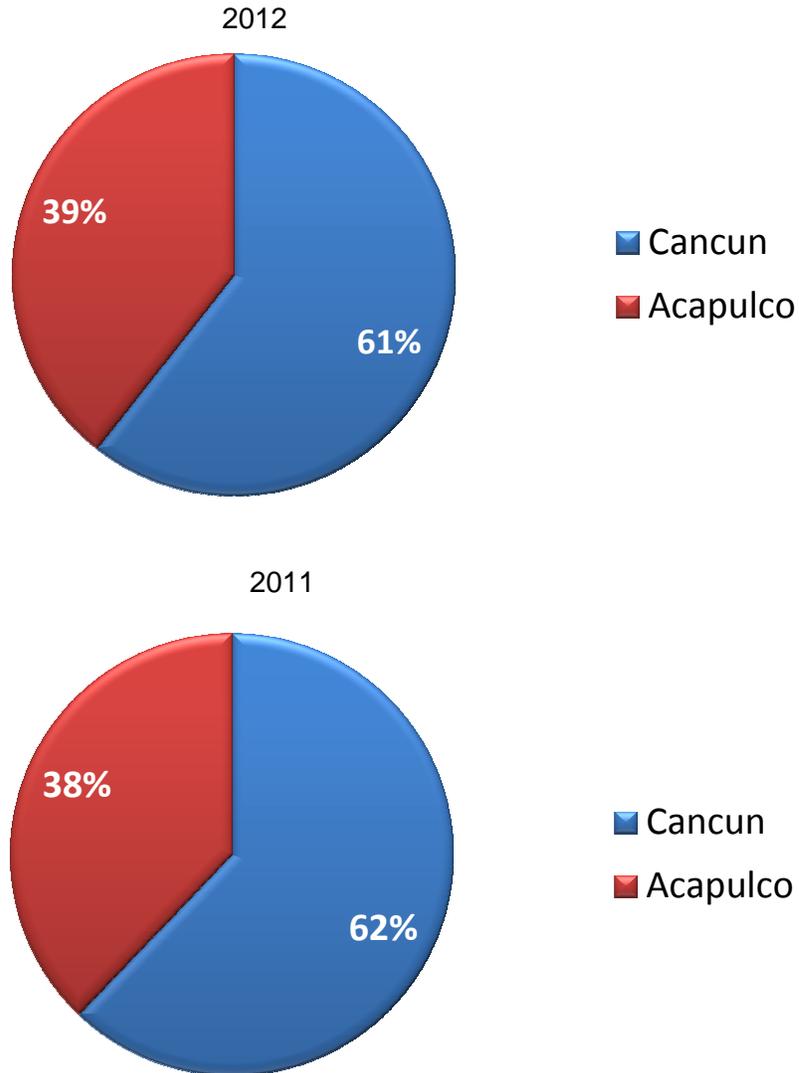
Se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- Los siguientes estados financieros consolidados 2012 y 2011 fueron preparados de acuerdo a IFRS.

	ACUM. 2012	ACUM. 2011	Variación 12 /11
<b>Ventas Netas</b>	\$148,622	\$135,021	10.1%
Costo de Ventas	\$147,898	\$142,084	4.1%
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>\$724</b>	<b>(\$7,063)</b>	<b>110.3%</b>
Gastos de Administración y Venta	\$118,704	\$131,439	-9.7%
Otros Gastos (Ingresos) Neto	(\$2,674)	(\$3,624)	26.2%
<b>Pérdida de Operación</b>	<b>(\$115,306)</b>	<b>(\$134,878)</b>	<b>14.5%</b>
Otros Gastos (Ingresos) Neto			
Resultado Integral de Financiamiento			
Intereses Pagados	\$78,743	\$64,478	22.1%
Intereses Ganados	(\$348)	(\$2,061)	-83.1%
(Utilidad) Pérdida en Cambios Neto	(\$31,675)	\$47,897	-166.1%
	\$46,720	\$110,314	-57.6%
<b>Pérdida antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>(\$162,026)</b>	<b>(\$245,192)</b>	<b>33.9%</b>
ISR E IETU	(\$41,843)	(\$15,346)	172.7%
<b>Pérdida Neta Consolidada</b>	<b>(\$120,183)</b>	<b>(\$229,846)</b>	<b>47.7%</b>
Participación No Controladora en la Pérdida Neta	(\$6,526)	(\$15,549)	58.0%
<b>Participación Controladora en la Pérdida Neta</b>	<b>(\$113,657)</b>	<b>(\$214,297)</b>	<b>-47.0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(66,278)</b>	<b>(77,349)</b>	<b>14.3%</b>

**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 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 45 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 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 diciembre de 2012, la ocupación promedio fue del 33.0% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,654 pesos la cual refleja, en términos generales, la percepción de inseguridad que tiene la Ciudad de Acapulco, Guerrero. A pesar de ello, se ha observado un incremento gradual en el porcentaje de ocupación, especialmente durante los últimos 3 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 3T 2012 se vendió un lote condominal en 394 dólares/m<sup>2</sup>; quedando, al 31 de diciembre de 2012, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominales disponibles para su venta. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominales, sumando un total de 47 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 una línea de financiamiento con Banco Azteca por \$267. Durante el año de 2012, se efectuaron disposiciones de este crédito por un total de \$ 55.9 y, en diciembre de 2012, se liquidó la primera amortización de capital por \$28.0. Por ello, al 31 de diciembre de 2012, se registra un pasivo por este concepto de \$167.8. Este proyecto tiene un avance en la obra de 81.3% y su marina seca entró en operación

en el mes de diciembre de 2011. Se prevé que la marina húmeda inicie operaciones en el segundo semestre de 2013.

- 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 año de 2012, fueron de \$38.5 que comparan favorablemente contra \$32.5 registrados en el mismo periodo de 2011. En términos de EBITDA acumulado en el año de 2012, se obtuvo \$3.6, cifra superior al EBITDA de \$2.0 registrado en el año de 2011.
- 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 m<sup>2</sup> con una grúa con capacidad de 150 toneladas que ofrecen servicios de mantenimiento menor y mayor a embarcaciones, así como de carga de combustible. Por último, la marina ofrece servicio de alimentos a través de su exclusivo restaurante localizado dentro de las mismas instalaciones. Los ingresos del año de 2012, fueron por \$48.3 superiores a los reportados en el año de 2011 por \$46.3, lo que representa un incremento de 4.3%. El EBITDA acumulado en el año 2012 fue de -\$1.8 cifra ligeramente positiva en relación a la obtenida durante el año de 2011 por -\$2.0.
- También en Isla Mujeres, la Compañía cuenta 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 acumulados a diciembre de 2012 alcanzaron ingresos por \$3.2 que fueron menores en un 39.1% a los reportados en el año de 2011 por \$5.4, 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 en el año de 2012

fue de \$3.4, que representa un incremento de 97.1% versus el registrado en el año de 2011, en donde se reconoció un EBITDA de \$1.8. 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 recibe 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 Posteriores

1. GMDR informó el 15 de enero de 2013 que, en conjunto con su subsidiaria Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (“**DESATUR**”), llevaron a cabo la venta de la totalidad de su participación accionaria en la sociedad denominada Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V. (“**ACUARAMA**”), subsidiaria directa de DESATUR. La venta se celebró por un monto de \$25.5 millones de Pesos. La participación en ACUARAMA era considerada como no estratégica para sus planes de crecimiento y desarrollo. Por virtud de esta operación, a partir de esa fecha, ACUARAMA dejó de consolidar sus resultados en DESATUR. GMDR destinará los recursos obtenidos de esta transacción a liquidar pasivos financieros, con lo que se logrará disminuir el perfil de deuda de GMDR y mejorar los índices de liquidez.
2. GMDR informó el **18 de enero de 2013** que su subsidiaria, La Punta Resorts, S.A. de C.V. (“**La Punta**”) cambió la estructura de su deuda bancaria. Para ello, una subsidiaria de La Punta (la “**Subsidiaria**”) adquirió de la sociedad Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (el “**Acreeedor**”), el contrato de crédito que La Punta tenía originalmente con Textron Financial Corporation y cuyo saldo insoluto ascendía a \$20.6 millones de dólares. Como parte de este cambio, La Punta celebró un contrato de crédito simple con el Acreeedor por un monto de \$11.0 millones de dólares con vencimiento al 18 de enero de 2018; a una tasa de interés del 9% para el primer año e incrementos del 1% en los años subsecuentes y tres amortizaciones anuales de capital que iniciarán a partir del tercer año de vigencia del crédito. Esta operación tiene como resultado una mejoría en los índices de liquidez tanto de La Punta como de GMDR; alinea los vencimientos de deuda con la generación de flujo de efectivo esperado, y mantiene un sólido balance, fortaleciendo el perfil financiero de GMDR.
3. GMDR informó el 29 de enero de 2013 que llevó a cabo la venta de su participación accionaria en su subsidiaria, Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (“**DNI**”), participación que representaba el 50% del capital social de DNI. La venta se efectuó por un monto de \$30 millones de pesos. La

participación de GMDR en DNI era considerada como no estratégica para sus planes de crecimiento y desarrollo. Por virtud de esta operación, a partir de esa fecha, DNI dejó de consolidar sus resultados en GMDR. GMDR destinará los recursos obtenidos de esta transacción a liquidar pasivos financieros, con lo que se logrará disminuir el perfil la deuda de GMDR y mejorar sus índices de liquidez.

### c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2012 la deuda de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Préstamos bancarios:			
Textron Financial Corporation	\$269,542	\$ 293,591	\$ 269,307
UBS AG	77,145	83,755	73,848
Banco Azteca, S. A.	167,302	140,212	-
Banco Interacciones, S. A.	375,613	341,234	310,378
Banco Multiva, S. A.	-	-	<u>28,919</u>
	889,602	858,792	682,452
Otros documentos por pagar:			
SAPUN (Arrendamiento financiero)	4,755	8,075	15,571
Préstamos con partes relacionadas (Nota 14)	<u>354,121</u>	<u>227,175</u>	<u>152,152</u>
Total	1,248,478	1,094,042	850,175
Menos:			
Deuda a corto plazo	<u>(626,055)</u>	<u>(326,419)</u>	<u>(127,887)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$622,423</u>	<u>\$ 767,623</u>	<u>\$ 722,288</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.

El 28 de octubre de 2011, se formalizó un crédito simple por un monto de \$335,666 con fecha de vencimiento 30 de junio de 2019, los intereses son pagaderos semestralmente a una tasa anual de TIIE más 5 puntos. La forma de pago será mediante seis amortizaciones que se realizarán a partir de junio de 2014, los intereses generados en 2011 a 2014 pueden ser capitalizados.

La tasa efectiva del préstamo es 9.57%.

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 (\$77,390 y \$84,043 al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, respectivamente), los intereses son pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1.5%. El 30 de julio de 2012 la Compañía renegocio el plazo de vencimiento de este crédito pactándose en junio de 2014. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control.

La tasa efectiva del préstamo es 1.84%.

### Textron Finantial 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 2012 y de 2011 la Compañía ha dispuesto la cantidad de Dls.20.9 y Dls. 21 millones, respectivamente, más intereses por pagar de Dls 0.3 y Dls. 1.4 millones respectivamente, equivalentes a \$269,542 y \$293,591, 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 tasa efectiva del préstamo es 4.25%.

#### 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 1 de enero de 2011 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 anual de TIIE más 6 puntos. El 3 de junio de 2011 la Compañía terminó de liquidar anticipadamente esta línea de crédito.

La tasa efectiva del préstamo es 11.62%.

#### 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 2012 y 2011 la Compañía ha realizado disposiciones de éste crédito por \$55,973 y por \$ 139,781 y ha generado intereses por pagar de \$14,404 y de \$6,320 respectivamente.

La tasa efectiva del préstamo es 11.62%.

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	X	
Pago Comisión por disposición del crédito			X		
Pago comisión por uso de línea					
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	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		X	
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		X	
Entrega de Reportes por "Avance de Obra"		X		X	
Constituir Fondos de Reserva		X		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		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/4143-9 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	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 \$300 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		X	
Incurrir en deuda adicional no operativa de largo plazo son consentimiento de la acreditante		X		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		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

Se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- Los siguientes estados financieros consolidados 2012 y 2011 fueron preparados de acuerdo a IFRS:

Principales resultados financieros <small>Miles de pesos (excepto número de acciones)</small>	Doce meses		12 / 11
	2012	2011	% variación
Ingresos	148,622	135,021	10.1%
Utilidad Bruta	724	(7,063)	110.3%
Pérdida de Operación	(115,306)	(134,878)	14.5%
RIF	46,720	110,314	-57.6%
Pérdida neta	(120,183)	(229,846)	47.7%
EBITDA	(66,278)	(77,349)	14.3%
Margen bruto	\$0.00	(5.23)%	
Margen de operación	(77.58)%	(99.89)%	
Margen EBITDA	(44.60)%	(57.29)%	
Perdida por accion	(0.81)	(1.53)	
Promedio ponderado de acciones	139,946.37	139,946.37	

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados en el año de 2012, por \$148.6, comparados con \$135.0 del año de 2011, lo que representa un incremento del 10.1%. Se observaron incrementos de ingresos en todos los proyectos de Acapulco y Cancún, con excepción de Inmobiliaria Acuarama; esto último, relacionado al cambio de esquema de operación de este negocio. Es de destacar el incremento de ingresos en el Hotel BTCM por \$9.2.

La utilidad bruta acumulada durante el año de 2012 fue de \$0.7 que compara favorablemente con la pérdida bruta reportada en el mismo periodo de 2011 de \$7.0. Este incremento en el resultado bruto, se explica primordialmente por: i) el incremento de ingresos explicado en el párrafo anterior; ii) una reclasificación costo-gasto en el rubro de gastos directos de operación en la subsidiaria Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. ("DNI") misma que disminuyó el Costo de Ventas en \$6.6 en las cifras auditadas del año 2011; iii) la disminución de costos y gastos en el BTCM; iv) la disminución de costos y gastos en el negocio del Club de Playa en Isla Mujeres (Inmobiliaria Acuarama) por el cambio de esquema de operación.

La pérdida de operación acumulada al 31 de diciembre de 2012 fue de \$115.3, menor a la pérdida reportada en el ejercicio de 2011 por \$134.8. Aunado al incremento de ingresos, es de destacar las medidas de control de costos y gastos adoptados en todos los proyectos de GMDR que, en 2012, mejoraron el resultado de operación.

El Resultado Integral de Financiamiento durante el año de 2012 es de un gasto de \$46.7, que compara favorablemente con el gasto que, por este concepto, se obtuvo en el año 2011 por \$110.314. A pesar de una mayor carga financiera por intereses como consecuencia del financiamiento adicional adquirido para la construcción de la Marina Cabo Marqués, la variación cambiaria de los 12 meses de 2012 vs el mismo período del año anterior, representó un efecto muy favorable de \$79.5.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, durante el año de 2012, la Compañía registró una pérdida neta de \$120.2 que compara muy positivamente con \$229.8 de pérdida neta obtenida en el año de 2011.

## **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.

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 IFRS, y; iii) elaborar un informe anual de actividades al Consejo de Administración.

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

Los estados financieros consolidados del Grupo, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

De conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos, emitidas el 27 de enero de 2009 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Grupo está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las IFRS a partir del año 2012.

Debido a lo anterior, los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos que se elaboraron de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicana (NIF). Los primeros estados financieros consolidados preparados de conformidad a IFRS son los correspondientes al año que termina el 31 de diciembre de 2012, considerando el 1 de enero de 2011 como fecha de transición a las IFRS. Las reglas para la adopción inicial de IFRS están establecidas en la IFRS 1, adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS 1).

La conciliación y descripción de los efectos de transición de NIF a IFRS en los estados financieros del Grupo, se incluyen en la Nota 22.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados, están basadas en las IFRS emitidas y en vigor a la fecha de presentación. Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con y sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

#### **Estimación de valor razonable**

Los instrumentos financieros a valor razonable, por niveles, de acuerdo con el método de valuación utilizado, se encuentran en los niveles 1.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

Nivel 1: Los precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos, idénticos, o similares en mercados no activos y valoraciones a través de modelos en donde todos los datos significativos son observables en los mercados activos.

Nivel 3: Las entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (es decir, datos no observables).

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre del balance general. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

### **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

- Deterioro de activos no financieros
- Activos y pasivos por impuestos diferidos
- Bases de consolidación

Los Estados Financieros incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GMD Resorts, S. A. B. tiene una participación mayoritaria. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo analiza si tiene el poder de gobernar las políticas de estrategia financiera y operativa de la entidad respectiva y no solo el poder sobre la parte del capital que mantiene. Como resultado de este análisis, ha ejercido un juicio crítico para decidir si consolidar los estados financieros Desarrollo Náutico Integral, S. A.de C. V.

Derivado de la entrada en vigor de la IFRS 10 a partir del 1 de enero de 2013, el Grupo no percibe cambios significativos en la forma e contabilizar su inversión excepto por lo mencionado en la nota 8.

### **Deterioro de activos no financieros**

El deterioro es medido de forma anual conforme a lo mencionado en la Nota 2.14 “Deterioro de activos no financieros”.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Administración no identificó eventos o circunstancias que indiquen que no podrá recuperarse el valor en libros a esas fechas.

### **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Las subsidiarias de la Compañía están sujetas al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad diferida. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, la Compañía debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Compañía será causante de IETU o ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos.

El Grupo ha determinado su resultado fiscal con base en ciertos criterios fiscales para la acumulación y deducción de partidas específicas; sin embargo, la interpretación de las autoridades fiscales puede diferir de la del Grupo, en cuyo caso, podrían generar impactos económicos.

### **Bases de consolidación**

Los estados financieros incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GMD Resorts tiene una participación mayoritaria. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo analiza si tiene el poder de gobernar las políticas de estrategia financiera y operativa de la entidad respectiva y no solo el poder sobre la parte del capital que mantiene GMD Resorts.

## 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 2012, 2011 y 2010 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 \$ 1.8 mdp, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos.

Durante los últimos 3 ejercicios, que abarcan desde un año posterior a la constitución de GMDR hasta el último ejercicio de 2012, 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

Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

<u>Cuentas por cobrar:</u>	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Afiliadas:			
- Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 4,179	\$ 3,350	\$ 4,171
- Maritime Holding's	3,181	3,453	3,056
- Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,118	1,118	1,143
- Otras	1,580	1,990	2,421
- GMD Operadora de Autopistas, S. A. de C. V.	1,358	-	-
- Banyan Tree MX, S. A. de C. V.	-	-	1,909
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	<u>1,264</u>	<u>-</u>	<u>1,418</u>
	<u>\$12,680</u>	<u>\$9,911</u>	<u>\$14,118</u>

### Cuentas por pagar:

Afiliadas:			
- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	\$ -	\$ 45,557	\$60,637
- Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	163,134	115,484	66,360
- GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	68,017	53,155	67,896
- Parte relacionada, persona física	66,114	41,323	43,908
- Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	42,208	40,204	35,190
- Banyan Tree Hotels and Resorts	19,139	12,214	4,059
- GMD Administración, S. A. de C. V.	26,505	18,230	5,179
- Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V.	3,736	2,928	-
- Banyan Tree Mx, S. A. de C. V.	12,087	1,566	2,376
- Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.	1,450	1,429	1,433
- Inmobiliaria Rincón del Caribe,	1,141	1,141	1,141
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	-	178	1,489
- Otras	<u>2,677</u>	<u>3,663</u>	<u>13,500</u>
	<u>\$406,208</u>	<u>\$337,072</u>	<u>\$303,168</u>

Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - provenientes de préstamos:

Otras partes relacionadas:

- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	<u>\$ 354,121</u>	<u>\$ 227,175</u>	<u>\$ 152,152</u>
--	-------------------	-------------------	-------------------

Operaciones con partes relacionadas:

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 2012 y de 2011.

<u>Egresos</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Afiliadas		
Servicios de construcción:		
GMD Ingeniería y construcción, S. A. de C. V.	<u>\$74,466</u>	<u>\$57,865</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Afiliadas		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$43,103	\$46,839
Servicios Isla, S. A. de C. V.	-	14,376
GMD Administración, S. A. de C. V.	<u>7,143</u>	<u>8,255</u>
	<u>\$50,246</u>	<u>\$69,470</u>

#### GMD Ingeniería y Construcción (GMD IC)

Durante 2012 y 2011 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 \$70,466 y \$57,865, respectivamente.

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.

#### 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 2012 y de 2011 GMD prestó \$64,310 y \$48,745.

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 tienen celebrado un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables.

Las operaciones con partes relacionadas fueron realizadas bajo condiciones de mercado.

### 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	4 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 Morfin Nuez	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Paul Andrew Rangel Merkley	Vocal	Propietario Relacionado	Desde su Constitución
Diego Xavier Avilés Amador	Vocal	Propietario Relacionado	4 años
José Carredano Pérez	Vocal	Propietario Independiente	4 años
Andrés Carral Cuevas	Vocal	Propietario Independiente	4 años
Andrés Icaza Ballesteros	Vocal	Propietario Patrimonial	4 años
José Sánchez-Conde Ricci	Vocal	Propietario Relacionado	4 años
Carlos Mauricio Ballesteros Franco	Vocal	Propietario Patrimonial	4 años
Lorenzo Peón Escalante	Vocal	Propietario Independiente	3 años
Thomas Cortes Peterson	Vocal	Propietario Relacionado	2 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 Auditoria 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	2 años	2años
Alejandro López Sánchez Cervantes	Director Jurídico	3 años	3 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 26 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 41 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 de los miembros del Consejo de Administración fue de \$2.0 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 él 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 5.51% 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 2012 de GMDR es la cantidad de \$1,489,273 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 CAPITALS.

### a) Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2012 los accionistas de GMDR esta integrado por:

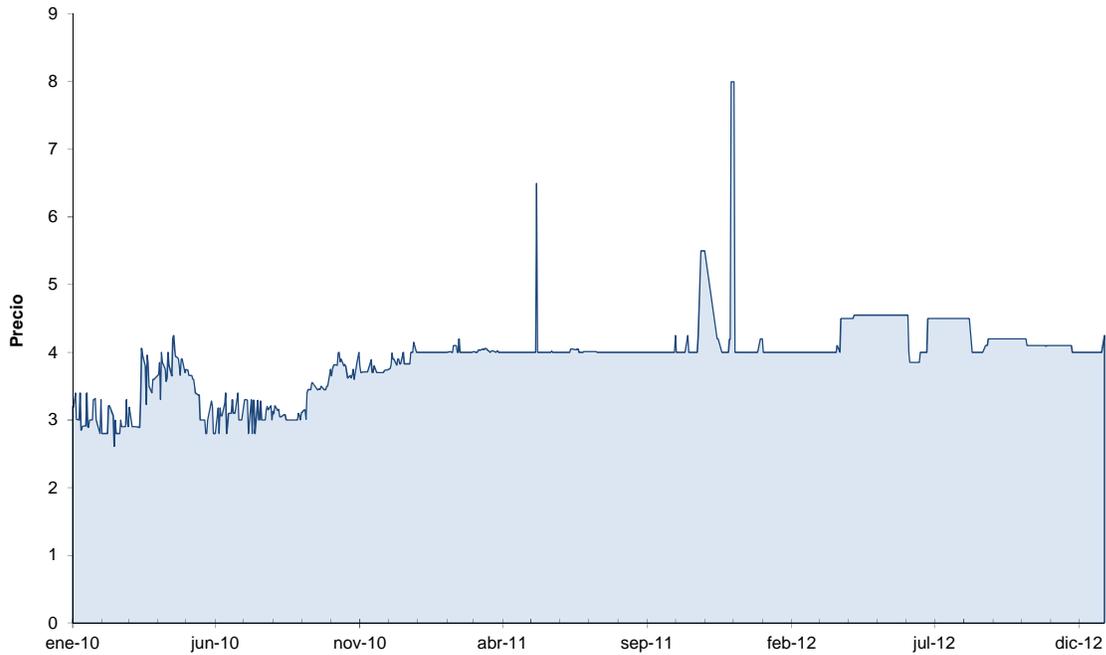
Propietario	Tenencia Total por Accionista	%
Fideicomiso Grupo de Control	80,801,546	57.74%
PDM-GBM 108461	3,094,046	2.21%
Fideicomiso Empleados & Funcionarios	7,710,071	5.51%
<b>Grupo de Control</b>	<b>91,605,663</b>	<b>65.46%</b>
Acciones en Mercado (Float)	<b>48,340,705</b>	<b>34.54%</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>139,946,368</b>	<b>100.00%</b>

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

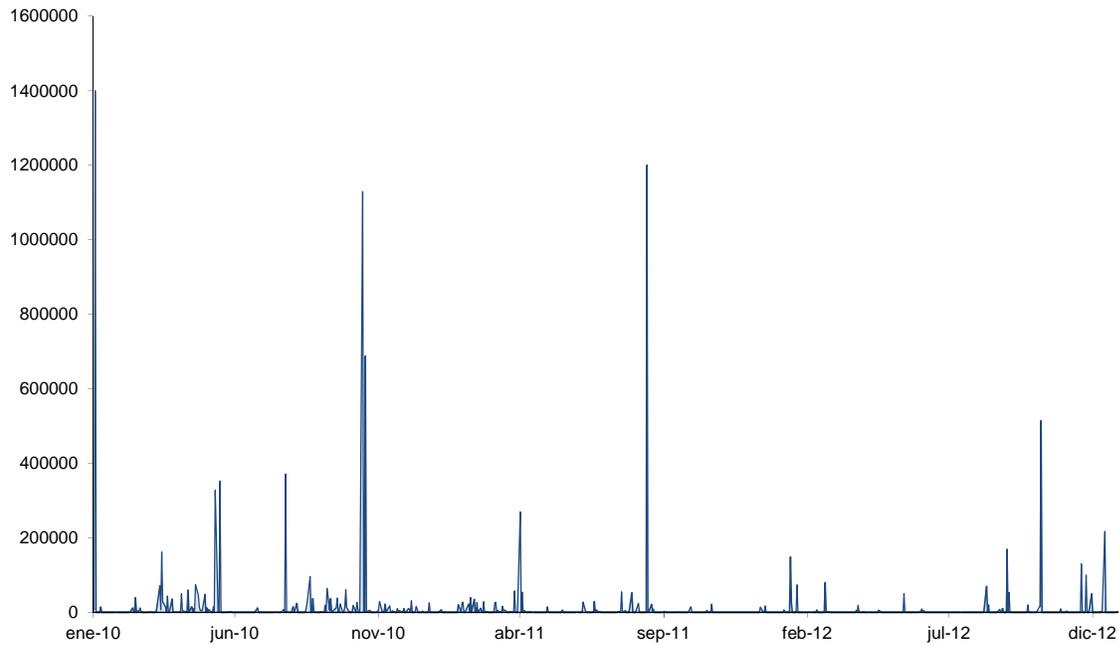
### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

El 22 de enero de 2008, GMD concluyó el proceso de escisión de su negocio inmobiliario turístico, GMDR obteniendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para cotizar públicamente la acción nominativa GMDR, el precio de la acción fue de \$13.02 llegando a un máximo de \$14.60 para cerrar al 31 de diciembre del 2012 en \$4.25. 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 2010 - 2012**  
Precio de cierre



**Comportamiento Acción GMDR 2010 - 2012**  
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
2012	10.00	3.85	4.25	1,862,200

**Trimestral por los últimos 2 Años:**

	Max	Min	Cierre	Volumen
1T 2011	8.00	4.00	4.00	396,700
2T 2011	8.00	4.00	4.01	423,000
3T 2011	6.00	4.00	4.00	1,376,600
4T 2011	8.00	4.00	4.00	76,100
1T 2012	10.00	4.00	4.50	370,000
2T 2012	4.55	3.85	4.50	77,000
3T 2012	4.50	4.00	4.20	353,600
4T 2012	4.25	4.00	4.25	1,061,600

**Últimos 6 meses:**

	Max	Min	Cierre	Volumen
Jul 2012	4.50	4.50	4.50	800
Ago 2012	4.50	4.00	4.20	109,500
Sep 2012	4.20	4.20	4.20	243,300
Oct 2012	4.20	4.09	4.10	555,300
Nov 2012	4.10	4.00	4.00	233,800
Dic 2012	4.25	4.00	4.25	272,500

**c) Formador de Mercado**

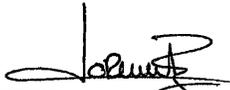
GMDR no cuenta con la figura de Formador de Mercado.

## 6) PERSONAS RESPONSABLES.

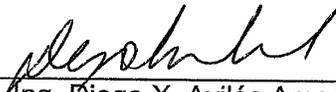
Hacemos referencia al reporte anual relativo a las acciones representativas del capital social de GMD Resorts, S.A.B. y subsidiarias, de la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores, para manifestar lo siguiente:

“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,



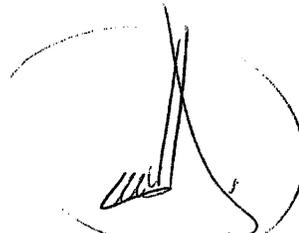
Ing. Jorge Eduardo Ballesteros Zavala  
Director General



Ing. Diego X. Avilés Amador  
Director General Adjunto



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



Lic. Alejandro Lopez-Sanchez Cervantes  
Director Jurídico

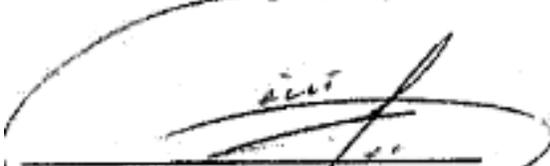
México, D. F., 30 de abril de 2013

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias, que contiene el presente reporte anual (véase anexo 7) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron dictaminados con fecha 26 de abril de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias, por él dictaminados.

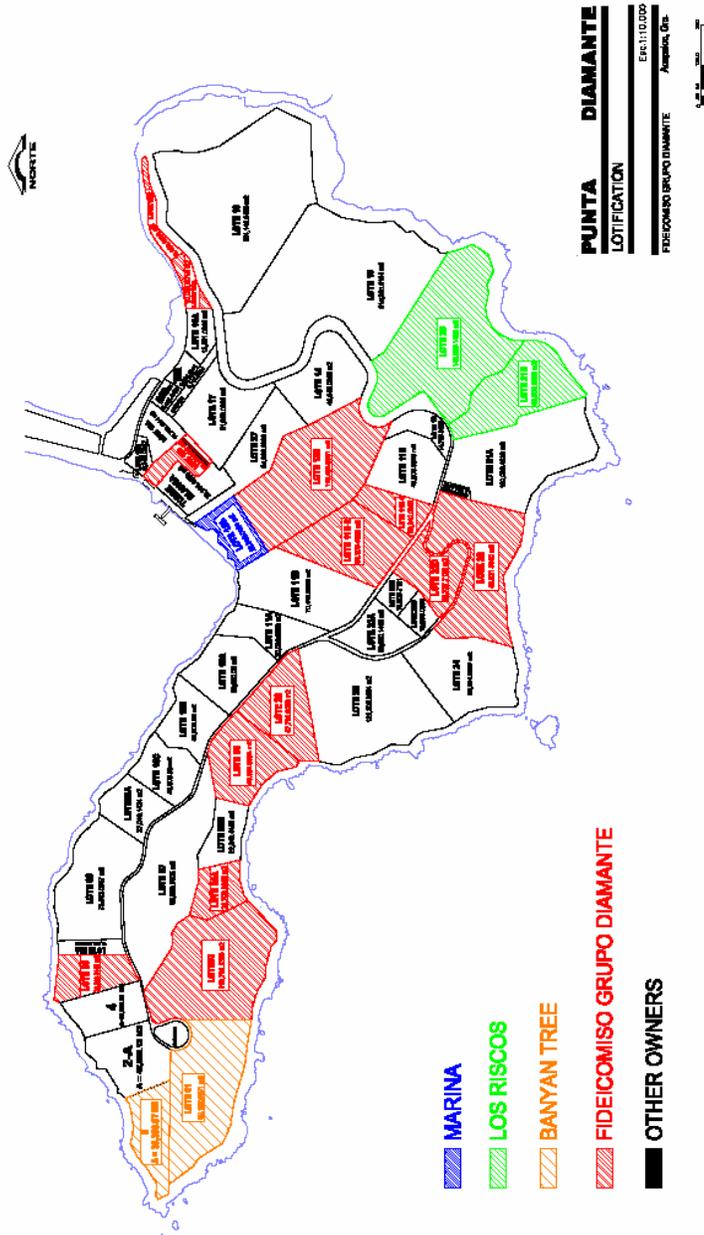
PricewaterhouseCoopers, S. C.



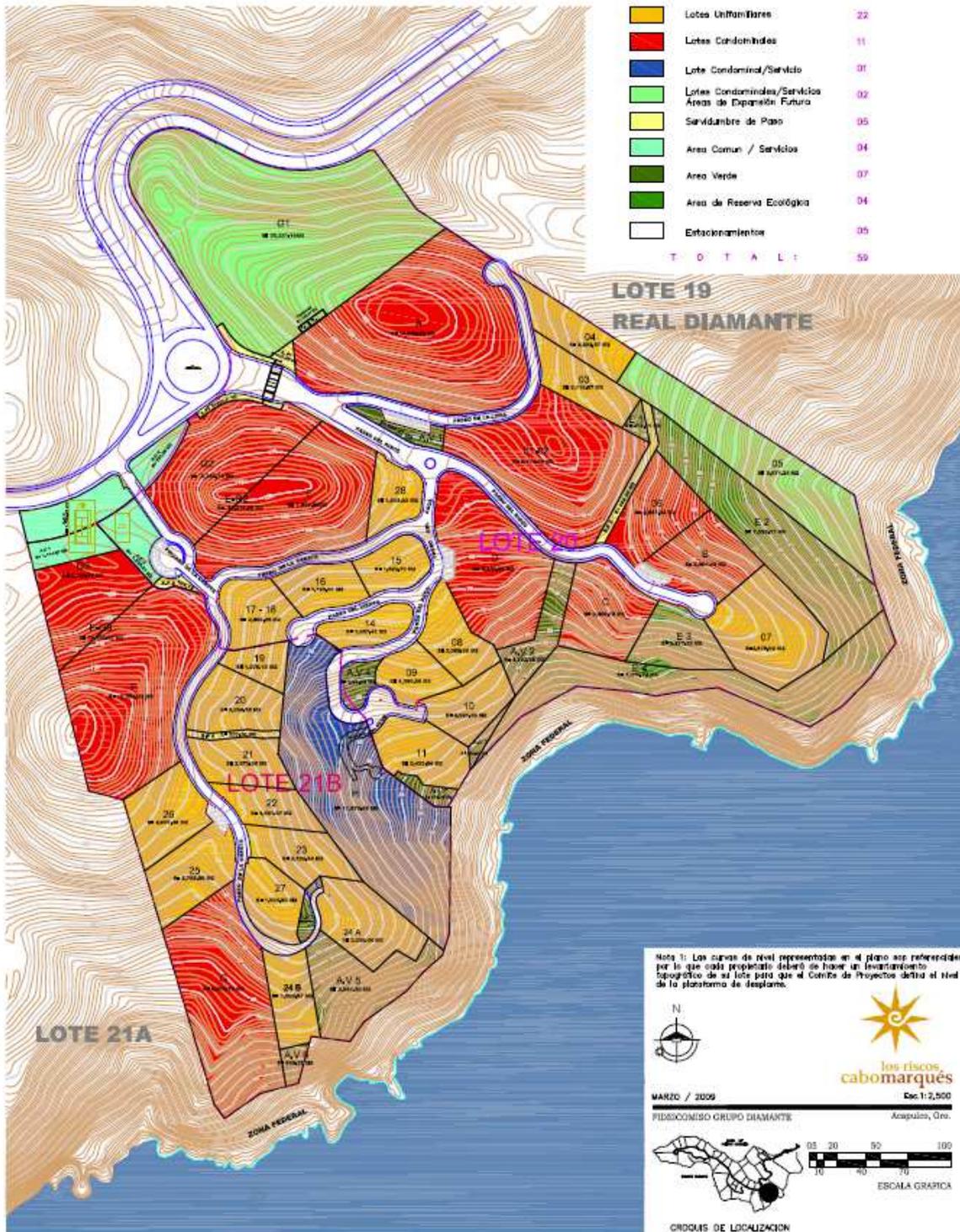
C.P.C. Gildardo Lili Capacho  
Socio de Auditoría y Representante legal

7. ANEXOS

a) PLANO DE CABO MARQUÉS ANTES PUNTA DIAMANTE



**b) PLANO LOS RISCOS**





México D.F., 26 de abril de 2013

Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias por el  
Ejercicio Social 2012

**A la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas  
de GMDR 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 GMDR Resorts, S.A.B., (GMDR o la "Sociedad") realizó durante el año 2012.

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 2012.

**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 2012, 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 2012, 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 a partir del año 2012 han sido preparados con las Normas Internacionales de Información Financiera ("**NIIF**") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("**IASBI**"). 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 "IASBI" 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 27 de abril de 2012 y en las Sesiones de Consejo de Administración celebradas los días; 21 de febrero de 2012, 25 de abril de 2012, 24 de julio de 2012, 23 de octubre de 2012 y 13 de diciembre de 2012.

#### **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 2011.
- 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 2011.
- 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 2011.
- b. Se aprobaron los informes anuales del año 2011 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 27 de abril de 2012.
- c. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros auditados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2011.
- d. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros internos del primero segundo y tercer trimestre de 2012.



- e. Se aprobó que GMDR recibiera de Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. un crédito adicional hasta por la cantidad de 45.0 millones de pesos para el año 2012 y los apoderados de GMDR suscriban el contrato y documentos necesarios para tal efecto.
- f. Se aprobó a la Sociedad modifique su plan 2012 conforme a lo expuesto al Consejo de Administración.
- g. Se aprobó llevar a cabo el plan de solución para sustituir el Crédito Textron de 20.6 millones de dólares, con otro crédito que otorgará Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. por aproximadamente 11.0 millones de dólares.
- h. Se aprobó la venta de la participación accionaria de GMDR en Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. a favor de un grupo de accionistas de control en la cantidad de 25.5 millones de pesos, recursos que serán aplicados al pago del crédito con Banco Azteca, S.A.
- i. Se aprobó que GMDR venda las acciones de que es titular en Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V., y las que detenta su subsidiaria Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V., en favor del Sr. Luis Miguel Quintana Morones y el Sr. David Kaukaha Pali Quintana Morones, en el precio de 30 millones de pesos.
- j. Aprobación del Plan de la Sociedad para el año 2013.

**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 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Índice**

**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera .....	3
Estados consolidados del resultado integral .....	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable .....	5
Estados de flujos de efectivo consolidado .....	6
Notas a los estados financieros consolidados .....	7 a 50



## **Dictamen de los Auditores Independientes**

México, D. F., 26 de abril de 2013

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

### **Dictamen sobre los estados financieros consolidados**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados consolidados del resultado integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados**

La Administración de la Compañía y sus subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y de la estructura del control interno que la Administración considere necesaria para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría las cuales requieren que cumplamos los requerimientos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que nos permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores materiales.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



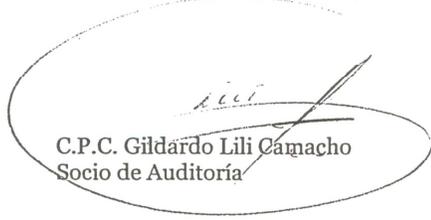
### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de su desempeño y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las IFRS.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros consolidados de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2011 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en México, en donde emitimos una opinión sin salvedades el 27 de abril de 2012.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Gildardo Lili Camacho  
Socio de Auditoría

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Situación Financiera**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

Miles de pesos mexicanos

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>31 de diciembre de</b>		<b>1 de enero</b>
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>de 2011</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 19,168	\$ 19,462	\$ 19,618
Cuentas y documentos por cobrar	6	90,903	101,231	85,256
Inventarios	7	3,892	4,108	4,651
Activos mantenidos para la venta	8	<u>82,130</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<u>196,093</u>	<u>124,801</u>	<u>109,525</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	9	1,084,749	1,092,961	1,051,198
Propiedades de inversión	10	1,761,319	1,761,319	1,761,319
Otros activos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,637</u>
<b>Suma activo no circulante</b>		<u>2,846,068</u>	<u>2,854,280</u>	<u>2,814,154</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 3,042,161</u>	<u>\$ 2,979,081</u>	<u>\$ 2,923,679</u>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>				
<b><u>Pasivo</u></b>				
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	12	\$ 626,055	\$ 326,419	\$ 127,887
Cuentas por pagar	13	114,931	117,136	91,830
Pasivos mantenidos para la venta		<u>13,486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<u>754,472</u>	<u>443,555</u>	<u>219,717</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	12	622,423	767,623	722,288
Cuentas por pagar	13	442,518	367,358	336,332
Impuestos diferidos	19	<u>165,107</u>	<u>219,380</u>	<u>234,331</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<u>1,230,048</u>	<u>1,354,361</u>	<u>1,292,951</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,984,520</u>	<u>1,797,916</u>	<u>1,512,668</u>
<b><u>Capital contable</u></b>				
Capital social	15	1,489,273	1,489,273	1,489,273
Resultados acumulados		<u>(556,092)</u>	<u>(442,448)</u>	<u>(228,151)</u>
Capital contable de la participación controladora		933,181	1,046,825	1,261,122
Participación no controladora		<u>124,460</u>	<u>134,340</u>	<u>149,889</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>1,057,641</u>	<u>1,181,165</u>	<u>1,411,011</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 3,042,161</u>	<u>\$ 2,979,081</u>	<u>\$ 2,923,679</u>

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

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Estados Consolidados del Resultado Integral

31 de diciembre de 2012 y 2011

---

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos		\$ 148,622	\$ 135,021
Costo de ventas	16	<u>147,898</u>	<u>142,084</u>
Utilidad (pérdida) bruta		<u>724</u>	<u>(7,063)</u>
Gastos de operación	16	118,704	131,439
Otros ingresos- Neto	17	<u>(2,674)</u>	<u>(3,624)</u>
Pérdida de operación		<u>(115,306)</u>	<u>(134,878)</u>
Ingresos financieros	18	32,023	2,061
Costos financieros	18	<u>78,743</u>	<u>112,375</u>
Gastos financieros - Neto		<u>46,720</u>	<u>110,314</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(162,026)	(245,192)
Impuestos a la utilidad	19	<u>41,843</u>	<u>15,346</u>
Pérdida neta consolidada		<u>(120,183)</u>	<u>(229,846)</u>
Total de otro resultado integral del ejercicio		<u>(\$ 120,183)</u>	<u>(\$ 229,846)</u>
Pérdida consolidada del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		\$ 113,644	(\$ 214,297)
Participación no controladora		<u>(6,539)</u>	<u>(15,549)</u>
		(120,183)	(229,846)
Pérdida integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		(113,661)	(214,297)
Participación no controladora		<u>(6,522)</u>	<u>(15,549)</u>
		<u>(120,183)</u>	<u>(229,846)</u>
Pérdida por acción básica y diluida		<u>(\$0.81)</u>	<u>(\$1.53)</u>

Las veinticuatro 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  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011

---

*Miles de pesos mexicanos*

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Capital contable de la participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	\$1,489,273	(\$228,151)	\$1,261,122	\$149,889	\$1,411,011
Pérdida integral consolidada	_____	<u>(214,297)</u>	<u>(214,297)</u>	<u>(15,549)</u>	<u>(229,846)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1,489,273	(442,448)	1,046,825	134,340	1,181,165
Disminución de capital social en participación no controladora				(3,341)	(3,341)
Pérdida integral consolidada	_____	<u>(113,644)</u>	<u>(113,644)</u>	<u>(6,539)</u>	<u>(120,183)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>\$1,489,273</u>	<u>(\$556,092)</u>	<u>\$ 933,181</u>	<u>\$124,460</u>	<u>\$1,057,641</u>

Las veinticuatro 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 2012 y de 2011

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2012	2011
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u></b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(\$ 162,026)	(\$ 245,192)
Ajustes por:			
Depreciación	16	49,028	57,400
Costos financieros	17	78,743	64,478
Ingresos financieros	17	(348)	(2,061)
(Ganancia) pérdida cambiaria		(31,675)	47,897
Costo neto del periodo por obligaciones laborales		<u>(416)</u>	<u>1,586</u>
		(66,694)	(75,892)
Aumento en cuentas y documentos por cobrar		5,807	(14,336)
Disminución (aumento) en inventarios		216	543
Impuestos a la utilidad pagados		(12,425)	391
Aumento en cuentas y documentos por pagar		<u>144,957</u>	<u>74,354</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>71,861</u>	<u>(14,940)</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de inversión</u></b>			
Intereses cobrados		348	2,060
Construcción en proceso	9	<u>(115,702)</u>	<u>(99,405)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>(115,354)</u>	<u>(97,345)</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</u></b>			
Financiamiento obtenido partes relacionadas	12	66,135	48,745
Obtención de préstamos bancarios	12	59,164	123,591
Decremento en la participación no controladora		(3,341)	-
Intereses pagados	17	<u>(78,759)</u>	<u>(58,760)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		43,199	113,577
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(294)</u>	<u>(156)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>19,462</u>	<u>19,618</u>
Ganancias y pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>684</u>	<u>(1,448)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 19,168</u>	<u>\$ 19,462</u>

Las veinticuatro 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 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones, utilidad por acción y tipos de cambio y valor UDI*

#### **Nota 1 - Actividad del Grupo:**

GMD Resorts, S. A. B. (GMDR o la Compañía) es una compañía constituida en México con vida indefinida. La Compañía es tenedora de acciones. GMDR y sus subsidiarias (Grupo) esta dedicada a la adquisición, construcción, administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico clase premier.

La tenencia accionaria está dividida entre diferentes accionistas, sin que exista una persona física o un grupo en particular que controle de manera directa la Compañía y el Grupo.

El domicilio social de la Compañía y principal lugar de negocios es:

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

#### **Nota 2 - 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:

##### **2.1. Bases de preparación**

###### **2.1.1. Marco contable de preparación:**

Los estados financieros consolidados del Grupo, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

De conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos, emitidas el 27 de enero de 2009 por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Grupo está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las IFRS a partir del año 2012.

Debido a lo anterior, los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos que se elaboraron de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicana (NIF). Los primeros estados financieros consolidados preparados de conformidad a IFRS son los correspondientes al año que termina el 31 de diciembre de 2012, considerando el 1 de enero de 2011 como fecha de transición a las IFRS. Las reglas para la adopción inicial de IFRS están establecidas en la IFRS 1, adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS 1).

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

La conciliación y descripción de los efectos de transición de NIF a IFRS en los estados financieros del Grupo, se incluyen en la Nota 22.

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados, están basadas en las IFRS emitidas y en vigor a la fecha de presentación. Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con y sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con IFRS requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

#### 2.1.2 Negocio en marcha:

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía mantiene un exceso de pasivos a corto plazo sobre activos circulantes de \$593,482 originado principalmente por el vencimiento el pasado 17 de diciembre de 2012 de un financiamiento contratado por La Punta con Textron Financial Corporation (Textron), el cual al 31 de diciembre de 2012 ascendía a \$269,542 (Dls. 21 millones) y estaba 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 (lotés 1 y 2A). Dicho financiamiento fue destinado para construcción del Hotel Banyan Tree Cabo Marqués (Hotel). El vencimiento, también, el 31 de diciembre de 2013, del financiamiento obtenido de Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B. (GMD - parte relacionada) por \$354,715, importe que también fue destinado a la construcción y puesta de operación del Hotel.

El 18 de enero de 2013 la Compañía reestructuró, a través de una subsidiaria, el financiamiento que mantenía con Textron contratado un nuevo crédito por \$143,198 (Dls.11 millones) con Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R reduciéndola en \$126, 3446 (Dls.10 millones). Esta deuda tiene vencimientos parciales a partir del 15 de enero de 2016 y devenga intereses a partir de una tasa base del 9% anual. Por lo que respecta al pasivo a corto plazo con GMD, la Compañía continúa evaluando alternativas que le permitan liquidar o reestructurar este adeudo con su parte relacionada, estas alternativas incluyen, entre otros, la contratación de un nuevo financiamiento con alguna institución financiera, negociar una reestructura del plazo del vencimiento con GMD y/o el pago de este adeudo a través de un convenio de dación con algunos de los activos de la Compañía. A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía ha celebrado un convenio con la Administración de GMD en el cual ésta última se compromete a reestructurar, antes o la fecha de vencimiento, esta transacción en forma ordenada y sin que los acuerdos por establecerse representen un obstáculo para la marcha habitual de las operaciones de la Compañía.

Como resultado de lo anterior, aunado a los presupuestos y proyecciones financieras existentes, la Administración de la Compañía considera que existe una expectativa razonable de que se generaran condiciones suficientes y necesarias para continuar operando como negocio en marcha en el futuro previsible.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

**2.2. Consolidación**

Las principales subsidiarias consolidadas son:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria a:</u>		
		<u>31 de diciembre de</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 enero de</u> <u>2011</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%	90%	90%
La Punta Resorts, S. A. de C. V. (La Punta)	Desarrollos inmobiliarios turísticos actualmente en asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte Ltd opera el hotel Banyan Tree en la zona Punta Diamante en la ciudad de Acapulco, Guerrero.	86%	86%	86%
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%
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	Servicios administrativos a La Punta.	85%	85%	85%
Promotora Majahua, S. A. de C. V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero.	100%	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%
Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (DNI)	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún, Quintana Roo.	50%	50%	50%

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### (a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente en estas entidades, el Grupo es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Grupo controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Grupo también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo el control.

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre compañías del Grupo han sido eliminadas. Las políticas contables aplicadas por las subsidiarias han sido modificadas para asegurar su consistencia con las políticas contables adoptadas por el Grupo, en los casos que así fue necesario.

#### (b) Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control

Las transacciones con las participaciones no controladoras que no conducen a una pérdida de control se contabilizarán como transacciones en el capital contable; es decir, como transacciones con los accionistas en su condición de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la participación adquirida en el valor en libros de los activos netos de la subsidiaria se registra en el capital contable. Las ganancias o pérdidas en enajenaciones a la participación no controladora también se registran en el capital contable.

#### (c) Disposición de subsidiarias

Cuando el Grupo pierde el control o la influencia significativa en una entidad, cualquier participación retenida en dicha entidad se mide a su valor razonable, reconociendo el efecto en resultados. Posteriormente, dicho valor razonable es el valor en libros inicial para efectos de reconocer la participación retenida como asociada, negocio conjunto o activo financiero, según corresponda. Asimismo, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con esa entidad se cancelan como si el Grupo hubiera dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Esto implica que los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales sean reclasificados a resultados en ciertos casos.

### **2.3. Moneda funcional y transacciones de moneda extranjera**

#### (a) Moneda funcional y moneda de informe

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su “moneda funcional”. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos, que es la moneda de informe del Grupo.

#### (b) Transacciones y saldos

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen como fluctuaciones cambiarias en el estado de resultados.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **2.4. 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 menor a la fecha de contratación con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

#### **2.5. Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Grupo. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas y documentos por cobrar se reconocen al valor pactado originalmente y posteriormente este valor es disminuido por provisión por deterioro de considerarse necesario.

#### **2.6. Inventarios**

Los inventarios se conforman de materias primas e insumos necesarios en la prestación de servicios turísticos.

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios es determinado mediante el método de costos promedio. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos los gastos de venta variables correspondientes.

#### **2.7. Activos clasificados como mantenido para su venta**

Un grupo de activos no circulantes se clasifica como mantenido para su venta cuando su valor en libros recuperará principalmente a través de una venta y se considera altamente probable que ocurrirá la misma. Este grupo de activos se reconoce a su valor en libros o a su valor razonable menos los costos de venta, el menor.

#### **2.8. Activos financieros**

##### **2.8.1 Clasificación**

El Grupo clasifica sus activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar. La Administración clasifica sus activos financieros en esta categoría al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito por el cual fueron adquiridos.

##### **(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes; excepto si se espera cobrarlos luego de transcurrido un año desde la fecha de cierre; en cuyo caso se clasifican como no circulantes. Los préstamos y las cuentas por cobrar se presentan en los siguientes rubros del Balance General: "Cuentas y documentos por cobrar" y "Efectivo y equivalentes de efectivo" (Notas 2.4 y 2.5).

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **2.8.2 Reconocimiento y medición**

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción. Los activos financieros se cancelan cuando el derecho a recibir los flujos de efectivo relacionados expira o es transferido y asimismo el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

#### **2.9. Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el balance general cuando es legalmente exigible el derecho de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

#### **2.10. Deterioro de activos financieros**

##### a) Activos valuados a costo amortizado

El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. El deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros y la pérdida por deterioro se reconocen solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y que el evento o eventos tengan un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero que pueda ser estimado confiablemente.

La evidencia objetiva de deterioro puede incluir: 1) indicadores de que los deudores o un grupo de estos está experimentando dificultades financieras importantes; o 2) ha incumplido el pago del principal o sus accesorios; 3) la probabilidad de que estos entre en suspensión de pagos o quiebra u otro proceso de reestructura financiera; o 4) cuando la información observable indica que hay una disminución medible en los flujos de efectivo futuros.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se hayan incurrido), descontados a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado.

Si en un periodo posterior la cantidad de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente correlacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocida (tales como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida ya reconocida por deterioro se reconoce en el estado de resultados consolidado.

#### **2.11. Inmuebles, maquinaria y equipo**

Los activos lo integra principalmente los inmuebles, maquinaria y equipo destinado a las actividades turísticas clase premier que realiza la compañía. Todos los inmuebles, maquinaria y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación acumulada y la disminución por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de cada elementos.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

El costo incluye para los activos calificables los costos de préstamos capitalizados de acuerdo con las políticas del Grupo.

Los costos relacionados con una partida incurridos posteriormente al reconocimiento inicial se capitalizan, como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados se da de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período que se incurren.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los demás activos se calcula con base en el método de línea recta tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos y la capacidad utilizada para distribuir su costo durante sus vidas útiles estimadas como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipo	10
Equipo de transporte marítimo	17
Equipo de transporte terrestre	4
Mobiliario y equipo	10
Equipo de computo	30
Otros activos menores	3

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, en la fecha de cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable (Nota 2.13).

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinada y equipo, se calcula como la diferencia entre el ingreso neto de la venta y el valor en libros del activo, y se registra en resultados cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad del activo se transfieren al comprador, lo cual normalmente ocurre cuando se ha transferido la titularidad del bien y estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros (gastos) ingresos.

#### **2.12. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión lo integra principalmente la reserva territorial que corresponde a terrenos que no son sujetos a depreciación. Las propiedades de inversión se expresan inicialmente a su costo que incluye todos aquellos costos de la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se continúan valuando a su costo menos depreciación, pérdidas por deterioro acumuladas en su caso. Los costos subsecuentes relacionados con las propiedades se capitalizan como parte de la partida inicial o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período que se incurren.

Los terrenos se encuentran desocupados y son mantenidos para generar una plusvalía para el Grupo. El valor razonable de las propiedades de inversión se revela en la Nota 10.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

#### **2.13. Acuerdos de concesión**

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

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

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.

Los elementos de arrendamiento identificados en el acuerdo de la Marina turística “Puerto isla mujeres” han sido clasificados como operativos dado que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador. Ver Nota 2.20

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

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

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

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

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

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

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

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.

Los elementos de arrendamiento identificados en el acuerdo de la Marina turística “Embarcadero” han sido clasificados como operativos dado que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador. Véase Nota 2.20.

#### Acuarama/Concesión zona federal marítima

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

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

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

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

Los elementos de arrendamiento identificados en el acuerdo de concesión de superficie de zona federal marítima terrestre en el fraccionamiento Laguna Mar, así como, la cesión parcial de derechos y obligaciones de los muelles en isla mujeres” han sido clasificados como operativos dado que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador.

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

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

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 que se presenta dentro de costo de ventas.

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

Los elementos de arrendamiento identificados en el acuerdo de la Marina turística "Porto Real" han sido clasificados como operativos dado que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador. Ver Nota 2.20

#### **2.14. Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación ó amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y el valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro.

#### **2.15. Préstamos**

Los préstamos inicialmente se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

#### **2.16. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Las cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones con proveedores por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Grupo. Cuando se espera pagarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo anteriormente mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **2.17. Beneficios a los empleados**

##### (a) Obligaciones por pensiones

El Grupo solo cuenta con planes de pensiones de beneficios definidos, estos planes, definen el monto de los beneficios por pensión que recibirá un empleado a su retiro, que usualmente dependen de uno o más factores, tales como edad del empleado, años de servicio y compensación.

El pasivo reconocido en el balance general respecto de los planes de pensiones de beneficios definidos es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general mas (menos) los ajustes por utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo estimados usando las tasas de interés de los bonos gubernamentales.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de servicios pasados son reconocidos inmediatamente en resultados

##### (b) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se interrumpe antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. El Grupo reconoce los beneficios por terminación cuando está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin tener la posibilidad de desistimiento. En el caso de un que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

##### (c) Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU)

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por gratificaciones y PTU con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía después de ciertos ajustes. El Grupo reconoce una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida.

##### (d) Beneficios a corto plazo

El Grupo proporcionan beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. El Grupo reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

#### **2.18. Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única causados y diferidos**

El gasto por impuesto a las ganancias del periodo comprende el impuesto a las ganancias causado y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otro resultado integral o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, respectivamente.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

El cargo por impuesto a las ganancias causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance general de las subsidiarias y asociadas de la Compañía que generan una base gravable.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

#### **2.18.1 Impuesto sobre la renta y a tasa única causado**

El impuesto a la utilidad causado se compone del impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU), los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El impuesto causado es el que resulta mayor entre ambos. Éstos se basan en las utilidades fiscales y en flujos de efectivo de cada año, respectivamente. El Grupo, cuando corresponde, registra provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades fiscales según corresponda por ISR ó IETU.

La tasa de impuestos para ISR durante 2011 y 2012 fue 30% y será el 30% para 2013 y 28% para 2014. El IETU se calcula a la tasa del 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.

#### **2.18.2 Impuestos diferidos**

El ISR y/o IETU diferido se provisiona en su totalidad, con base en el método de pasivos, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto a las ganancias diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o fiscal, no se registra. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a las ganancias pasivo se pague.

El impuesto a las ganancias diferido activo solo se reconocen en la medida que sea probable que se obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan utilizar las diferencias temporales pasivas.

Se registra un impuesto a las ganancias diferido generado por las diferencias temporales en inversión de subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la posibilidad de que se revertirán las diferencias temporales esté bajo el control del Grupo y es probable que la diferencia temporal no se revierta en el futuro previsible.

Los saldos de impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos causados activos con pasivos y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos son relativos a la misma autoridad fiscal o sea la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales en donde exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

#### **2.19. Capital Contable**

El capital contable lo constituye el capital social y los resultados acumulados que se expresan a su costo histórico.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **2.20. Arrendamientos**

(a) El Grupo como arrendatario

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios relativos a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo (neto de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan al estado de resultados con base en el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

El Grupo arrenda equipo para realizar sus operaciones en los desarrollos turísticos clase premier que opera. Los arrendamientos de equipo en los que el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El Grupo capitaliza todas las mejoras a propiedades arrendadas y la depreciación de los años de vida útil o el plazo restante del contrato de arrendamiento (si es más corto).

(b) Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento

El Grupo asegura que las siguientes dos condiciones se cumplan, para que un acuerdo se clasifique como arrendamiento en términos de la IAS 17 Arrendamientos:

El cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específico (ya sea explícita o implícitamente establecido en el contrato), y

El acuerdo traspasa el derecho de uso del activo, es decir si el acuerdo transfiere al arrendatario el derecho a controlar el uso del activo subyacente. Este será el caso si se cumplen una (cualquiera) de las siguientes condiciones:

- El arrendatario tiene la capacidad o el derecho de operar el activo, o dirigir a otros para que lo operen en la forma que determine, al mismo tiempo que obtiene o controla un importe, que no sea insignificante, de la producción u otros beneficios provenientes del activo;
- El arrendatario tiene la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo subyacente, al mismo tiempo que obtiene o controla un importe, que no sea insignificante, de la producción u otros beneficios provenientes del activo; y
- Sólo hay una remota posibilidad de que otras partes distintas del arrendatario, obtengan más que un importe insignificante de la producción u otra utilidad del activo y el precio que el arrendatario pagará por la producción no está fijado contractualmente por unidad de producto ni es equivalente al el precio de mercado corriente, por unidad en el momento de la entrega.

La evaluación del Grupo de si un acuerdo contiene un arrendamiento se realiza al inicio de los acuerdos.

#### **2.21. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones del Grupo se reconoce al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los ingresos se presentan netos del impuesto al valor agregado, rebajas y descuentos y luego de eliminadas las ventas entre las empresas del Grupo.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

El Grupo reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y se cumplen los criterios específicos para cada tipo de actividad, que se describen a continuación:

(a) Ingresos por venta de combustible

(b) Ingresos por uso de muelle

(c) Servicios de embarcaciones

(d) Alimentos y bebidas

(e) Renta de habitaciones

(f) Venta de terrenos

Reconocimiento de ingresos:

Los ingresos por venta de combustible son reconocidos en el momento de su suministro.

Los ingresos por uso de muelle se reconocen conforme al servicio de renta es prestado.

Por lo que respecta a los ingresos por reparaciones de embarcaciones, estas 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 estos 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 estos 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 derogación.

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.

#### **2.22. Utilidad básica**

La utilidad básica por acción común de la participación controladora es el resultado de dividir la utilidad aplicable a la participación controladora, entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante 2012 y 2011, que fue de 139,946,368 en ambos años.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **2.23. Información financiera por segmentos**

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo.

#### **2.24. Nuevas normas emitidas no vigentes**

En la página siguiente se enuncian los nuevos pronunciamientos y modificaciones recientemente emitidas con vigencia a partir del 1 de enero de 2013 o posterior. La administración del Grupo estima que la adopción de estas nuevas normas y modificaciones no tendrán efectos significativos en los estados financieros.

IFRS 7, “Instrumentos Financieros Revelaciones”:

En octubre de 2010 el IASB modificó la IFRS 7, "Instrumentos financieros: Revelaciones". La norma modifica las revelaciones que se requieren para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar la exposición al riesgo relacionado con las transferencias de activos financieros y el efecto de estos riesgos en la situación financiera de la entidad. Esta modificación es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IAS 1, “Presentación de Estados Financieros”

En junio de 2011 el IASB modificó la IAS 1, “Presentación de Estados Financieros”. El principal cambio que resulta de esta modificación es el requerimiento de agrupar las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del año con posterioridad. Las modificaciones no contemplan qué partidas se presentan en otro resultado integral. Esta modificación es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IFRS 9, “Instrumentos Financieros”

La IFRS 9, “Instrumentos Financieros” fue emitida en noviembre de 2009 y contenía los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Los requerimientos para los pasivos financieros fueron incluidos como parte de la IFRS 9 en octubre de 2010. La mayor parte de los requisitos para pasivos financieros fueron tomados de la IAS 39 sin realizar ningún cambio. Sin embargo, algunas modificaciones fueron realizadas a la opción del valor razonable para los pasivos financieros para incluir el propio riesgo de crédito. En diciembre de 2011, el IASB realizó modificaciones a la IFRS 9 para requerir su aplicación para los periodos anuales que inician en o posteriores al 1 de enero de 2015.

IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”

En mayo de 2011 el IASB emitió la IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”. Esta norma señala los principios para la presentación y preparación de los estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades. La IFRS 10 define el principio de control y establece el control como la base para determinar las entidades que serán consolidadas en los estados financieros. La norma incluye, además, los requerimientos contables para la preparación de los estados financieros consolidados, así como, los requisitos para la aplicación del principio de control. La IFRS 10 reemplaza a la IAS 27, “Estados Financieros Consolidados y Separados” y al SIC 12, “Consolidación - Entidades de Propósito Especial”. Esta modificación es efectiva el 1 de enero de 2013.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

- IFRS 11, “Acuerdos Conjuntos”

En mayo de 2011 el IASB emitió la IFRS 11, “Acuerdos Conjuntos”. La IFRS 11 clasifica los acuerdos conjuntos en dos tipos: operaciones conjuntas y negocios conjuntos. La entidad determina el tipo de acuerdo conjunto en el que participa al considerar sus derechos y obligaciones. Bajo una operación conjunta, los activos, pasivos, ingresos y gastos se reconocen en forma proporcional según el acuerdo. En un negocio conjunto, se reconoce una inversión y se registra mediante el método de participación. No se permite la consolidación proporcional de los negocios conjuntos. La IFRS 11 es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IFRS 12, “Revelación de Participaciones en Otras Entidades”

El IASB emitió la IFRS 12, “Revelación de Participaciones en Otras Entidades” en mayo de 2011. La IFRS 12 requiere que la entidad revele información que permita evaluar la naturaleza y los riesgos asociados con sus participaciones en otras entidades, tales como acuerdos conjuntos, asociadas y entidades de propósito especial. Esta norma es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IFRS 13, “Medición del Valor Razonable”

En mayo de 2011 el IASB emitió la IFRS 13, “Medición del Valor Razonable”. El objetivo de la IFRS 13 es proporcionar una definición precisa del valor razonable y ser una fuente única para los requerimientos de medición y revelación del valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por otras IFRS. La IFRS 13 es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IAS 19, “Beneficios a Empleados”

En junio de 2011 el IASB modificó la IAS 19, “Beneficios a Empleados”. Las modificaciones eliminan el método del corredor y señalan además de un tratamiento contable diferente para las ganancias y pérdidas actuariales, el cálculo de los gastos financieros sobre una base neta. Esta modificación es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

En mayo de 2011 el IASB modificó la IAS 28 bajo un nuevo título “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”. La nueva norma incluye los requerimientos para negocios conjuntos, así como asociadas, para su reconocimiento de acuerdo con el método de participación. Esta norma es efectiva el 1 de enero de 2013.

- IAS 32 Instrumentos financieros, Presentación, compensación de activo y pasivo

Las modificaciones son la guía de aplicación de la IAS 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y aclarar algunos de los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros en el balance general. Esta norma es efectiva el 1 de enero de 2014.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

#### **Nota 3 - Administración de riesgos:**

##### Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo por tipos de cambio, riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración del Grupo se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgo de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Dirección General conjuntamente con el departamento de Tesorería del Grupo identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero. El Consejo de Administración proporciona por escrito los principios utilizados en la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de interés, riesgo de precio y el riesgo de crédito.

#### 3.1 Riesgo de Mercado

##### 3.1.1 Riesgo de tipo de cambio

El Grupo está expuesto a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los préstamos contratados en dicha moneda.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar respecto de su moneda funcional. El Grupo debe cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del Grupo quien se encarga de administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, y por activos y pasivos reconocidos. Los pasivos en dólares americanos contratados pretenden ser cubiertos con flujos de efectivo generados en esa misma moneda.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del resal el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente (22,007) en 2012 y \$21,691 en 2011. La Compañía dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 el Grupo tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

Principales activos y pasivos en miles de dólares

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de <u>2011</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Efectivo	\$ 463	\$ 695	\$ 901
Clientes	1,154	980	1,146
Cuentas Intercompañías A	<u>447</u>	<u>278</u>	<u>278</u>
Activo monetario	<u>\$ 2,064</u>	<u>\$ 1,953</u>	<u>\$ 2,325</u>
Préstamos bancarios	\$26,956	\$27,027	\$27,786
Cuentas Intercompañías P	479	146	-
Cuentas por pagar	<u>4,119</u>	<u>3,375</u>	<u>2,772</u>
Pasivo monetario	<u>\$31,554</u>	<u>\$30,548</u>	<u>\$30,558</u>

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 los tipos de cambio fueron \$12.9880, \$13.9725 y \$12.3650 por dólar, respectivamente. Al 25 de abril de 2013, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$12.2768 por dólar. Asimismo, el Grupo no contaba con instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

### 3.1.2 Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de sus préstamos a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa con la habilidad de la Administración para negociar con las instituciones financieras, préstamos a tasas competitivas.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, mercados internacionales, financiamiento alternativo y cobertura, periodos de gracia, etc. sobre la base de estos escenarios, el Grupo calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. En cada simulación, se usa el mismo movimiento definido en las tasas de interés para todas las monedas. Estas simulaciones solo se realizan en el caso de obligaciones que representen las principales posiciones que generan intereses.

Las simulaciones se preparan solamente si los mercados internacionales tuvieran distorsiones importantes en las tasas de intereses pactadas para medir que la pérdida potencial máxima este dentro del límite establecido por la Administración.

Si las tasa de interés hubieran fluctuado un 10% arriba o abajo del real el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$6,146 en 2012 y en \$5,156 en 2011. La compañía dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

### 3.1.3 Riesgo de precio

El Grupo no identifica riesgo de precio que afecte los instrumentos financieros.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### 3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo, está disminuido dado que la Compañía está mitigado por la Administración, ya que la mayoría de las operaciones son liquidadas en efectivo al momento cuando se devenga, excepto por las operaciones de tarjeta de crédito que en un lapso no mayor de diez días son depositados. Los límites de crédito que establece la Administración están en función de la calidad crediticia de sus clientes que evalúa con base en su experiencia. La Administración no espera que el Grupo incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, mercados internacionales, financiamiento alternativo y cobertura, periodos de gracia, etc.

#### 3.3 Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados del Grupo y la información que esta genera y concentra con la Gerencia de Finanzas, enfocada a supervisar la actualización de las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez para asegurar que la suficiencia de recursos para cumplir las necesidades operativas y obligaciones pactadas con la finalidad de no incumplir los covenants de cualquier línea de crédito. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las razones financieras con base en el balance general interno y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos contractuales.

El cuadro que se presenta a continuación muestra el análisis de los pasivos financieros del Grupo sobre bases netas presentados con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento. Los montos presentados en el cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses.

	Menos de 3 meses	Entre 3 meses y un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	283,002	38,670	335,018	342,851
Cuentas por pagar	9,921	428,481	432,070	74,661
<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	8,544	50,860	522,989	384,925
Cuentas por pagar	685	82,855	615,768	70,628
<u>Al 1 de enero de 2011</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	3,496	16,641	381,075	465,583
Cuentas por pagar	2,279	62,197	559,909	42,444

La Compañía tiene pagos relevantes de los préstamos a corto plazo que se muestran arriba.

#### 3.4 Administración de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha y generar dividendos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima, además de reducir el costo del capital.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

Consistente con la industria, el Grupo monitorea su capital sobre la base de la razón de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total de los préstamos (incluyendo los préstamos circulantes y no circulantes) menos el efectivo. El capital total corresponde al capital contable, tal y como se muestra en el estado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2012 y 2011 el Grupo utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia de negocios.

### **3.5 Estimación de valor razonable**

Los instrumentos financieros a valor razonable, por niveles, de acuerdo con el método de valuación utilizado, se encuentran en los niveles 1.

Los diferentes niveles se han definido de la siguiente manera:

Nivel 1: Los precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos; precios cotizados para instrumentos, idénticos, o similares en mercados no activos y valoraciones a través de modelos en donde todos los datos significativos son observables en los mercados activos.

Nivel 3: Las entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (es decir, datos no observables).

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está basado en precios de mercado cotizados a la fecha de cierre del balance general. Un mercado es considerado activo si los precios de cotización están clara y regularmente disponibles a través de una bolsa de valores, comerciante, corredor, grupo de industria, servicios de fijación de precios, o agencia reguladora, y esos precios reflejan actual y regularmente las transacciones de mercado en condiciones de independencia. El precio de cotización usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de oferta corriente.

### **Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

- 4.1 Deterioro de activos no financieros
- 4.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos
- 4.3 Bases de consolidación

Los Estados Financieros incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GMD Resorts, S. A. B. tiene una participación mayoritaria. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo analiza si tiene el poder de gobernar las políticas de estrategia financiera y operativa de la entidad respectiva y no solo el poder sobre la parte del capital que mantiene. Como resultado de este análisis, ha ejercido un juicio crítico para decidir si consolidar los estados financieros Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V.

Derivado de la entrada en vigor de la IFRS 10 a partir del 1 de enero de 2013, el Grupo no percibe cambios significativos en la forma e contabilizar su inversión excepto por lo mencionado en la nota 8.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **4.1 Deterioro de activos no financieros**

El deterioro es medido de forma anual conforme a lo mencionado en la Nota 2.14 “Deterioro de activos no financieros”.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Administración no identificó eventos o circunstancias que indiquen que no podrá recuperarse el valor en libros a esas fechas.

#### **4.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Las subsidiarias de la Compañía están sujetas al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad diferida. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, la Compañía debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Compañía será causante de IETU o ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos.

El Grupo ha determinado su resultado fiscal con base en ciertos criterios fiscales para la acumulación y deducción de partidas específicas; sin embargo, la interpretación de las autoridades fiscales puede diferir de la del Grupo, en cuyo caso, podrían generar impactos económicos.

#### **4.3 Bases de consolidación**

Los Estados Financieros incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GMD Resorts, S. A. B. tiene una participación mayoritaria. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo analiza si tiene el poder de gobernar las políticas de estrategia financiera y operativa de la entidad respectiva y no solo el poder sobre la parte del capital que mantiene. Como resultado de este análisis, ha ejercido un juicio crítico para decidir si consolidar los estados financieros de Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V.

Derivado de la entrada en vigor de la IFRS 10 a partir del 1 de enero de 2013, el Grupo no percibe cambios significativos en la forma de contabilizar su inversión excepto por lo mencionado en la Nota 8.

#### **Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa se integra con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Efectivo en bancos y caja	\$ 8,802	\$13,772	\$19,603
Inversiones a corto plazo	<u>10,366</u>	<u>5,690</u>	<u>15</u>
	<u>\$19,168</u>	<u>\$19,462</u>	<u>\$19,618</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

**Nota 6 - Cuentas y documentos por cobrar:**

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de <u>2011</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 21,050	\$ 25,139	\$ 17,362
Impuestos a favor	46,657	48,215	44,904
Otras cuentas por cobrar	<u>4,646</u>	<u>7,653</u>	<u>7,596</u>
Cuentas y documentos por cobrar con clientes	72,353	81,007	69,862
Pagos anticipados	5,870	10,313	1,276
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 14)	<u>12,680</u>	<u>9,911</u>	<u>14,118</u>
	<u>\$ 90,903</u>	<u>\$ 101,231</u>	<u>\$ 85,256</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 es similar a su valor en libros. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar a corto plazo de clientes.

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes no incluyen montos significativos vencidos al final del periodo sobre el que se informa. El Grupo no ha reconocido estimación de deterioro debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aun se consideran recuperables.

**Nota 7 - Inventarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de <u>2011</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Materias primas de alimentos y bebidas	<u>\$3,892</u>	<u>\$4,108</u>	<u>\$4,651</u>

El costo de los inventarios reconocido en el estado de resultados e incluido dentro del rubro de costo de servicios de construcción, asciende a \$16,025 (\$13,440 en 2011), que corresponde a los costos de alimentos y bebidas principalmente.

**Nota 8 - Grupo de activos clasificado como mantenido para su venta:**

El 15 de enero de 2013 y, 29 de enero de 2013 la compañía enajenó Inmobiliaria Acuarama, S. A. de C. V. (Acuarama) y Desarrollo Nautico Integral, S. A. de C. V.( DNI). Derivado de lo anterior, los activos y pasivos de CMI se presentan como un grupo de activos mantenidos para su venta.

# GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

A continuación se presentan los estados de posición financiera correspondientes a los activos disponibles para la venta que forman parte del seguimiento de Cancún.

	DNI	Acuarama
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,446	\$ 386
Cuentas y documentos por cobrar	3,450	1,422
Inventarios	539	-
	<u>5,435</u>	<u>1,808</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>5,435</b>	<b>1,808</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	<u>55,989</u>	<u>18,898</u>
<b>Total del activo</b>	<b><u>\$ 61,424</u></b>	<b><u>\$ 20,706</u></b>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>		
<b><u>Pasivo</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar	\$ 1,499	\$ 788
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>		
Impuestos diferidos	<u>9,194</u>	<u>2,005</u>
	<b><u>\$ 10,693</u></b>	<b><u>\$ 2,793</u></b>

#### Nota 9 - Inmuebles, maquinaria y equipo:

	Terrenos	Edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte marítimo	Equipo de transporte terrestre	Mobiliario y equipo	Equipo de computo	Obras en proceso	Otros activos menores	Total
Saldos al 1 de enero de 2011:										
Costo	\$ 273,173	\$ 691,601	\$ 20,621	\$ 1,909	\$ 8,178	\$ 23,782	\$ 16,663	\$ 107,511	\$ 30,352	\$ 1,173,790
Depreciación acumulada	-	(82,224)	(16,941)	(2,507)	(1,143)	(4,856)	(5,075)	-	(9,846)	(122,592)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 609,377</u>	<u>\$ 3,680</u>	<u>(\$ 598)</u>	<u>\$ 7,035</u>	<u>\$ 18,926</u>	<u>\$ 11,588</u>	<u>\$ 107,511</u>	<u>\$ 20,506</u>	<u>\$ 1,051,198</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2011:										
Saldos iniciales	\$ 273,173	\$ 609,377	\$ 3,680	(\$ 598)	\$ 7,035	\$ 18,926	\$ 11,588	\$ 107,511	\$ 20,506	\$ 1,051,198
Adquisiciones	1,150	623	-	-	38	417	16	96,797	122	99,163
Depreciación del año	-	(31,166)	(617)	(10)	(853)	(5,541)	(4,488)	-	(14,725)	(57,400)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 579,361</u>	<u>\$ 3,686</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 6,220</u>	<u>\$ 13,802</u>	<u>\$ 7,116</u>	<u>\$ 204,308</u>	<u>\$ 5,903</u>	<u>\$ 1,092,961</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011:										
Costo	\$ 273,173	\$ 694,322	\$ 21,156	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 23,547	\$ 16,270	\$ 204,308	\$ 30,216	\$ 1,272,953
Depreciación acumulada	-	(113,390)	(17,558)	(2,517)	(1,996)	(10,397)	(9,563)	-	(24,571)	(179,992)
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 580,932</u>	<u>\$ 3,598</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 6,056</u>	<u>\$ 13,150</u>	<u>\$ 6,707</u>	<u>\$ 204,308</u>	<u>\$ 5,645</u>	<u>\$ 1,092,961</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012:										
Saldos iniciales	\$ 273,173	\$ 580,932	\$ 3,598	(\$ 608)	\$ 6,056	\$ 13,150	\$ 6,707	\$ 204,308	\$ 5,645	\$ 1,092,961
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisiciones	-	211	11,038	-	-	4,460	43	115,695	2,386	133,833
Bajas	-	-	-	-	-	(16,162)	-	(1,969)	-	(18,131)
Depreciación del año	-	(32,666)	(9,534)	-	(683)	4,393	(4,078)	-	(6,460)	(49,028)
Activos mantenidos para la venta DNI	(45,184)	(10,242)	(552)	-	-	-	(11)	-	-	(55,989)
Activos mantenidos para la venta Acuarama	(10,424)	(7,417)	(1,056)	-	-	-	-	-	-	(18,897)
Saldo final	<u>217,565</u>	<u>530,818</u>	<u>3,494</u>	<u>(608)</u>	<u>5,373</u>	<u>5,841</u>	<u>2,661</u>	<u>318,034</u>	<u>1,571</u>	<u>1,084,749</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012:										
Costo	\$ 217,565	\$ 676,874	\$ 30,586	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 27,940	\$ 16,302	\$ 320,003	\$ 32,602	\$ 1,331,833
Depreciación acumulada	-	(146,056)	(27,092)	(2,517)	(2,679)	(22,099)	(13,641)	(1,969)	(31,031)	(247,084)
Saldo final	<u>\$ 217,565</u>	<u>\$ 530,818</u>	<u>\$ 3,494</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 5,373</u>	<u>\$ 5,841</u>	<u>\$ 2,661</u>	<u>\$ 318,034</u>	<u>\$ 1,571</u>	<u>\$ 1,084,749</u>

Las obras en proceso corresponden a la construcción de una marina ubicada en Playa Majahua, Puerto Márquez en Acapulco; así como la construcción y urbanización de la zona turística la Punta Diamante en Acapulco Guerrero.

Al 31 de diciembre de 2012 el monto original de la inversión de los activos mantenidos para la venta DNI a Acuarama ascienden a \$66,098 y \$22,048, respectivamente. Asimismo la depreciación acumulada de dichos activos es (\$10,109) y (\$3,151), respectivamente.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

El gasto por depreciación por los ejercicios terminados al 31 de diciembre se encuentra distribuido como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo de servicios	\$42,969	\$52,340
Gastos de operación	<u>6,059</u>	<u>5,189</u>
Total gasto por depreciación	<u>\$49,028</u>	<u>\$57,529</u>

La Compañía mantiene en arrendamiento financiero, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo y equipo de computo como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos bajo arrendamiento financiero	\$25,602	\$24,850	\$27,866
Depreciación acumulada	<u>(13,866)</u>	<u>(8,692)</u>	<u>(4,598)</u>
	<u>\$11,736</u>	<u>\$16,158</u>	<u>\$23,268</u>

**Nota 10 - Propiedades de inversión:**

<u>Compañía</u>	<u>Reserva territorial m<sup>2</sup></u>	<u>31 de diciembre de</u>		<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Ubicación</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010 (*)</u>	
FIDA	720,760	\$ 1,234,497	\$ 1,234,497	\$ 1,234,497	\$ 1,370,998	\$ 1,343,463	\$ 1,354,720	Acapulco, Guerrero
ZAMA	125,521	306,006	306,006	306,006	430,163	422,184	425,031	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	193,861	273,850	268,792	264,750	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	<u>34,340</u>	<u>26,955</u>	<u>26,955</u>	<u>26,955</u>	<u>60,920</u>	<u>60,739</u>	<u>62,727</u>	Acapulco, Guerrero
		<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 2,135,931</u>	<u>\$ 2,095,178</u>	<u>\$ 2,107,228</u>	

(\*) 1 de enero de 2011

**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 m<sup>2</sup> de terreno, en una zona conocida como "Fraccionamiento Paraíso Laguna Mar" en Isla Mujeres, Quintana Roo. La Administración de ZAMA está en proceso de establecer un plan maestro para el desarrollo y comercialización de lotes, así como la construcción y operación de un hotel.

# ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

**Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:**

	31 de diciembre de		
	2012	2011	1 de enero de 2011
<u>Activos según estado de situación financiera</u>	Préstamos y cuentas por cobrar	Préstamos y cuentas por cobrar	Préstamos y cuentas por cobrar
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 19,168	\$ 19,462	\$ 19,618
Cuentas y documentos por cobrar (*)	<u>85,033</u>	<u>90,918</u>	<u>83,980</u>
	<u>\$ 104,201</u>	<u>\$ 110,380</u>	<u>\$ 103,598</u>
	31 de diciembre de		
	2012	2011	1 de enero de 2011
<u>Pasivos según estado de situación financiera</u>	Otros pasivos a costo amortizado	Otros pasivos a costo amortizado	Otros pasivos a costo amortizado
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$ 1,248,478	\$ 1,094,042	\$ 850,175
Cuentas por pagar	<u>468,467</u>	<u>471,803</u>	<u>418,205</u>
	<u>\$ 1,716,945</u>	<u>\$ 1,565,845</u>	<u>\$ 1,268,380</u>

(\*) Saldo de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, excluyendo los pagos anticipados por \$5,870, \$10,313 y \$1,276 correspondientes a esos años respectivamente. Por otra parte los saldos de cuentas por pagar no incluyen los anticipos de clientes por \$5,644, \$12,691 y \$9,579 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

**Nota 12 - Préstamos bancarios y otros documentos por pagar:**

Las deudas de la Compañía se analizan a continuación:

	31 de diciembre de		1 de enero de 2011
	2012	2011	
Préstamos bancarios:			
Textron Financial Corporation	\$ 269,542	\$ 293,591	\$269,307
UBS AG	77,145	83,755	73,848
Banco Azteca, S. A.	167,302	140,212	-
Banco Interacciones, S. A.	375,613	341,234	310,378
Banco Multiva, S. A.	-	-	28,919
	889,602	858,792	682,452
Otros documentos por pagar:			
SAPUN (Arrendamiento financiero)	4,755	8,075	15,571
Préstamos con partes relacionadas (Nota 14)	<u>354,121</u>	<u>227,175</u>	<u>152,152</u>
Total	1,248,478	1,094,042	850,175
Menos:			
Deuda a corto plazo	<u>(626,055)</u>	<u>(326,419)</u>	<u>(127,887)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 622,423</u>	<u>\$ 767,623</u>	<u>\$722,288</u>

El Grupo se encuentra expuesto a variaciones en tipo de cambio por los préstamos contratados, así como a variaciones en tasa de interés que se revelan según se comenta en la Nota 3.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

El valor razonable de los créditos a largo plazo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Préstamos bancarios	\$ 835,963	\$ 919,563	\$705,553
Arrendamiento financiero	4,441	8,894	15,627
Préstamos con partes relacionadas	<u>354,121</u>	<u>227,175</u>	<u>152,152</u>
Total	<u>\$1,194,525</u>	<u>\$1,155,632</u>	<u>\$873,332</u>

Las cuentas por cobrar y el préstamo a largo plazo, han sido sujetas a un acuerdo celebrado para su liquidación en un plazo razonable, por lo tanto son descontados utilizando una tasa de interés de mercado, adicionando de un margen de crédito razonable que oscila entre 5.88% y 6%.

Banco Interacciones, S. A. (Interacciones)

El 28 de octubre de 2011, se formalizó un crédito simple por un monto de \$335,666 con fecha de vencimiento 30 de junio de 2019, los intereses son pagaderos semestralmente a una tasa anual de TIIE más 5 puntos. La forma de pago será mediante seis amortizaciones que se realizarán a partir de junio de 2014, los intereses generados en 2011 a 2014 pueden ser capitalizados.

La tasa efectiva del préstamo es 9.57%.

UBS AG

Préstamo contratado por Dls.6 millones (\$77,390 y \$84,043 al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, respectivamente), los intereses son pagaderos trimestralmente, a una tasa anual de Libor más 1.5%. El 30 de julio de 2012 la Compañía renegocio el plazo de vencimiento de este crédito pactándose en junio de 2014. El crédito está garantizado con acciones de Kimberly Clark de México, propiedad de un accionista de control.

La tasa efectiva del préstamo es 1.84%.

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 causa 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 2012 y de 2011 el saldo del crédito es de Dls.20,9 y Dls.21,0 millones, respectivamente, que incluyen intereses por pagar de Dls. 0.3 millones y Dls.1.4 millones, respectivamente, equivalentes a \$269,542 y \$293,591, 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 (lotés 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.

La tasa efectiva del préstamo es 4.25%.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

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 1 de enero de 2011 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 anual de TIIE más 6 puntos. El 3 de junio de 2011 la Compañía terminó de liquidar anticipadamente esta línea de crédito.

La tasa efectiva del préstamo es 11.62%.

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 pagaderos mensualmente a una tasa anual de TIIE más 7.0%, en el mes de diciembre de 2012 se realizó el pago de la primera amortización de capital por \$28,000.

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 2012 y 2011 la Compañía ha realizado disposiciones de éste crédito por \$55,973 y por \$ 139,781 y ha generado intereses por pagar de \$14,404 y de \$6,320 respectivamente.

La tasa efectiva del préstamo es 11.62%.

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.

Obligaciones brutas por arrendamientos financieros - pagos mínimos de arrendamiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hasta un año	\$2,392	\$4,821
Entre uno y cinco años	2,365	3,254
Más de cinco años	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$4,757</u>	<u>\$8,075</u>

El valor presente de las obligaciones por arrendamientos financieros es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hasta un año	\$2,336	\$4,714
Entre uno y cinco años	2,105	4,180
Más de cinco años	<u>2,105</u>	<u>4,180</u>
Total	<u>\$4,441</u>	<u>\$8,894</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

Las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los contratos de crédito del Grupo, requieren entre otras las siguientes:

- Entregar cierta información financiera de forma periódica;
- Entregar aquella información que le sea solicitada por sus acreedores;
- Avisar de cualquier cambio material adverso a la compañía;
- Mantener ciertos índices de liquidez, apalancamiento y cobertura de intereses;
- Entregar informes de avances de obra;
- No tener reducciones de capital y mantener la misma estructura accionaria;
- No otorgar fianzas o garantías.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 a la fecha de emisión de estos estados financieros, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con todas sus obligaciones de hacer y no hacer.

**Nota 13 - Cuentas por pagar:**

a. Integración de cuentas por pagar:

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas (Nota 14)	\$ 406,208	\$ 337,072	\$ 303,168
Proveedores	23,740	14,600	13,668
Anticipo de clientes	12,570	12,691	9,579
Cuentas por pagar	<u>114,931</u>	<u>120,131</u>	<u>101,747</u>
	557,449	484,494	428,162
Menos porción a largo plazo:			
Cuentas por pagar	<u>442,518</u>	<u>367,358</u>	<u>336,332</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 114,931</u>	<u>\$ 117,136</u>	<u>\$ 91,830</u>

**Nota 14 - Partes relacionadas:**

14.1) Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - provenientes de operaciones de venta y compra de bienes y servicios:

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Afiliadas:			
- Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 4,179	\$ 3,350	\$ 4,171
- Maritime Holding's	3,181	3,453	3,056
- Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,118	1,118	1,143
- Otras	1,580	1,990	2,421
- GMD Operadora de Autopistas, S. A. de C. V.	1,358	-	-
- Banyan Tree MX, S. A. de C. V.	-	-	1,909
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	1,264	-	1,418
	<u>\$ 12,680</u>	<u>\$ 9,911</u>	<u>\$ 14,118</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

	<u>31 de diciembre de</u>		1 de enero de
<u>Cuentas por pagar:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Afiliadas:			
- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	\$ -	\$ 45,557	\$ 60,637
- Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	163,134	115,484	66,360
- GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	68,017	53,155	67,896
- Parte relacionada, persona física	66,114	41,323	43,908
- Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	42,208	40,204	35,190
- Banyan Tree Hotels and Resorts	19,139	12,214	4,059
- GMD Administración, S. A. de C. V.	26,505	18,230	5,179
- Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V.	3,736	2,928	-
- Banyan Tree Mx, S. A. de C. V.	12,087	1,566	2,376
- Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.	1,450	1,429	1,433
- Inmobiliaria Rincón del Caribe,	1,141	1,141	1,141
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	-	178	1,489
- Otras	<u>2,677</u>	<u>3,663</u>	<u>13,500</u>
	<u>\$406,208</u>	<u>\$337,072</u>	<u>\$303,168</u>

14.2) Cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas - provenientes de préstamos:

Otras partes relacionadas:

- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	<u>\$ 354,121</u>	<u>\$ 227,175</u>	<u>\$ 152,152</u>
--	-------------------	-------------------	-------------------

14.3) Operaciones con partes relacionadas:

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 2012 y de 2011.

<u>Egresos</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Afiliadas		
Servicios de construcción:		
GMD Ingeniería y construcción, S. A. de C. V.	<u>\$74,466</u>	<u>\$57,865</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Afiliadas		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$43,103	\$46,839
Servicios Isla, S. A. de C. V.	-	14,376
GMD Administración, S. A. de C. V.	<u>7,143</u>	<u>8,255</u>
	<u>\$50,246</u>	<u>\$69,470</u>

GMD Ingeniería y Construcción (GMD IC)

Durante 2012 y 2011 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 \$70,466 y \$57,865, respectivamente.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

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.

#### 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 2012 y de 2011 GMD prestó \$64,310 y \$48,745.

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 tienen celebrado un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables.

#### **Nota 15 - Capital contable:**

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero 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 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	<u>\$1,489,273</u>

#### a. Tratamiento fiscal de los dividendos 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 40.85% si se pagan en 2013 y 39.89% a partir de 2014. 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 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 asciende a \$1,895,182, \$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 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

**Nota 16 - Gastos por naturaleza:**

		<u>31 diciembre de</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo gasolinera		\$ 58,521	\$ 51,011
Costo de operación de hotel y restaurante		989	868
Costo alimentos y bebidas	7	16,025	13,440
Costo marina y astillero		2,067	1,952
Costo Rooms Hbt		8,645	8,900
Costo de operación de villas		1,159	696
Sueldo y previsión social		10,335	13,059
Obligaciones laborales		-	587
Honorarios y servicios profesionales		6,400	6,848
Servicios administrativos		63,026	64,942
Gastos de promoción		524	628
Mantenimientos		6,327	4,202
Otros servicios contratados		6,663	4,525
Arrendamientos		6,410	8,335
Otros costos de operación		10,245	9,506
Gastos operación habitacional		20,238	26,495
Depreciación	8	<u>49,028</u>	<u>57,529</u>
Total de costo de servicio y gastos de operación		<u>\$266,602</u>	<u>\$273,523</u>

El concepto de otros, incluye servicios públicos, mismos menores para la operación.

**Nota 17 - Análisis de otros ingresos (gastos):**

	<u>Año que terminó</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Recargos y actualización de impuestos por pagar	\$ 763	\$ 440
Recuperación de gastos	<u>(3,437)</u>	<u>(4,064)</u>
	<u>(\$ 2,674)</u>	<u>(\$ 3,624)</u>

**Nota 18 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>Año que terminó</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por intereses de préstamos bancarios	(\$78,743)	(\$ 64,478)
Pérdida cambiaria	<u>-</u>	<u>(47,897)</u>
Total de costos financieros	(\$78,743)	(\$112,375)
Ingresos financieros:		
Ingresos por intereses de depósitos bancarios a corto plazo	\$ 348	\$ 2,061
Utilidad cambiaria	<u>31,675</u>	<u>-</u>
Total de ingresos financieros	32,023	2,061
Gastos financieros netos	<u>\$46,720</u>	<u>\$110,314</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

**Nota 19 - Impuestos sobre la renta y empresarial a tasa única:**

19.1) Impuesto sobre la renta:

(a) Las provisiones para impuestos a la utilidad se analizan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ISR causado	\$11,129	(\$ 710)
ISR diferido	<u>(47,927)</u>	<u>(6,126)</u>
	<u>(\$36,798)</u>	<u>(\$6,836)</u>

(b) Resultado fiscal y resultado contable:

El resultado fiscal consolidado difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(\$162,026)</u>	<u>(\$245,192)</u>
ISR a la tasa legal	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto teórico	(48,608)	(73,558)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Pérdidas fiscales reservadas	-	53,552
Gastos no deducibles	135	1,920
Ajuste por inflación acumulable	16,602	15,171
Otras	<u>(4,927)</u>	<u>(3,921)</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$ 36,798)</u>	<u>(\$ 6,836)</u>
Tasa efectiva	23%	3%

(c) El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido activo:			
- Que se recuperará después de 12 meses	\$ 11,712	\$ 11,899	\$ 10,709
- Que se recuperará dentro de 12 meses	54,032	10,291	9,261
Impuesto diferido pasivo:			
- Que se recuperará después de 12 meses	(2,403)	(3,610)	(3,069)
- Que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(186,206)</u>	<u>(189,372)</u>	<u>(193,819)</u>
Impuesto diferido pasivo (neto)	<u>(\$ 122,865)</u>	<u>(\$ 170,792)</u>	<u>(\$ 176,918)</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

(d) A continuación se muestran las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce ISR diferido:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
			<u>2011</u>
Propiedades de inversión	(\$180,860)	(\$188,412)	(\$187,437)
Estimaciones por certificar	(2,402)	(3,599)	(1,854)
Provisiones	1,287	4,694	1,179
Pagos anticipados	(5,346)	(1,087)	(152)
Anticipo de clientes	11,712	11,899	7,167
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	<u>52,744</u>	<u>5,713</u>	<u>4,179</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$122,865)</u>	<u>(\$170,792)</u>	<u>(\$176,918)</u>

(e) El movimiento neto del impuesto diferido activo y pasivo durante el año se explica a continuación:

Al 1 de enero de 2011	(\$ 176,918)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>6,126</u>
Al 31 de diciembre de 2011	(170,792)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>47,927</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>(\$ 122,865)</u>

(f) Perdidas fiscales por amortizar

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía pérdidas fiscales por amortizar que ascendían a aproximadamente \$175,813 (\$27,167 en 2011 y \$0 al 1 de enero de 2011). Con base a las proyecciones elaboradas por la gerencia de la Compañía, se espera ganancias impositivas futuras suficientes para compensar las pérdidas fiscales en su totalidad. Las pérdidas fiscales expirarán en las como sigue:

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2021	\$ 44,594
2022	<u>8,150</u>
	<u>\$ 52,744</u>

19.2) Impuesto empresarial a tasa única:

(a) Las provisiones para impuestos a la utilidad se analizan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
IETU causado	\$ 1,301	\$ 315
IETU diferido	<u>(6,346)</u>	<u>(8,825)</u>
	<u>(\$ 5,045)</u>	<u>(\$ 8,510)</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

(b) El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido activo:			
• Que se recuperará después de 12 meses	\$ 4,583	\$ 10,232	\$ 9,208
• Que se recuperará dentro de 12 meses			
Impuesto diferido pasivo:			
• Que se recuperará después de 12 meses	(4,099)	(3,360)	(3,024)
• Que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(42,726)</u>	<u>(55,460)</u>	<u>(63,597)</u>
Impuesto diferido pasivo (neto)	<u>(\$42,242)</u>	<u>(\$48,588)</u>	<u>(\$57,413)</u>

(c) A continuación se muestran las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce IETU diferido:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
			<u>2011</u>
Propiedades de inversión	(\$42,597)	(\$52,791)	(\$61,298)
Inventario	(129)	(229)	(313)
Provisiones	2,114	804	710
Anticipo de clientes	477	4,995	711
Estimaciones por certificar	(4,098)	(3,360)	(5,190)
Crédito de IETU	<u>1,991</u>	<u>1,993</u>	<u>7,967</u>
IETU diferido pasivo	<u>(\$42,242)</u>	<u>(\$48,588)</u>	<u>(\$57,413)</u>

(d) El movimiento neto del impuesto diferido activo y pasivo durante el año se explica a continuación:

Al 1 de enero de 2011	(\$ 57,413)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>8,825</u>
Al 31 de diciembre de 2011	(48,588)
Cargado ó abonado al estado de resultados	<u>6,346</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>(\$ 42,242)</u>

Los créditos IETU incluyen crédito negativo IETU (exceso de deducciones sobre ingresos) por \$1,992, \$1,993 y \$6,527 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

**Nota 20 - Información por segmentos:**

La información financiera por segmento que se presenta a continuación es consistente con la información financiera utilizada por la Dirección General del Grupo que es la máxima autoridad responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento del Grupo.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

La Dirección General analiza y controla el negocio en relación a sus ingresos y resultados por los “Servicios turísticos de clase premier”, así como su distribución geográfica. La información financiera por segmentos del Grupo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2012

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>		<u>Reserva territorial</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>operación</u>	<u>neta</u>			
Cancún	\$ 90,100	(\$ 1,900)	(\$ 3,306)	\$ 499,867	\$ 80,520	\$ 597,642
Acapulco	58,522	(68,564)	(57,167)	1,234,497	1,104,908	2,503,892
Otros	-	(44,842)	(59,710)	26,955	(100,679)	(59,373)
Total consolidado	<u>\$ 148,622</u>	<u>(\$ 115,306)</u>	<u>(\$ 120,183)</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,084,749</u>	<u>\$ 3,042,161</u>

Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2011

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>		<u>Reserva territorial</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>operación</u>	<u>neta</u>			
Cancún	\$ 84,171	(\$ 4,949)	(\$ 2,832)	\$ 499,867	\$ 83,623	\$ 605,322
Acapulco	50,850	(82,494)	(117,402)	1,234,497	1,034,450	2,397,447
Otros	-	(47,435)	(109,612)	26,955	(25,112)	(23,688)
Total consolidado	<u>\$ 135,021</u>	<u>(\$ 134,878)</u>	<u>(\$ 229,846)</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,092,961</u>	<u>\$ 2,979,081</u>

La Dirección General analiza además de los distintos niveles de utilidad determinados de forma consistente con las políticas contables del Grupo, una división geográfica por sus distintos centros turísticos donde se prestan los servicios clase premier, la asistencia y reparación de las embarcaciones, restaurantes, embarcaderos, servicios de hotel y servicios de combustibles.

Durante el ejercicio, no se tienen gastos eventos extraordinarias excepto por los activos reclasificados mantenidos para la venta según se describe en la Nota 8, correspondientes a DNI e Inmobiliaria Acurama en Cancún.

Todos los ingresos de actividades ordinarias, así como, los activos no corrientes diferentes a instrumentos financieros, se encuentran dentro del país.

**Nota 21 - Contingencias y compromisos:**

**21.1) 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.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **21.2) Compromisos**

El total de pagos futuros mínimos derivados los acuerdos de concesión no cancelable, que deberán satisfacerse en el futuro es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hasta un año	\$ 586	\$ 586
Entre uno y cinco años	1,261	2,344
Más de cinco años	<u>900</u>	<u>1,983</u>
Total	<u>\$ 2,747</u>	<u>\$ 4,913</u>

#### **Nota 22 - Adopción de las IFRS:**

Hasta el ejercicio 2011, el Grupo emitió sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIF. A partir del 1 de enero de 2012, el Grupo emite sus estados financieros consolidados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

Las cifras incluidas en estos estados financieros consolidados referidas al ejercicio 2011, han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados en el 2012.

#### **22.1 Excepciones y exenciones**

##### **22.1 Excepciones obligatorias**

La IFRS 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” (IFRS 1) es la norma que debe ser aplicada cuando una entidad presenta sus primeros estados financieros anuales o intermedios elaborados bajo IFRS. La IFRS 1 permite ciertas exenciones del requerimiento general de aplicar las IFRS de manera retroactiva a la fecha de transición. En la preparación de los estados financieros siguiendo el marco contable de las IFRS y en específico la IFRS 1, la Compañía está aplicando las siguientes excepciones obligatorias:

Las estimaciones al 1 de enero de 2011 son consistentes con las estimaciones a esa fecha de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Las otras excepciones obligatorias de IFRS 1 que no han sido aplicadas por no tener relevancia en los efectos contables en los estados financieros del grupo son:

Baja de activos y pasivos financieros

Contabilidad de coberturas

Participación no controladora

Préstamos del gobierno.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **22.1.2 Exenciones opcionales**

La Compañía está aplicando las siguientes exenciones:

- a. Costo atribuido. La IFRS 1 permite la opción de medir a su valor razonable el rubro de propiedad, planta y equipo, así como las propiedades de inversión a la fecha de transición a las IFRS y utilizar dicho valor razonable como su costo atribuido a esa fecha o utilizar un valor en libros actualizado determinado bajo los principios de contabilidad anteriores, si dicho valor en libros actualizado es comparable con: a) valor razonable; o b) costo o costo depreciado de acuerdo con las IFRS, ajustado para reconocer los cambios en un índice de inflación. La compañía adoptó los valores que tenía en NIF, como costo atribuido a la fecha de transición.
- b. Arrendamientos. Una entidad que adopta por primera vez las IFRS puede aplicar la disposición transitoria del IFRIC 4 “Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento”. En consecuencia, una entidad que adopta por primera vez las IFRS puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las IFRS contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, la cual no tiene implicaciones adicionales.
- d. Beneficios a empleados.- La IFRS 1 permite no aplicar retrospectivamente IAS 19, “Beneficios a los empleados” (IAS 19), para el reconocimiento de las pérdidas y ganancias actuariales. En línea con esta exención, el Grupo eligió reconocer todas sus pérdidas y ganancias actuariales acumuladas que existían a la fecha de transición contra resultados acumulados bajo IFRS.

#### **22.2. Conciliación de las NIF mexicanas a las IFRS**

Las siguientes conciliaciones ofrecen la cuantificación del impacto de la transición a las IFRS. Las siguientes conciliaciones incluyen detalles del efecto de transición respecto de:

1. Estado de situación financiera consolidado al 1 de enero de 2011.
2. Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011.
3. Estado de resultados integrales consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011.

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### 1) Estado de situación financiera consolidado al 1 de enero de 2011

<b>Activo</b>	<b>Referencia</b>	<b>NIF Mexicanas</b>	<b>Efectos de transición</b>	<b>IFRS</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 19,618		\$ 19,618
Cuentas y documentos por cobrar		85,256		85,256
Inventarios		<u>4,651</u>		<u>4,651</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		109,525		109,525
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto		1,051,198		1,051,198
Propiedades de inversión		1,761,319		1,761,319
Otros activos		<u>1,637</u>		<u>1,637</u>
<b>Suma del activo no circulante</b>		<u>2,814,154</u>		<u>2,814,154</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 2,923,679</u>		<u>\$ 2,923,679</u>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>				
<b><u>Pasivo</u></b>				
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	b.	\$ 128,311	(424)	\$ 127,887
Cuentas por pagar		<u>91,830</u>		<u>91,830</u>
<b>Suma del pasivo circulante</b>		<u>220,141</u>		<u>219,717</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	b.	808,964	(86,676)	722,288
Cuentas por pagar	c.	336,423	(91)	336,332
Impuestos diferidos		<u>234,331</u>		<u>234,331</u>
<b>Suma del pasivo no circulante</b>		<u>1,379,718</u>		<u>1,292,951</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,599,859</u>		<u>1,512,668</u>
<b><u>Capital contable</u></b>				
Capital social	a.	1,531,225	(41,952)	1,489,273
Resultados acumulados	a, b, c, d	<u>(357,294)</u>	129,143	<u>(228,151)</u>
Capital contable de la participación controladora		1,173,931		1,261,122
Participación no controladora		<u>149,889</u>		<u>149,889</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>1,323,820</u>		<u>1,411,011</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 2,923,679</u>		<u>\$ 2,923,679</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

2) Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2011

<u>Activo</u>	<u>Referencia</u>	<u>NIF Mexicanas</u>	<u>Efectos de Transición</u>	<u>IFRS</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 19,462		\$ 19,462
Cuentas y documentos por cobrar		101,231		101,231
Inventarios		<u>4,108</u>		<u>4,108</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		124,801		124,801
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto		1,092,961		1,092,961
Propiedades de inversión		<u>1,761,319</u>		<u>1,761,319</u>
<b>Suma del activo no circulante</b>		<u>2,854,280</u>		<u>2,854,280</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 2,979,081</u>		<u>\$ 2,979,081</u>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>				
<b><u>Pasivo</u></b>				
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	b.	\$ 326,412	7	\$ 326,419
Cuentas por pagar		<u>117,136</u>		<u>117,136</u>
<b>Suma del pasivo circulante</b>		<u>443,548</u>		<u>443,555</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	a	827,829	(60,206)	767,623
Cuentas por pagar		366,661	697	367,358
Impuestos diferidos		<u>219,380</u>		<u>219,380</u>
<b>Suma del pasivo no circulante</b>		<u>1,413,870</u>		<u>1,354,361</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,857,418</u>		<u>1,797,916</u>
<b><u>Capital contable</u></b>				
Capital social	a	1,531,225	(41,952)	1,489,273
Resultados acumulados	a, b, c, d	<u>(543,902)</u>	101,454	<u>(442,448)</u>
Capital contable de la participación controladora		987,323		1,046,825
Participación no controladora		<u>134,340</u>		<u>134,340</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>1,121,663</u>		<u>1,181,165</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 2,979,081</u>		<u>\$ 2,979,081</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

3) Estado de resultados integrales consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

	<u>NIF</u> <u>Referencia</u>	<u>Efecto de</u> <u>Mexicanas</u>	<u>Transición</u>	<u>IFRS</u>
Ingresos		\$ 135,021		\$ 135,021
Costo de ventas	b	<u>141,661</u>	495	<u>142,084</u>
(Pérdida) bruta		<u>(6,640)</u>		<u>(7,063)</u>
Gastos de operación		130,650		131,439
Otros (ingresos) gastos - Neto		<u>(3,624)</u>		<u>(3,624)</u>
Pérdida de operación		<u>(133,666)</u>		<u>(134,878)</u>
Ingresos financieros		2,061		2,061
Costos financieros	b	85,474	26,901	112,375
Gastos financieros - Neto		<u>(83,413)</u>		<u>(110,314)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(217,079)		(245,192)
Impuestos a la utilidad		<u>15,346</u>		<u>15,346</u>
Pérdida neta del ejercicio		<u>(201,733)</u>		<u>(229,846)</u>
Total de otro resultado integral del ejercicio		<u>(201,733)</u>		<u>(229,846)</u>
Pérdida del ejercicio atribuible a:				
Participación controladora		(186,184)		(214,297)
Participación no controladora		<u>(15,549)</u>		<u>(15,549)</u>
		(201,733)		(229,846)
(Pérdida) integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora		(186,184)		(214,297)
Participación no controladora		<u>(15,549)</u>		<u>(15,549)</u>
		<u>(\$ 201,733)</u>		<u>(\$ 229,846)</u>
Pérdida por acción básica y diluida		<u>(\$1.33)</u>		<u>(\$1.07)</u>

# **GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

#### **22.3. Explicación de los efectos de la transición a IFRS**

##### a. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La IAS 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera cuando la entidad opere en un entorno económico hiperinflacionario, el cual una de sus características es que la tasa de inflación acumulada en un periodo de tres años se aproxime o sobrepase el 100%. El último periodo hiperinflacionario en México fue de 1995 a 1997, por lo que el Grupo eliminó los efectos de la inflación del resto de sus activos y pasivos no monetarios, así como del capital contable, que había reconocido bajo NIF mexicanas del 1 de enero de 1998 hasta el 31 de diciembre de 2007, excepto por los “Inmuebles, maquinaria y equipo”.

Derivado de lo anterior el efecto por conversión fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2011

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Debe	Capital	\$41,952
Haber	Resultados acumulados	41,952

Al 1 de enero de 2011

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Debe	Capital	\$41,952
Haber	Resultados acumulados	41,952

##### b. Costo amortizado

De acuerdo con IAS 39, los préstamos se registran inicialmente a su valor razonable menos costos de transacción que son atribuibles directamente a la emisión de dichos pasivos financieros y posteriormente a su costo amortizado. Bajo NIF, el Grupo registra dentro de las partidas de otros activos los costos del préstamo los cuales son amortizados de forma lineal durante la vida del préstamo. El efecto a la fecha de transición fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2011

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Debe	Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$87,100
Haber	Resultados acumulados	87,100

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

---

Al 31 de diciembre de 2011

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Debe	Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$60,199
Haber	Resultados acumulados	87,100
Debe	Costos financieros	26,901

- c. De conformidad con la IFRS 1, la Compañía reconoció las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas dentro de resultados acumulados en la fecha de transición.

Derivado de lo anterior el efecto por conversión fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2011

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Debe	Beneficios a empleados	\$ 91
Debe	Resultados acumulados	91

<u>Referencia</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
Haber	Beneficios a empleados	\$ 697
Debe	Resultados acumulados	1,192
Haber	Resultados del período	495

- d. No se determinaron efectos en el impuesto diferido derivado de las exenciones aplicadas así como por las diferencias aquí descritas, se modificaron los valores contables de ciertos activos y pasivos, por lo que se recalcularon los impuestos diferidos aplicando los lineamientos de la IAS 12 "Impuestos a la utilidad".

Reclasificaciones:

Derivado de la adopción de IFRS, la Compañía efectuó ciertas reclasificaciones para adecuar las cifras a las nuevas reglas de presentación.

**22.4. Explicación de los efectos significativos de la transición a IFRS en el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011**

El Grupo utiliza el método indirecto para la presentación del estado de flujo de efectivo, tanto bajo NIF mexicanas como IFRS, los cuales no difieren significativamente en su presentación.

**Nota 23 - Evento subsecuente:**

- a) El 15 de enero de 2013 la Compañía, concretó la enajenación de la totalidad de su participación accionaria en Inmobiliaria Acuarama, S. A. de C. V. (Acuarama). La actividad de Acuarama es arrendar un restaurante ubicado en Isla Mujeres. El valor de la transacción se estableció con base en el valor en libros, el cual ascendió a \$25,500.

## ***GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias***

### **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

#### **31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011**

---

- b) Con fecha 29 de enero de 2013, la Compañía enajenó su participación accionaria en Desarrollo Náutico Integral, S.A. de C.V. (DNI). La actividad de DNI es operar un embarcadero en Cancún, Quintana Roo. El precio de venta se estableció, también, con base a su valor en libros, el cual ascendió a \$30,000.

La participación en Acuarama y DNI era considerada como no estratégica para los planes de crecimiento y desarrollo de la Compañía. Los recursos obtenidos de estas transacciones se destinaron para liquidar pasivos financieros, con lo que logrará disminuir el perfil de su deuda y mejorar los índices de liquidez. En el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 los activos y pasivos se presentan por separado en una sola línea como activos mantenidos para la venta.

- c) El 18 de enero del 2013 la Compañía reestructuró, a través de una subsidiaria el financiamiento que mantenía con “Textron” con una nueva deuda por \$143,196 (Dls. 11 millones) contratada con “Proyectos Adamantine, S. A. de C.V., SOFOM E.N.R” Esta deuda tiene vencimientos parciales a partir del 15 de enero de 2016 y devenga intereses a partir de una tasa base del 9% anual.

#### **Nota 24 - Autorización de los estados financieros:**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 26 de abril de 2013, por el ingeniero Jorge Eduardo Ballesteros Zavala (director general de GMD) y el ingeniero Diego X. Aviles Amador (director general adjunto).