



## **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 2013**

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) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones.....	4
b) Mensaje del Director General.....	7
c) Resumen Ejecutivo.....	13
d) Factores de Riesgo.....	16
e) Otros Valores.....	29
f) Cambios significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro.....	31
g) Destino de los Fondos (en su caso).....	32
h) Documentos de Carácter Público.....	32

### 2) LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo de la Emisora.....	33
b) Descripción del Negocio.....	36
i) Actividad Principal.....	40
ii) Canales de Distribución.....	41
iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	42
iv) Principales Clientes.....	44
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	44
vi) Recursos Humanos.....	46
vii) Desempeño Ambiental.....	46
viii) Información del Mercado.....	48
ix) Estructura Corporativa.....	52
x) Descripción de sus Principales Activos.....	57
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	61
xii) Acciones Representativas del Capital Social.....	61
xiii) Dividendos.....	62

### 3) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada.....	63
b) Información Financiera por Segmentos y Área Geográfica.....	64
c) Informe de Créditos Relevantes.....	65
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.....	76
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	76

### 4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos.....	78
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés.....	79
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.....	105

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

AAA	American Automobile Association.
ACUARAMA	Inmobiliaria Acuarama, S.A. de C.V.
Bancomer	BBVA Bancomer Servicios, S. A.
Banyan Tree	Hotel SPA PTE. LTD.
BTHCM	Banyan Tree Hotel en Cabo Marqués.
BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B.
Cabo Marqués	Proyecto Inmobiliario en Acapulco, Guerrero antes conocido como Punta Diamante.
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	Razón de habitaciones ocupadas / habitaciones totales.
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	Las subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que son controladas por el Grupo y se dejan de consolidar cuando se pierde dicho control.
Tarifa Diaria Promedio	Promedio de precio de habitación de hotel por día.
TIMSA	Terrenos de Isla Mujeres, S. A. de C. V.
Turismo Premium	Segmento de mercado compuesto por individuos que buscan lujo y comodidades. Estas personas se caracterizan por buscar una experiencia particular al viajar a diferentes destinos en el mundo, que ofrezcan actividades de entretenimiento, hospedaje y áreas comerciales.
ZAMA	Isla Zama, S.A. de C.V.

## **b) MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL**

Durante 2013 GMD Resorts S.A.B. (“GMDR”) continuó con la estrategia de invertir sólo en proyectos donde se detectó una demanda en el corto plazo y que hacen sinergias con otros que ya se encuentran en operación. Adicionalmente ha seguido trabajando en la optimización de sus recursos logrando eficiencias importantes en todos los negocios de la compañía.

Informo a ustedes que en el mes de enero de 2013 GMDR en conjunto con sus subsidiarias 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”) y el 50% de la sociedad Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (“DNI”). Los recursos obtenidos por \$25.5 mdp y \$ 30 mdp, respectivamente, se destinaron a liquidar parte del crédito que se tenía para la construcción de la marina en Acapulco, Guerrero, lo que permitió disminuir el perfil de deuda de GMDR y mejorar los índices de liquidez. Cabe destacar que ACUARAMA y DNI no representaban activos estratégicos para GMDR.

Por otra parte, el 18 de enero de 2013, la 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 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 mdd. Esta operación tuvo como resultado una mejoría en los índices de liquidez tanto de La Punta como de GMDR, aliena los vencimientos de deuda con la generación de flujo de efectivo esperado, y mantiene un sólido balance, fortaleciendo el perfil financiero de GMDR.

Asimismo, informo a ustedes que en el mes de diciembre Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. (“GMD”) hizo una oferta pública de adquisición de acciones a GMDR y suscripción recíproca de acciones de GMD, con un factor de intercambio de 2.09 acciones de GMDR por cada nueva acción de GMD, en la que se logró al 31 de diciembre de 2013 el intercambio del 99.02% del capital social de GMDR. Actualmente el trámite para el desliste de la acción de GMDR en la Bolsa Mexicana de Valores se encuentra en proceso.

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 incrementa 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 de ellos, la empresa genera un plan maestro integral, compuesto por diversos

productos, como residencias, hoteles exclusivos, marinas náuticas, clubes de mar 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 tercera 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, así como el respecto estricto al medio ambiente.

### **Entorno económico**

En México los indicadores macroeconómicos en 2013 se mantuvieron razonablemente estables. Se mejoró sustancialmente la percepción de riesgo soberano del País derivado de la aprobación de reformas estructurales, tales como la energética, la financiera, la de telecomunicaciones, la de competencia económica, la laboral y la educativa, lo que llevó a la elevación de la calificación crediticia de la deuda pública mexicana de BBB a BBB+. Las finanzas públicas muestran signos de fortaleza con reservas internacionales históricas superiores a los \$176 mil millones de dólares. En contraste y de acuerdo con la información publicada por el Banco de México, la inflación se incrementó ligeramente al pasar de 3.57% registrada en 2012, a 3.97% en 2013.

Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) de México se ubicó en 1.1%, por debajo del 3.9% en 2012. Sin embargo, en GMDR mantenemos la expectativa de que las reformas estructurales señaladas anteriormente pueden detonar la inversión en proyectos turísticos y en consecuencia incrementar las ventas en nuestros desarrollos en Acapulco, Guerrero e Isla Mujeres, Cancún.

Cabe destacar que en 2013 el Estado de Guerrero se vio seriamente afectado por las manifestaciones del sector magisterial, eventos telúricos y la tormenta tropical "Manuel". Por otra parte, gracias a las medidas implementadas por los Gobiernos Federal y Estatal en materia de seguridad e impulso turístico, la percepción hacia el Puerto de Acapulco ha cambiado y esto se reflejó en un incremento gradual de turistas a este destino en los últimos meses del año.

### **Resultados Financieros**

Los resultados financieros consolidados de GMDR alcanzaron ingresos totales de \$156.5 mdp que comparados con el año anterior se incrementaron en un 5.3%, derivado principalmente del reconocimiento de \$36.5 mdp correspondiente a la escrituración de 3 lotes en Los Riscos, \$7.6 mdp, equivalente al 14.8% en los ingresos del Hotel Banyan Tree Cabo Marqués, entre otros. Por otra parte, la inversión acumulada que GMDR ha realizado en sus proyectos es de \$2,795.3 mdp, de los cuales \$356.4. 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, en 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 12.91 hectáreas y contempla la construcción de 77 villas, cada una con alberca y separadas entre sí por áreas de reserva natural. Actualmente se encuentran construidas 47 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 reconocimientos que los distinguen con el máximo grado de excelencia 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.

Durante los años que lleva operando el hotel ha recibido diversos reconocimientos, entre los cuales se encuentra el “Condé Nast Traveler Gold Property” que le otorgó los “Cinco Diamantes” por ser un hotel AAA, todo esto es una plataforma para el impulso de la marca Banyan Tree en Acapulco. Como resultado de un arduo trabajo en equipo de todos los integrantes del Banyan Tree Cabo Marqués, que se tradujo en una extraordinaria experiencia para nuestros huéspedes, por más de un año el hotel se ha mantenido en primer lugar del prestigiado portal [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com).

En el año de 2013, se inició la comercialización de las residencias en la Fase II y de las villas existentes en esquema fraccional y condo-hotel, lo que generará nuevos ingresos a La Punta Resort y permitirá acelerar el pago de su deuda bancaria.

Al cierre del año 2013, la ocupación promedio anual fue del 36.5%, con un incremento del 10.6% con respecto al año 2012. La tarifa promedio diaria en 2013 fue de \$4,781 pesos, resultando en un *Revenue per Available Room* (RevPar) de

137, con lo cual, Banyan Tree Cabo Marqués se mantiene como el número 1 en términos de RevPar y tarifa en Acapulco.

Hemos continuado con una política restrictiva del gasto por lo que se logró una disminución en el costo y gasto de operación del 10.1% con respecto al año 2012.

A pesar de los eventos meteorológicos suscitados en Acapulco y que tuvieron al hotel detenido en su operación durante varios días, así como los conflictos magisteriales, hacia finales del año se incrementó la ocupación. En términos generales, la percepción de inseguridad de la ciudad de Acapulco está mejorando, gracias a las medidas adoptadas por los Gobiernos Federal y Estatal.

### **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 condominiales 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.

Al 31 de diciembre de 2013 se tienen para venta 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominiales.

Sobre los lotes condominiales vendidos en años anteriores a desarrolladores inmobiliarios nacionales, actualmente se encuentran en proceso de construcción los siguientes desarrollos: i) Punta Los Riscos, que consiste de dos torres con 8 departamentos cada una, la primera torre está ya está ocupada y la segunda está en construcción; ii) Balcones Villas, Club & Spa, que integra 10 residencias, ya se terminó la construcción de áreas comunes e iniciaron la obra de una residencia; iii) Flor de Mayo, consta de 7 residencias y está en proceso de obtención de permisos; iv) Manai Cabo Marqués, consiste de 12 residencias, ya iniciaron la construcción de una residencia. Todos estos proyectos suman un total de 45 indivisos que 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.

Como parte del programa de comercializando, se inició la preventa de membresías para la marina seca (embarcaciones desde 20" a 36") y en la marina

náutica (embarcaciones desde 30” a 250”), las cuales han sido satisfactoriamente aceptadas por el mercado.

En el mes de junio de 2011, se obtuvo el financiamiento para el proyecto por \$267 mdp con Banco Azteca, S. A. mismo que fue liquidado en el año 2013. Este proyecto tiene un avance en obra del 88.2% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Estimamos que en el segundo semestre de 2014 entre en operación la marina náutica, lo cual detonará las ventas.

### **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:

### **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 2013 fueron por \$53.2 mdp superiores en un 10.1% a los reportados en el mismo período de 2012, siendo la venta de combustible la más representativa, con un EBITDA de \$2.4 mdp superior en un 206% al año anterior.

De igual forma este proyecto se vio afectado por la baja de la visita de turistas a la zona, como consecuencia del mal tiempo en Estados Unidos.

**Isla Zama (“Zama”):**

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

En GMDR seguimos trabajando en la promoción de nuestros proyectos y confiamos que en un futuro cercano se lograrán alcanzar los niveles de rentabilidad planeados en cada uno de ellos, principalmente en Acapulco, Guerrero, que 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 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

### **c) RESUMEN EJECUTIVO**

Este resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores emitidos. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el documento, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El término la “Compañía”, como se usa en este documento, se refiere a GMDR. y/o sus subsidiarias, como una entidad consolidada, o a alguna de sus subsidiarias. Se recomienda prestar especial atención a la sección “Factores de Riesgo” de este documento, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por la Compañía. Toda la información financiera se presenta en miles de pesos, a menos que se indique de otra manera.

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

Los principales resultados financieros consolidados de GMDR en el ejercicio 2013 en comparación con el año 2012, se muestran a continuación:

<b>Principales resultados financieros</b>			
Millones de pesos			
	Doce Meses		
	2013	2012	Var (%)
Ingresos	156.5	148.6	5.3
Utilidad bruta	23.4	0.7	(3,133.1)
Utilidad de operación	(76.4)	(115.3)	33.7
Ingreso (costo) financiero - neto	(58.2)	46.7	224.6
Impuestos	(40.3)	(41.8)	3.6
Utilidad (pérdida) neta	22.1	(120.2)	118.4
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(39.7)</b>	<b>(66.3)</b>	<b>40.1</b>
Margen bruto	15.0	0.5	
Margen de operación	(48.8)	(77.6)	
Margen EBITDA	(25.4)	(44.6)	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>0.2</b>	<b>(0.9)</b>	
Promedio ponderado en millones de acciones	139.9	139.9	

Margen Bruto = Utilidad Bruta / Ingresos

Margen de Operación = Utilidad de Operación / Ingresos

Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados del ejercicio 2013 por \$156.5, comparados con \$148.6 del año 2012, lo que representa un incremento de 5.3%, derivado principalmente de lo siguiente: i) el reconocimiento de \$36.5 correspondiente a la escrituración de 3 lotes en Los Riscos; ii) un incremento de \$7.6 equivalente a 14.8% en los ingresos del hotel BTCM, impulsado por un desempeño sobresaliente en el 1T 2013 y parcialmente afectado por la tormenta tropical "Manuel" ocurrida en septiembre 2013 y los conflictos magisteriales de abril y mayo de 2013; iii) un aumento de \$4.9 equivalente al 10.2% en los ingresos acumulados del año 2013 de la Marina Puerto Isla Mujeres en Quintana Roo, y; iv) una disminución de ingresos de \$41.8 por la desincorporación de las sociedades subsidiarias DNI y Acuarama, ambas operaciones concretadas en el mes de enero de 2013.

La utilidad bruta acumulada durante en el ejercicio 2013 fue de \$23.4 que compara favorablemente con la utilidad bruta reportada en el año 2012 de \$0.7. Este incremento en el resultado bruto se explica primordialmente por: i) el reconocimiento de \$5.6 en la utilidad bruta por la escrituración de 3 lotes en Los Riscos, ii) la aplicación de un estricto programa de reducción de costos en todos los negocios de GMDR, específicamente en el BTCM; iii) un incremento sobresaliente de \$6.8 en la utilidad bruta del negocio de la Marina Puerto Isla Mujeres Quintana Roo, debido a que se obtuvieron ingresos con mayor margen

de rentabilidad que en 2012, y; iv) una disminución de utilidad bruta en \$6.2 correspondientes a los negocios de DNI y Acuarama, cuya desincorporación ocurrió en enero de 2013.

En el año 2013, en el rubro de Otros Gastos (Ingresos), fue reconocida la utilidad en venta de acciones por un monto de \$11.9, correspondiente a la enajenación del 50% de participación en DNI y al 100% de participación en Acuarama. Ambos negocios fueron vendidos en enero de 2013 a partes relacionadas por un precio de venta total de \$55.5 y fueron considerados como activos no estratégicos para GMDR en sus planes de expansión y crecimiento.

La pérdida de operación acumulada del año 2013 fue de \$76.4, la cual resultó inferior a la pérdida reportada en el ejercicio de 2012 por \$115.3, causada por las razones explicadas en los párrafos anteriores de este apartado.

Los ingresos y costos financieros acumulados del año 2013, es de un ingreso de \$58.2, que compara favorablemente con un gasto que, por este concepto, se obtuvo en el mismo período del año anterior por \$46.7; esto como consecuencia principal: i) del reconocimiento de un ingreso financiero no recurrente por \$127.9 en GMDR; ii) una mayor devaluación peso/dólar observada en el año 2013 por \$30.6, y; iii) el reconocimiento de una menor carga financiera por intereses por \$7.2.

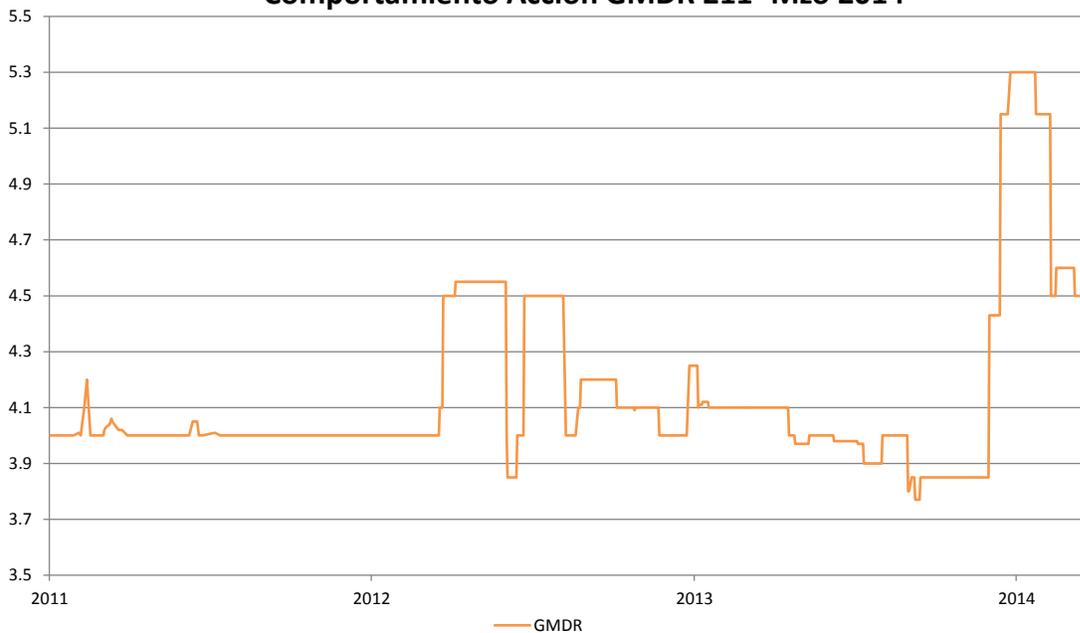
Durante el año 2013, se reconoció un crédito fiscal de \$40.3 resultante de multiplicar la tasa de ISR por la base fiscal determinada en el ejercicio 2013, así como los cálculos de impuestos diferidos del citado ejercicio. Esta cantidad, resultó ligeramente inferior al crédito, que por el mismo concepto, se registró el año 2012 por \$41.8.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, con cifras acumuladas del año 2013, la Compañía registró una utilidad neta de \$22.1 que compara favorablemente con \$120.2 de pérdida neta obtenida en el año 2012.

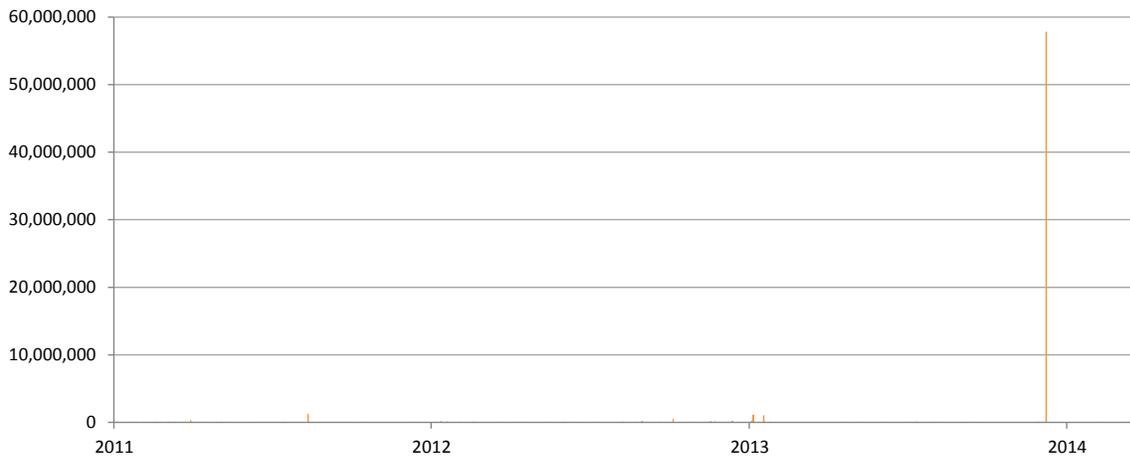
#### Acciones Representativas del Capital.

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

### Comportamiento Acción GMDR 211- Mzo 2014



### Volumen de actividad accionaria 2011 - Mzo 2014



El precio de la acción al 31 de diciembre del 2013 fue de \$ 4.0; *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 podría 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 pudiese 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 Información Fiscal*

En 2013, el Gobierno mexicano aprobó una reforma tributaria integral. La reforma fiscal, que entró en vigor el 1 de enero de 2014, contiene numerosas disposiciones que nos afectan, como la derogación del Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU"), la imposición de un impuesto del 10% sobre los dividendos que decreten las entidades públicas, una limitación a ciertas deducciones corporativa, cambios a las reglas de consolidación fiscal y cambios en los impuestos indirectos como el Impuesto al Valor Agregado y los cambios en criterios para la deducción de ciertos gastos y / o acumulación de los ingresos. Algunas de estas disposiciones pueden afectar a nuestros flujos de efectivo y nuestros resultados de operación.

### *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. Por lo tanto el posible prolongado plazo no contemplado por la compañía, podría afectar de forma adversa los resultados de la compañía.

### *Riesgos Derivados de una Entidad Controladora*

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 y concluir sus proyectos.

### *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 y 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 \$8,037 en 2013 y (\$22,007) en 2012. 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 está mejorando 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 prestigias 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 y afectada directamente en sus resultados.

### *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*

Con base en la oferta de adquisición y suscripción simultánea y recíproca de acciones realizada el pasado 18 de diciembre de 2013, Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A.B. (GMD) realizó: i) la adquisición de hasta el 100% de las acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, “serie única”, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Compañía, que a esta fecha ascendieron a 139,946,368, y ii) realizó el intercambio a razón de una acción de GMD por cada 2.09 acciones de GMDR.

Los precios de las acciones publicadas en la BMV para GMD y GMDR fueron de \$10.77 y \$5.15 por acción, respectivamente, por lo que el factor de intercambio fue de una acción de GMD por cada 2.09 acciones GMDR de las que sean titulares.

Previo a la autorización de la CNBV, los accionistas de GMDR acordaron intercambiar 139,946,368 acciones ordinarias en circulación representativas, prácticamente, del 100% del capital social de GMDR a través de la suscripción recíproca de 66,331,282 acciones nominativas de GMD.

Por lo que, a partir del 18 de diciembre de 2013, GMDR se convirtió en subsidiaria de GMD, consolidando sus operaciones con esta última. Es importante mencionar que la tenencia accionaria de GMD está dividida entre diferentes accionistas y existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GMD.

#### *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 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 (deterioro), 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 IFRS deberá incluir activos tangibles e intangibles y deberá realizarse con una periodicidad anual. Al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 y 2012 la Compañía obtuvo pérdidas de operación consolidadas. Asimismo, a las fechas antes descritas tiene un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de \$549,966 y \$558,379, respectivamente. El exceso al 31 de diciembre de 2013 se origina, principalmente, por las cuentas por pagar en el corto plazo. Adicionalmente existe deuda a corto plazo que asciende a \$587,579. Dentro de esta deuda se encuentra un nuevo financiamiento contratado por “La Punta” con CI Banco Fid 514 (Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM ENR) en reemplazo del financiamiento que se mantenía contratado con Textron Financial Corporation, el cual al 31 de diciembre de 2013, asciende a \$140,006 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). Dicho financiamiento fue destinado para construcción del Hotel Banyan Tree Cabo Marqués (Hotel).

El factor de violencia e inseguridad social que ha disminuido considerablemente, la tormenta tropical “Manuel” que azotó al Estado de Guerrero en los meses de septiembre y octubre de 2013 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 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 que permitirán el 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. Fue el caso de la tormenta tropical “Manuel” que afectó severamente al Estado de Guerrero en los meses de septiembre y octubre de 2013; sin embargo, las consecuencias para la Compañía fueron de ligeras a moderadas.

#### *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.

Cuando menos con 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.**

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

Los precios de las acciones publicadas en la BMV para GMD y GMDR fueron de \$10.77 y \$5.15 por acción, respectivamente, por lo que el factor de intercambio fue de una acción de GMD por cada 2.09 acciones GMDR de las que sean titulares.

**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 llevó 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, posteriormente en enero de 2013 se concreta la venta de las empresas DNI y ACUARAMA Subsidiaria de DESATUR para quedar finalmente con los siguientes porcentajes de participación:

**Participación GMD Resorts al 31 de Diciembre de 2013**

<b>Compañía</b>	<b>% de Participación</b>
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C	99.9900%

Subsidiarias de DESATUR:

<b>Compañía</b>	<b>% de Participación</b>
Terreno de Isla Mujeres, S.A. de C.V.	99.6334%
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.

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

**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 2013 y 2012:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria a:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</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%
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%
Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. (Desarrolladora)	Desarrollos inmobiliarios residenciales. Desarrolladora llevará 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%
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	Servicios administrativos a La Punta.	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%
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%
Los Riscos Punta Diamante, A. C.	Promover actividades recreativas, culturales, de amistad y en general de índole social	99%	-

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) DESCRIPCION 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, 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 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes 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 2013, la ocupación promedio fue del 36.5% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,781 pesos.

- (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 condominiales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Al 31 de diciembre de 2013 están disponibles para su venta, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominiales. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominiales, sumando un total de 47 indivisos que se ofertan en 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, misma que fue liquidada en su totalidad en el año 2013. Este proyecto tiene un avance en la obra de 80.3% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Cabe destacar que el proyecto cuenta con todos los permisos y autorizaciones necesarias, de las autoridades correspondientes, para llevar a cabo su construcción.

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 2014.

- (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.
- 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 4T 2013 fueron de \$7.7, que son prácticamente los mismos que se obtuvieron en el 4T 2012. El EBITDA del 4T 2013 fue de -\$1.3, cifra positiva en comparación a la obtenida durante el 4T 2012 por -\$2.4.

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

### **Eventos Posteriores**

No existen eventos posteriores que revelar.

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

### **Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta**

ISR:

Durante octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR), la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recoge la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realiza modificaciones importantes entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- a) Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y en las cuotas de seguridad social; asimismo, elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- b) Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- c) Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 30, 29, y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.
- d) Se elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.

La Compañía ha revisado y ajustado el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicarán a partir de 2014, y afectarán principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

IETU:

En octubre del 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la abrogación de la LIETU publicada el 1 de octubre de 2007, por lo que, a partir de la entrada en vigor del Decreto aprobado en octubre de 2013, quedarán sin efecto las resoluciones y disposiciones administrativas de carácter general y las resoluciones a consultas, interpretaciones, autorizaciones o permisos otorgados a título particular, en materia del impuesto establecido en la LIETU que se abroga.

## **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 2013 es de 223 personas. El personal sindicalizado representa el 13.0% de la fuerza laboral de la empresa, y el 87.0% personal de Confianza.

En 2012 el personal contratado fue de 245 personas, de los cuales 148 eran eventuales. El personal sindicalizado representó el 24.0% de la fuerza laboral de la empresa, y el 76.0% 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. Cuenta con 62 kilómetros de playas y, por su cercanía con el Distrito Federal y la zona conurbada, 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 XX.

**Acapulco Dorado.** A partir de la década de los setentas y ochentas del Siglo XX, 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 del Siglo pasado y principios del Siglo XXI, 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”.

**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 aproximadamente a 4 horas de manejo de la zona metropolitana de la Ciudad de México (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 257 hoteles con más de 19,000 habitaciones. De acuerdo con la SECTUR, la oferta de habitaciones ha sido estable, con un ligero decremento de habitaciones comparado con el 2012, cuando se registraron 19,705 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 \$ 4,781 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 36.5%. 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 Isla Mujeres Quintana Roo, GMD Resorts ha logrado diversificación ya que 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 servicio 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.

- Adicionalmente, 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.

Subsidiaria	Tenencia accionaria al	
	2013	2012
Fideicomiso Grupo Diamante (antes Mercantil Probursa Fideicomiso Diamante)	90.00%	90.00%
La Punta Resorts, S.A. de C.V. (La punta)	86.34%	86.34%
Desarrolladora Residencial La Punta, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Promotora Majahua, S.A. de C.V. (Majahua)	100.00%	100.00%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S.A. de C.V. (DESATUR)	99.99%	99.99%
Servicios Administrativos La Punta, S.A. de C.V.	85.00%	85.00%
Los Riscos Punta Diamante, A. C.	99.00%	-

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

En este Fideicomiso participan como fideicomitentes y fideicomisarios el Gobierno del Estado de Guerrero, principalmente a través de PROTUR, y GMD. Su patrimonio se compone de 86 hectáreas, así como del plan maestro para el desarrollo de los terrenos de Cabo Marqués, que se integra por 266 hectáreas.

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

Esta empresa, en asociación con Banyan Tree, una cadena hotelera de Singapur con operaciones en más de siete países en Asia, trabajan en la construcción y operación de un desarrollo amigable con el entorno, exclusivo, que comprende hotel y spa de categoría Turismo Premium, así como restaurantes de especialidades. El proyecto abarca una superficie de 12.3 hectáreas. (Ver: *La Compañía; Descripción del Negocio; Plano de Cabo Marqués antes Punta Diamante. Numeral 2, inciso b) del presente Reporte*)

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

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

- Promotora Majahua, S.A. de C.V., En enero de 1996 el Gobierno Federal por conducto de la SCT, otorgó la concesión a Majahua para construir, operar y explotar una marina de uso particular ubicada en Playa Majahua,

Puerto Marqués en Acapulco, Guerrero denominado “Porto Real” con una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de otorgamiento.

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

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 2013, el avance en la construcción de la marina es del 88.9%.

- 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%
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.

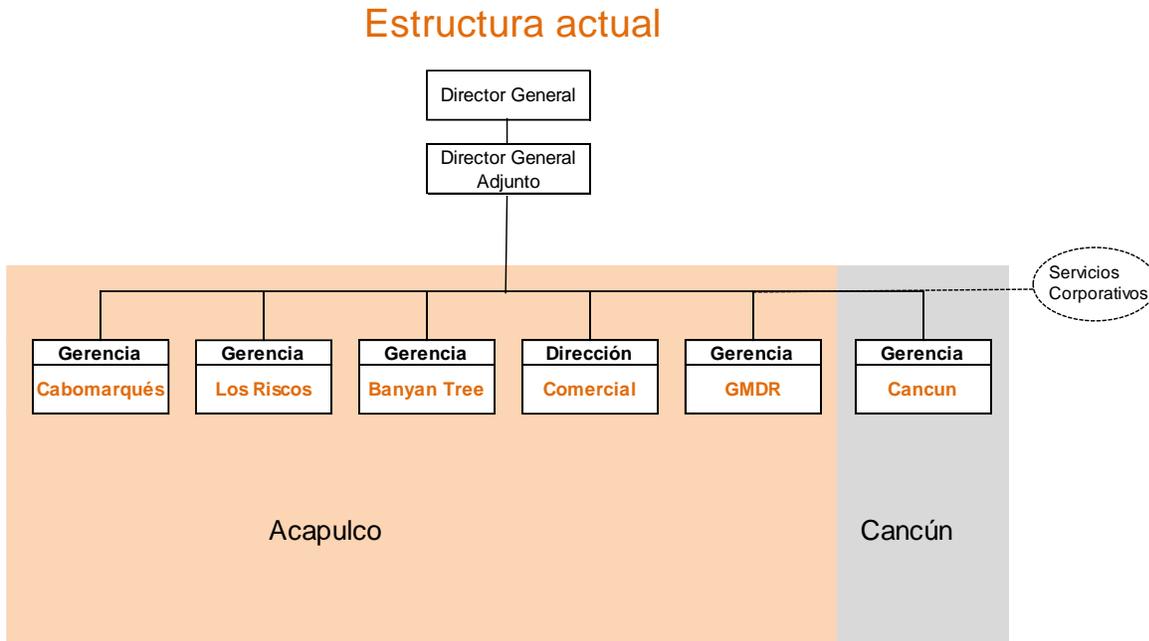
El 17 de diciembre de 2003, TIMSA formalizó la constitución de un régimen de propiedad inmueble en condominio, sobre el terreno ubicado en el “Polígono 7-A”, cuya superficie esta dividida en 11 unidades privativas y áreas comunes denominado “Villa Vera Puerto Isla Mujeres, Hotel y Propiedad Vacacional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

- 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.

- Los Riscos Punta Diamante, A. C., su principal actividad consiste en promover actividades recreativas, culturales, de amistad y en general de índole social.

**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

A la fecha, GMD Resorts cuenta con inversiones 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 47 de las villas (primera etapa), mismas que están en operación desde abril de 2010 con tasas crecientes de ocupación. El hotel cuenta con tres restaurantes: (i) Uno de ellos de estilo y comida tailandesa denominado “Saffron” que cuenta con vistas espectaculares (ii) un restaurante de comida internacional llamado “La Nao”. Ambos restaurantes 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 2013, la ocupación promedio fue del 36.5% con una tarifa diaria promedio por noche de \$4,781 pesos.
- (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 condominiales y 22 lotes unifamiliares. Asimismo, el desarrollo residencial cuenta con un Club de Mar, ya en operación, y otras amenidades, entre ellas, gimnasio, canchas de tenis y de padel, también en operación. Al 31 de diciembre de 2013 están disponibles para su venta, 6 lotes unifamiliares y 5 lotes condominiales. Actualmente se encuentran en vías de desarrollo 3 proyectos condominiales, sumando un total de 47 indivisos que se ofertan en 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, misma que fue liquidada en su totalidad en el año 2013. Este proyecto tiene un avance en la obra de 80.3% y su marina seca entró en operación en el mes de diciembre de 2011. Cabe destacar que el proyecto cuenta con todos los permisos y autorizaciones necesarias, de las autoridades correspondientes, para llevar a cabo su construcción.

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 2014.

- 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 4T 2013 fueron de \$7.7, que son prácticamente los mismos que se obtuvieron en el 4T 2012. El EBITDA del 4T 2013 fue de -\$1.3, cifra positiva en comparación a la obtenida durante el 4T 2012 por -\$2.4.

### RESERVA TERRITORIAL:

Compañía	Reserva territorial m <sup>2</sup>	31 de diciembre de		Valor razonable		Ubicación
		2013	2012	2013	2012	
FIDA	711,188	\$1,204,181	\$1,234,497	\$1,334,783	\$1,370,998	Acapulco, Guerrero
ZAMA	125,521	306,006	306,006	458,521	430,163	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	338,998	273,850	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	<u>34,340</u>	<u>26,955</u>	<u>26,955</u>	<u>61,812</u>	<u>60,920</u>	Acapulco, Guerrero
	<u>907,798</u>	<u>\$1,731,003</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$2,194,114</u>	<u>\$2,135,931</u>	

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el valor razonable de las propiedades de inversión descritos anteriormente fueron determinados mediante la valuación de un tercero independiente, con el objetivo de evaluar los posibles valores de recuperación de dichas propiedades al final de cada ejercicio.

A continuación se observan los valores razonables de estos activos, los cuales fueron determinados mediante el enfoque de mercado, el cual es realizado conforme a las prácticas comúnmente aceptadas en el ámbito financiero.

<u>Terreno</u>	Nivel de jerarquía para valor razonable	Rango de Factores de Homologación Resultantes		Valor razonable del avalúo
		<u>Max.</u>	<u>Min</u>	
FIDA	Nivel 3	1.25	0.95	\$1,334,783
ZAMA	Nivel 3	0.84	0.68	458,521
TIMSA	Nivel 3	0.81	0.68	338,998
GMDR	Nivel 3	1.49	1.03	<u>61,812</u>
Total				<u>\$2,194,114</u>

Los valores razonables fueron determinados mediante la utilización de transacciones de terrenos similares bajo consultas observables en el mercado. Uno de los principales indicadores es el precio del metro cuadrado ajustados por características como el tamaño de los terrenos comparables. Adicionalmente se incluyen inputs que se ubican dentro de la jerarquización de valor razonable nivel 3, ya que no son datos observables en el mercado, al ser a criterio de tercero independiente, estos factores son entre otros: uso de suelo, superficie, ubicación, forma, zona, topografía y negociación.

## 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 el FIDA enajenó 9,572 m<sup>2</sup> con un costo de \$30,313. El ingreso generado por esta transacción fue de \$34,901, el cual se presenta como ingreso en el estado de resultados.

## 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 TraslATIVO de Dominio con vigencia de 50 años y prorrogable al término de la misma. De acuerdo con los términos del Fideicomiso, TIMSA aporta y transmite las propiedades de las unidades privativas II, VI, VII, VIII y IX, y a su vez, Regina se obliga a pagar a TIMSA, por la aportación de estas unidades, la suma de Dls.12.1 millones. Adicionalmente, el 10 de abril de 2007 el Comité Técnico del Fideicomiso traslativo de Dominio firmó una carta de instrucciones a Scotiabank Inverlat, S. A. (fiduciario) para que 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 compartidos.
- 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 solo 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 m<sup>2</sup> pendientes de reasignar por parte de FIDA a favor de GMDR con un valor en libros de \$14,164.

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

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

Al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 y 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 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>

En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 19 de septiembre de 2008, los accionistas acordaron aumentar el capital social en \$700,000 mediante la emisión de 79,545,455 acciones correspondientes a la serie única, exhibiéndose en

diciembre de 2008 y febrero de 2009 \$297,280 y \$58,176 correspondientes a 33,781,769 y 6,610,191 acciones, respectivamente.

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

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

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

Una vez separado el monto correspondiente a la reserva legal, el resto de las utilidades acumuladas, si las hubiere, se encuentran disponible para su distribución como dividendos, sujeta a la aprobación de los accionistas y los términos de cualquier disposición legal o contractual que restrinja el pago de dividendos. La declaración de dividendos, el monto y el pago de los mismos, es determinada por el voto de la mayoría de los accionistas de la Serie "Única", y por lo general, a propuesta del Consejo de Administración.

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

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

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Los estados financieros consolidados 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).

Las tablas que se presentan a continuación muestran un resumen de la información financiera consolidada de la Compañía por cada uno de los períodos indicados. Dicha información debe ser considerada y leerse en conjunto con los Estados Financieros consolidados auditados de la Compañía. La información que se incluye a continuación en relación con cada uno de los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, se deriva de los Estados Financieros Consolidados auditados de la Compañía, incluyendo los Estados de Situación Financiera Consolidados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, Estados de Resultados Integrales Consolidados, Estados de Cambios en el Capital Contable Consolidados y los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 y las notas a los mismos, los cuales se incluyen al final de este documento como Anexos.

	2013	2012	%Δ 13/12	2011	%Δ 13/11
Ingresos	156,496	148,622	5.3	135,021	15.9
Costos	133,088	147,898	-10.0	142,084	-6.3
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>23,408</b>	<b>724</b>	<b>31.3x</b>	<b>-7,063</b>	<b>-4.3x</b>
Gastos de Operación	111,418	118,704	-6.1	131,439	-15.2
Otros Gastos (Ingresos) Neto	-11,596	-2,674	<b>3.3x</b>	-3,624	<b>2.2x</b>
<b>Utilidad (Pérd.) de Operación</b>	<b>-76,414</b>	<b>-115,306</b>	<b>33.7</b>	<b>-134,878</b>	<b>-43.3</b>
Depreciación	36,688	49,028	-25.2	57,400	-36.1
<b>EBITDA</b>	<b>-39,726</b>	<b>-66,278</b>	<b>40.1</b>	<b>-77,478</b>	<b>-48.7</b>
Ingreso (costo) Financiero - Neto	-58,207	46,720	<b>-2.2x</b>	110,314	<b>-1.5x</b>
<b>Ut. (Pérd.) antes de Impuestos</b>	<b>-18,207</b>	<b>-162,027</b>	<b>88.8</b>	<b>-245,192</b>	<b>-92.6</b>
Impuestos a la Utilidad	-40,313	-41,843	<b>-3.7</b>	-15,346	<b>1.6x</b>
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>22,106</b>	<b>-120,183</b>	<b>1.2x</b>	<b>-229,846</b>	<b>-1.1x</b>

La Compañía evalúa el desempeño del grupo con base en la utilidad antes del resultado financiero, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA por sus siglas en inglés). Dicho indicador representa una medida para evaluar el desempeño operativo de la Compañía, así como la capacidad para fondear

inversiones de capital y requerimientos de capital de trabajo. No obstante lo anterior, la EBITDA no es una medida de desempeño financiero bajo las IFRS

## b) Información financiera por segmentos y área geográfica

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.

La Dirección General analiza y controla el negocio en relación con 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 2013 y 2012 se muestra a continuación:

### Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2013

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>				<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>Operación</u>	<u>Neta</u>	<u>Depreciación</u>	<u>de inversión</u>			
Cancún	\$ 55,023	\$ 7,967	\$ 7,693	(\$ 2,172)	\$ 499,867	\$ 3,559	\$ 539,232	
Acapulco	101,473	(50,406)	93,886	(34,516)	1,204,181	1,124,588	2,714,849	
Otros	-	(33,975)	(79,473)	-	26,955	(55,717)	(322,707)	
<b>Total consolidado</b>	<b>\$ 156,496</b>	<b>(\$ 76,414)</b>	<b>\$ 22,106</b>	<b>(\$ 36,688)</b>	<b>\$ 1,731,003</b>	<b>\$ 1,072,430</b>	<b>\$ 2,931,374</b>	

### Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2012

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>				<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>Operación</u>	<u>Neta</u>	<u>Depreciación</u>	<u>de inversión</u>			
Cancún	\$ 90,100	(\$ 1,900)	(\$ 4,151)	(\$ 3,306)	\$ 499,867	\$ 80,520	\$ 597,642	
Acapulco	58,522	(68,564)	(44,877)	(57,167)	1,234,497	1,104,908	2,503,892	
Otros	-	(44,842)	-	(59,710)	26,955	(100,679)	(59,373)	
<b>Total consolidado</b>	<b>\$ 148,622</b>	<b>(\$ 115,306)</b>	<b>(\$ 49,028)</b>	<b>(\$ 120,183)</b>	<b>\$ 1,761,319</b>	<b>\$ 1,084,749</b>	<b>\$ 3,042,161</b>	

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 por eventos extraordinarias, excepto por los activos reclasificados mantenidos para la venta, según se

describe en la Nota 8, correspondientes a DNI e Inmobiliaria Acuarama en Cancún.

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

a. El segmento descrito como Cancún integra las operaciones realizadas en esta zona geográfica por TIMSA y DESATUR principalmente.

b. En el caso del segmento de Acapulco se integran las operaciones de La Punta, FIDA, Majahua, principalmente

c. El segmento de otros corresponde a los saldos y operaciones que tiene GMDR en lo individual; las cuales no son consideradas dentro de los segmentos antes descritos.

## Eventos Posteriores

No existen eventos posteriores que revelar

## c) Informe de créditos relevantes

Al 31 de diciembre de 2013 la deuda de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos bancarios:		
Textron Financial Corporation	\$ -	\$ 269,542
UBS AG	-	77,145
Banco Azteca, S. A.	-	167,302
Banco Interacciones, S. A.	413,615	375,613
CI Banco Fid. 514 (Adamantine)	<u>140,006</u>	<u>-</u>
	553,621	889,602
Otros documentos por pagar:		
SAPUN (Arrendamiento financiero)	-	4,755
Préstamos con partes relacionadas	<u>542,574</u>	<u>354,121</u>
Total	1,096,195	1,248,478
Menos:		
Deuda a corto plazo	<u>(587,579)</u>	<u>(626,055)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$508,616</u>	<u>\$ 622,423</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 en la Nota 3. El valor razonable de los créditos a largo plazo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos bancarios	\$ 921,771	\$ 835,963
Arrendamiento financiero	-	4,441
Préstamos con partes relacionadas (i) Nota 15	<u>542,574</u>	<u>354,121</u>
Total	<u>\$ 1,464,345</u>	<u>\$ 1,194,525</u>

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas, dado que el impacto de descuento no es significativo.

(i) El préstamo con partes relacionadas ha sido sujeto a un acuerdo celebrado para su liquidación en el ejercicio de 2014, por lo tanto es descontado 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)

i) Préstamo contratado por el FIDA el 28 de octubre de 2011 por \$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 devengados de 2011 a 2014 pueden ser capitalizados. Al 31 de diciembre de 2013 los intereses capitalizados ascienden a \$40,547. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los intereses devengados ascendieron a \$35,593 y \$34,817, respectivamente. La tasa efectiva es de 9.68%.

ii) En octubre de 2011 GMDR contrató una línea de crédito hasta por \$335,000, a un plazo de 20 años, devenga intereses pagaderos semestralmente sobre saldos insolutos a una tasa anual incrementable inicial de TIIE + 6%. La forma de pago del principal será mediante tres amortizaciones anuales iguales a partir de agosto de 2029, los intereses devengados hasta el 2021 pueden ser capitalizados. Al 31 de diciembre de 2013 GMDR ha realizado disposiciones de esta línea de crédito por \$36,439. Al 31 de diciembre de 2013 los intereses capitalizados ascienden a \$963.

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 se devengaron intereses por \$36,557. La tasa efectiva de los préstamo es de 10.31%.

## UBS AG

Préstamo contratado por GMDR por Dls.6 millones 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. Este crédito fue liquidado el 14 de agosto de 2013

La tasa efectiva del préstamo fue 1.91%.

## CI Banco, S. A. Fid-514 (Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R)

El 18 de enero del 2013 La Punta reemplazo el financiamiento que mantenía contratado con "Textron" con una nueva deuda de \$144,321 (Dls. 11 millones) contratada con "Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R". Esta deuda tiene vencimientos periódicos a partir del 15 de enero de 2016 y devenga intereses a una tasa base del 9% y hasta 13% anual.

En un contrato celebrado el 19 de septiembre de 2013 Proyectos Adamantine cede a favor de CI Banco - Fideicomiso 514 todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito descrito anteriormente.

En los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2013 y 2012 este préstamo devengó intereses por \$12,341 y \$14,449, respectivamente. La tasa efectiva del préstamo es de 8.93%.

## 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 el saldo del crédito es de Dls.20,9 y Dls.21,0 millones, que incluyen intereses por pagar de Dls. 0.3 millones y Dls.1.4 millones, respectivamente, equivalentes a \$269,542. El préstamo estaba garantizado con los bienes fideicomitados 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.

La tasa efectiva del préstamo fue 4.25%.

El 18 de enero del 2013 la Compañía reemplazó el financiamiento que mantenía con “Textron” con una nueva deuda de \$143,196 (Dls. 11 millones) contratada con “Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R”, reduciéndola en \$126,344 (Dls. 10 millones). Esta deuda tiene vencimientos parciales a partir del 18 de enero de 2016 y devenga intereses a partir de una tasa base del 9% anual.

Al 31 de diciembre de 2013 los bienes dados en garantía mediante los fideicomisos antes descritos, se encuentran totalmente liberados.

#### 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. Este crédito fue liquidado el 23 de octubre de 2013.

Durante los ejercicios que concluyeron al 31 de diciembre de 2013 y 2012 este crédito devengó intereses por pagar de \$14,264 y de \$14,404, respectivamente; los cuales fueron capitalizados a las construcciones en proceso.

Al 31 de diciembre de 2013 los bienes dados en garantía mediante los fideicomisos antes descritos, se encuentran totalmente liberados.

La tasa efectiva del préstamo fue 11.92%.

#### 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.

La tasa efectiva del préstamo es 9.57%.

Pagos mínimos de arrendamiento financiero:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	\$	-	\$ 2,392
Entre uno y cinco años		-	<u>2,363</u>
Total	\$	<u>-</u>	<u>\$ 4,755</u>

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

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	\$	-	\$ 2,336
Entre uno y cinco años		-	<u>2,105</u>
Total	\$	<u>-</u>	<u>\$ 4,441</u>

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,
- Entrega 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 2013 y de 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con todas sus obligaciones de hacer y no hacer por todas las obligaciones.

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

OBLIGACIONES DE HACER	BANCO INTERACCIONES "FIDEICOMISO GRUPO DIAMANTE" No. F/41143-9 POR 335.6 mdp	TEXTRON FINANCIAL CORPORATION "LA PUNTA RESORTS"	BANCO INTERACCIONES 335 mdp	BANCO AZTECA PROMOTORA MAJAHUA 267 mdp	UBS AG
Entregar Estados Financieros Internos trimestrales	X	X	X	X	
Pago de Comisión por apertura			X	X	
Pago Comisión por disposición del crédito			X		
Pago comisión por uso de línea				X	
Entregar Estados Financieros Anuales dictaminados	X	X	X	X	X
Certificación de Cumplimiento				X	
Manifestación de no incumplimiento de las cláusulas del contrato ni con otra Institución de Banca Múltiple	X	X		X	
Cesión de derechos derivados de la Concesión				X	
Notificar cualquier evento de incumplimiento		X		X	
Aviso de cualquier evento que pudiera implicar cambio material adverso	X	X	X	X	
Cumplimiento del orden ecológico	X	X	X	X	
Notificar cualquier sentencia definitiva que no admita recurso contrario				X	
Informar en caso de requerir cualquier autorización gubernamental necesaria para la operación y cobro de servicios				X	
Índice del Servicio de la Deuda		Minimo de 1.10 los 2 primeros años de operación y posteriormente de 1.4			
Proporcionar copia de las actas de asamblea		X			
Cumplimiento de leyes				X	
Notificar sobre la existencia de una causa de vencimiento anticipado				X	
Emisión y entrega puntual de recibos de cobro por los servicios				X	
Notificar incumplimiento de Créditos				X	
Copia de la declaración anual del Impuestos		X			
Reportes semestrales Rent Roll		X			
Mantener libros y registros contables apropiados				X	
Entrega de Presupuestos Anuales		X			
Entrega de Reportes por "Avance de Obra"		X		X	
Constituir Fondos de Reserva		X			
Invertir monto en Capital de trabajo para aplicarlo al proyecto				X	
Contratación de Seguros		X	X	X	
Reporte periódico de cambios corporativos y de cumplimiento		X			
Firma de contrato de Fideicomiso de garantía				X	
Obtener licencias, autorizaciones o aprobaciones para permitir el cumplimiento de las obligaciones conforme a lo estipulado en contrato	X			X	
Designación de depositario de los Bienes en Garantía				X	
Continuar la cotización en BMV de GMDR				X	
Notificar eventos relevantes				X	
Notificar Pérdida de Titularidad o Posesión de la Concesión y/o derechos concesionados				X	
Cumplimiento de Obligaciones Bursátiles				X	
Mantener registro ante el Registro Nacional de Valores así como la cotización sin suspensión				X	
Construcción de la Marina Cabo Marqués con recursos ajenos al crédito				X	
Designación de poderes para cumplir con obligaciones de contrato				X	
Contratación de Cobertura de Interés				X	
Dar preferencia al pago del Crédito, sobre cualquier otra deuda			X	X	
Mantener Vigencia de Concesiones				X	
Mantener libros y registros contables apropiados				X	
Notificar cualquier inicio de procedimiento o juicio por o en contra de cualesquiera de las Partes				X	
Notificar gravamen impuesto				X	
Permitir la comprobación de la aplicación del crédito			X	X	

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

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

Los estados financieros consolidados de GMD Resorts, S.A.B. al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, y por los años terminados en esas fechas, se presentan conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y con las Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“INIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB”).

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF, requiere que se realicen ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. Los cambios en los supuestos pueden tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del período. La Administración considera que los supuestos son apropiados. Las áreas que requieren un mayor juicio o complejidad, o las áreas en que las estimaciones y supuestos son importantes en la sección.

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2014.

Los estados financieros del Grupo se presentan sobre bases consolidadas e incluyen los activos, pasivos y los resultados de operaciones de todas las empresas en las que la Compañía mantiene un interés de control (subsidiarias). Todos los saldos y transacciones intercompañías fueron eliminados.

Se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- Los siguientes estados financieros consolidados 2013 y 2012 fueron preparados de acuerdo a IFRS:

<b>Principales resultados financieros</b>			
Millones de pesos			
	Doce Meses		
	2013	2012	Var (%)
Ingresos	156.5	148.6	5.3
Utilidad bruta	23.4	0.7	3,133.1
Pérdida de Operación	(76.4)	(115.3)	33.7
RIF	(58.2)	46.7	224.6
Impuestos	(40.3)	(41.8)	3.7
Utilidad (pérdida) neta	22.1	(120.2)	118.4
EBITDA (*)	(39.7)	(66.3)	40.1
Margen bruto	15.0	0.5	
Margen de operación	(48.8)	(77.6)	
Margen EBITDA	(25.4)	(44.6)	
<b>Utilidad por acción</b>	0.2	(0.9)	
Promedio ponderado en millones de acciones	139.9	139.9	

### **i) Resultados de la Operación**

GMD Resorts obtuvo ingresos consolidados acumulados del ejercicio 2013 por \$156.5, comparados con \$148.6 del año 2012, lo que representa un incremento de 5.3%, derivado principalmente de lo siguiente: i) el reconocimiento de \$36.5 correspondiente a la escrituración de 3 lotes en Los Riscos; ii) un incremento de \$7.6 equivalente a 14.8% en los ingresos del hotel BTCM, impulsado por un desempeño sobresaliente en el 1T 2013 y parcialmente afectado por la tormenta tropical “Manuel” ocurrida en septiembre 2013 y los conflictos magisteriales de abril y mayo de 2013; iii) un aumento de \$4.9 equivalente al 10.2% en los ingresos acumulados del año 2013 de la Marina Puerto Isla Mujeres en Quintana Roo, y; iv) una disminución de ingresos de \$41.8 por la desincorporación de las sociedades subsidiarias DNI y Acuarama, ambas operaciones concretadas en el mes de enero de 2013.

La utilidad bruta acumulada durante en el ejercicio 2013 fue de \$23.4 que compara favorablemente con la utilidad bruta reportada en el año 2012 de \$0.7. Este incremento en el resultado bruto se explica primordialmente por: i) el reconocimiento de \$5.6 en la utilidad bruta por la escrituración de 3 lotes en Los Riscos, ii) la aplicación de un estricto programa de reducción de costos en todos los negocios de GMDR, específicamente en el BTCM; iii) un incremento sobresaliente de \$6.8 en la utilidad bruta del negocio de la Marina Puerto Isla Mujeres Quintana Roo, debido a que se obtuvieron ingresos con mayor margen de rentabilidad que en 2012, y; iv) una disminución de utilidad bruta en \$6.2 correspondientes a los negocios de DNI y Acuarama, cuya desincorporación ocurrió en enero de 2013.

En el año 2013, en el rubro de Otros Gastos (Ingresos), fue reconocida la utilidad en venta de acciones por un monto de \$11.9, correspondiente a la enajenación del 50% de participación en DNI y al 100% de participación en Acuarama. Ambos negocios fueron vendidos en enero de 2013 a partes relacionadas por un precio de venta total de \$55.5 y fueron considerados como activos no estratégicos para GMDR en sus planes de expansión y crecimiento.

La pérdida de operación acumulada del año 2013 fue de \$76.4, la cual resultó inferior a la pérdida reportada en el ejercicio de 2012 por \$115.3, causada por las razones explicadas en los párrafos anteriores de este apartado.

El Resultado Integral de Financiamiento acumulado del año 2013 es de un ingreso de \$58.2, que compara favorablemente con un gasto que, por este concepto, se obtuvo en el mismo período del año anterior por \$46.7; esto como consecuencia principal: i) del reconocimiento de un ingreso financiero no recurrente por \$127.9 en GMDR; ii) una mayor devaluación peso/dólar observada en el año 2013 por \$30.6, y; iii) el reconocimiento de una menor carga financiera por intereses por \$7.2.

Durante el año 2013, se reconoció un crédito fiscal de \$40.3 resultante de multiplicar la tasa de ISR por la base fiscal determinada en el ejercicio 2013, así como los cálculos de impuestos diferidos del citado ejercicio. Esta cantidad, resultó ligeramente inferior al crédito, que por el mismo concepto, se registró el año 2012 por \$41.8.

Como resultado de lo explicado en párrafos anteriores de este apartado, con cifras acumuladas del año 2013, la Compañía registró una utilidad neta de \$22.1 que compara favorablemente con \$120.2 de pérdida neta obtenida en el año 2012.

## **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).

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.

#### **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.

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.

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

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación o 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.

### **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**

Se basa en los principios existentes mediante la identificación del concepto de control como el factor determinante de si la entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la entidad controladora. La norma provee una guía adicional para asistir en la determinación de control cuando se tiene una situación difícil de definir. La aplicación de esta norma no ha tenido impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

## **4. ADMINISTRACIÓN**

### **a. AUDITORES EXTERNOS**

La designación del auditor externo y su remuneración es 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 2013, 2012 y 2011, el auditor externo de la Compañía es la firma PricewaterhouseCoopers, S.C.,

La firma de auditores no prestó otros servicios además de los de auditoría y dictamen fiscal, las cuales ascendieron a un monto de \$1.6 mdp, todo dentro de los servicios permitidos que pueden prestar como asesores externos. Esta cantidad incluye el servicio por la revisión del informe anual y representa el 1.4% de los gastos totales de la Compañía.

Durante los últimos 3 ejercicios 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>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
- Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 4,184	\$ 4,179
- Maritime Holding's	3,235	3,181
- Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,143	1,118
- Otras	3,574	1,580
- GMD Operadora de Autopistas, S. A. de C. V.	1,358	1,358
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	<u>1,258</u>	<u>1,264</u>
	<u>\$ 14,752</u>	<u>\$ 12,680</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Afiliadas:		
- Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$210,625	\$ 163,134
- PDM, S. A. de C. V.	77,465	-
- GMDIC, S. A. de C. V.	53,447	-
- Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	45,190	42,208
- GMD Administración, S. A. de C. V.	31,975	26,505
- Parte relacionada, persona física	30,921	66,114
- GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	22,703	68,017
- Banyan Tree Hotels and Resorts	17,627	19,139
- Banyan Tree Mx, S. A. de C. V.	12,936	12,087
- Hotel SPA PTE LTD/Accionistas	7,258	-
- Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.	1,450	1,450
- Inmobiliaria Rincón del Caribe,	1,141	1,141
- Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V.	-	3,736
- Otras	<u>2,821</u>	<u>2,677</u>
	<u>\$515,559</u>	<u>\$ 406,208</u>

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

Otras partes relacionadas:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	<u>\$542,574</u>	<u>\$ 354,121</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 2013 y de 2012:

<u>Egresos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Afiliadas		
Servicios de Construcción:		
GMD Ingeniería y construcción, S. A. de C. V.	<u>\$ 733</u>	<u>\$ 74,466</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Afiliadas		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$34,778	\$ 43,103
Servicios Isla, S. A. de C. V.	-	-
GMD Administración, S. A. de C. V.	<u>4,708</u>	<u>7,143</u>
	<u>\$39,486</u>	<u>\$ 50,246</u>

### 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 2013 y de 2012 GMD prestó \$188,453 y \$66,754.

### Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V. (SAGMD)

SAGMD, celebró contratos para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con GMD Resorts. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los importes registrados por esta operación ascendieron a \$31,006 y \$38,322, respectivamente.

SAGMD, celebró un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con Fideicomiso Grupo Diamante. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012 el importe registrado por este concepto ascendió a \$1,250.

SAGMD, celebró un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con La Punta Resorts. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los montos registrados por estas operaciones ascendieron a \$794 y \$181.

### GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V. (GMD IC)

GMD IC, celebró un contrato de obra en la modalidad de precio al-zado y tiempo determinado para la construcción del proyecto suministro de materiales de la

Marina Cabo Marqués ubicada dentro del desarrollo turístico inmobiliario Punta Diamante en Acapulco, Guerrero con Promotora Majahua. En los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los importes registrados por esta operación ascendieron a \$733 y \$70,466, respectivamente.

#### P.D.M. S. A. de C. V.

En el mes de agosto de 2013 GMD Resorts celebró contrato de préstamo por Dls. 6,000 que genera intereses pagaderos en forma anual a una tasa libor más 1.5%, con vigencia de un año, los recursos obtenidos se liquidó el adeudo que se tenía con UBS AG.

Durante el ejercicio que concluyo al 31 de diciembre de 2013 devengo intereses por \$1,058. La tasa efectiva del préstamo fue 1.85%.

En el mes de mayo de 2013 GMD celebró contrato de préstamo por Dls.1,000 que genera intereses pagaderos en forma anual a una tasa libor más 1.5%, con vigencia de un año, los recursos obtenidos se liquidó el adeudo que se tenía con UBS AG.

Durante el ejercicio que concluyo al 31 de diciembre de 2013 devengo intereses por \$134. La tasa efectiva del préstamo fue 1.96%.

#### Parte Relacionada Persona Física

En octubre de 2009 GMD Resorts celebró convenio de cesión de deuda con Controladora Corporación GMD (CCGMD) por \$55,473, se establece la compañía asume y pagara todas las obligaciones que CCGMD tenía a favor de la parte relacionada persona física.

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo de la cuenta por pagar a favor de la persona física asciende a \$30,921. En los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los montos pagados ascienden a \$8,139 y \$7,628, respectivamente.

#### Banyan Tree Hotels & Resorts y Banyan Tree Mx, S. A. de C. V. (Banyan)

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía realizó operaciones de cuenta corriente con Banyan a través de diversos depósitos recibidos en el año.

#### 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.

### 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	5 años
Jorge Eduardo Ballesteros Zavala	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su Constitución
Guillermo Arana Rivera	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Pedro Azcué Aderman	Vocal	Propietario Independiente	1Año
Alfonso Miguel Larena Nájera	Vocal	Propietario Patrimonial	Desde su Constitución
Jorge Morfín Nuez	Vocal	Propietario Independiente	Desde su Constitución
Paul Andrew Rangel Merkley	Vocal	Propietario Relacionado	Desde su Constitución
Diego Xavier Avilés Amador	Vocal	Propietario Relacionado	5 años
José Carredano Pérez	Vocal	Propietario Independiente	5 años
Andrés Carral Cuevas	Vocal	Propietario Independiente	5 años
Andrés Icaza Ballesteros	Vocal	Propietario Patrimonial	5 años
José Sánchez-Conde Ricci	Vocal	Propietario Relacionado	5 años
Carlos Mauricio Ballesteros Franco	Vocal	Propietario Patrimonial	5 años
Lorenzo Peón Escalante	Vocal	Propietario Independiente	4 años
Thomas Cortes Peterson	Vocal	Propietario Relacionado	3 Años

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 en la Asamblea General Anual Ordinaria del 26 de abril de 2013 se designaron a los siguientes Consejeros:

Jorge Morfín Núñez. – Presidente  
Lorenzo Peón Escalante  
Andrés Carral Cuevas

El Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, tiene como una de sus principales responsabilidades, elaborar un informe anual sobre las actividades que correspondan a dicho órgano, mismo que es presentado para su aprobación, al Consejo de Administración de GMDR. Este informe contempla, además de los aspectos en materia de auditoría, observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes de la Compañía, operaciones con personas relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los miembros del

Consejo de Administración, los Comités y directivos de la Compañía. Para la elaboración del informe, el Comité deberá escuchar a los directivos relevantes; en caso de existir una diferencia de opinión con estos últimos, se incorporarán tales diferencias en el informe.

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

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

El 57.74% (cincuenta y siete punto treinta y cuatro por ciento) de las Acciones GMDR son controladas por el Grupo de Control a través de un Fideicomiso para Administración de Acciones, que puede designar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas.

#### **PARENTESCO POR CONSANGUINIDAD**

Jorge Eduardo Ballesteros Franco es padre de Jorge Eduardo Ballesteros Zavala

Jorge Eduardo Ballesteros Franco es tío de Andrés Icaza Ballesteros

Jorge Eduardo Ballesteros Zavala es primo de Andrés Icaza Ballesteros.

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

#### **PARENTESCO POR AFINIDAD**

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

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

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

### *Consejeros Propietarios*

**Jorge Eduardo Ballesteros Franco**, Presidente del Consejo de Administración desde abril de 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Guillermo Arana Rivera**, Consejero Propietario desde diciembre de 2006.

Contador Público, egresado de la Universidad Iberoamericana.

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

Cuenta con una gran experiencia profesional.

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

**Pedro Azcué Aderman**, Consejero Propietario desde diciembre de 2013.

**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 de Admón. y Finanzas	3 años	3 años
Alejandro López Sánchez Cervantes	Director Jurídico	4 años	4 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 2013 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 CAPITALLES.

### a) Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2013 los accionistas de GMDR esta integrado por:

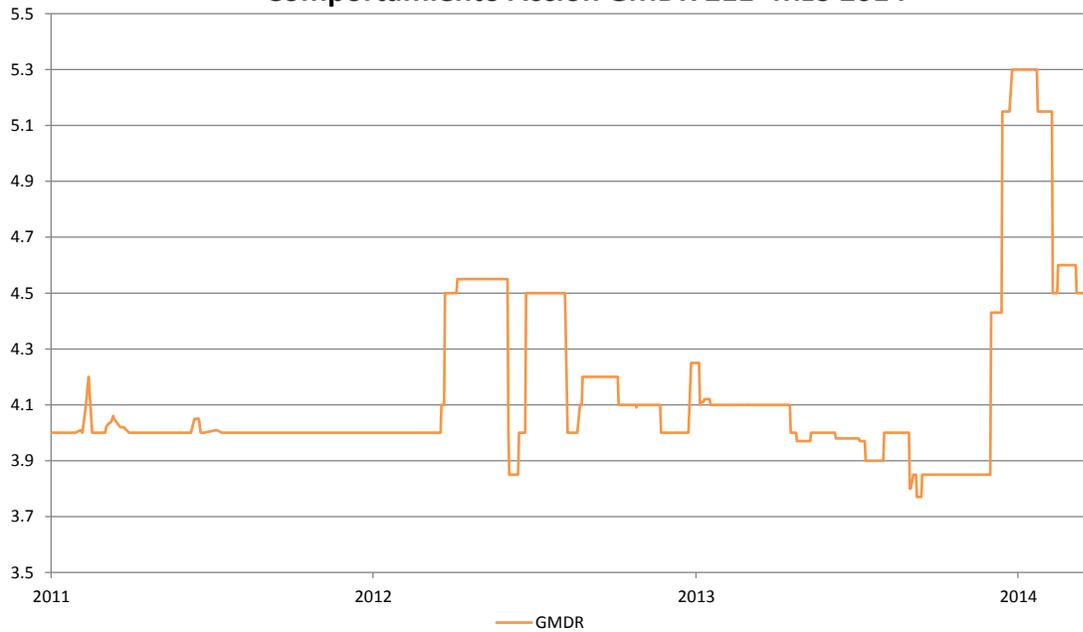
Propietario	Tenencia Total por Accionista	%
Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B	138,579,969	99.02%
Acciones en Mercado (Float)	<b>1,366,399</b>	<b>0.98%</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>139,946,368</b>	<b>100.00%</b>

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

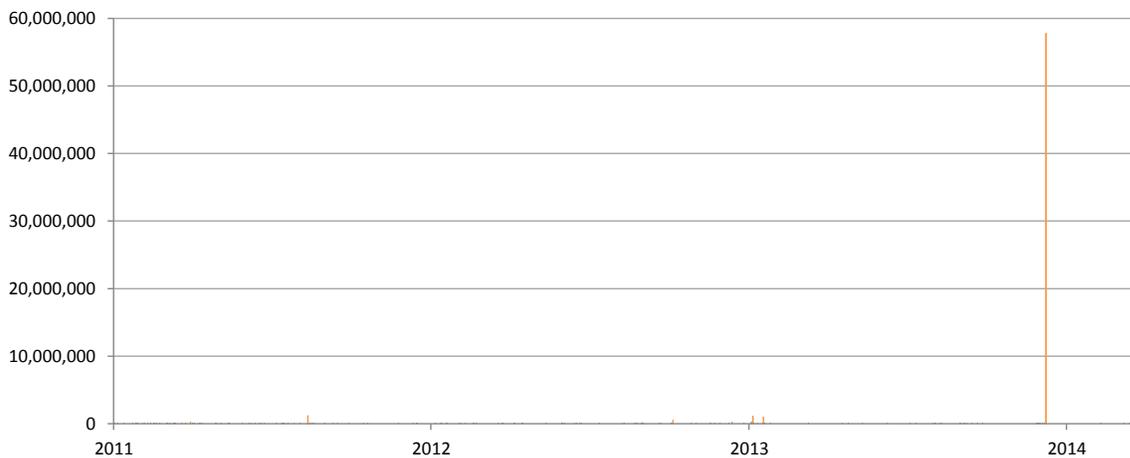
### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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 2013 en \$4.00. El movimiento en el precio de la acción se debe a las condiciones del mercado persistentes, ocasionadas en gran parte, por la inestabilidad económica mundial.

### Comportamiento Acción GMDR 211- Mzo 2014



### Volumen de actividad accionaria 2011 - Mzo 2014



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
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
2013	5.30	3.30	5.30	60,871,700

Trimestral por los últimos 2 Años:

	Max	Min	Cierre	Volumen
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
1T 2013	4.25	3.62	4.10	2,684,800
2T 2013	4.10	3.30	3.98	41,600
3T 2013	4.00	3.40	3.85	282,900
4T 2013	5.30	3.83	5.30	57,862,400

Últimos 6 meses:

	Max	Min	Cierre	Volumen
Jul 2013	3.98	3.90	3.90	154,700
Ago 2013	4.00	3.42	4.00	6,900
Sep 2013	4.00	3.40	3.85	121,300
Oct 2013	3.85	3.83	3.85	58,000
Nov 2013	3.85	3.85	3.85	-
Dic 2013	5.30	3.85	5.30	57,804,400
Ene 2014	5.30	4.90	5.15	-
Feb 2014	5.15	4.50	4.60	5,200
Mar 2014	4.60	4.50	4.50	38,900

### c) Formador de Mercado

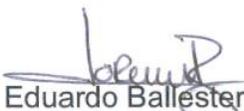
GMDR no cuenta con la figura de Formador de Mercado.

## 6) PERSONAS RESPONSABLES.

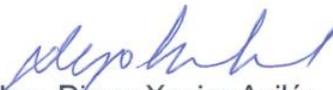
Hacemos referencia al reporte anual relativo a las acciones representativas del capital social de GMD Resorts, S.A.B. y subsidiarias, de la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores, para manifestar lo siguiente:

“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 Xavier Avilés  
Director General Adjunto



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



Lic. Alejandro López Sánchez  
Director Jurídico

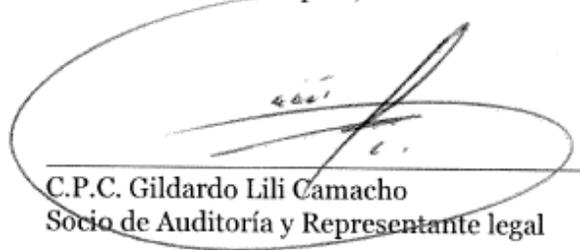
México, D. F., 30 de abril de 2014

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 2013 fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2014, 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 dictaminados 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.

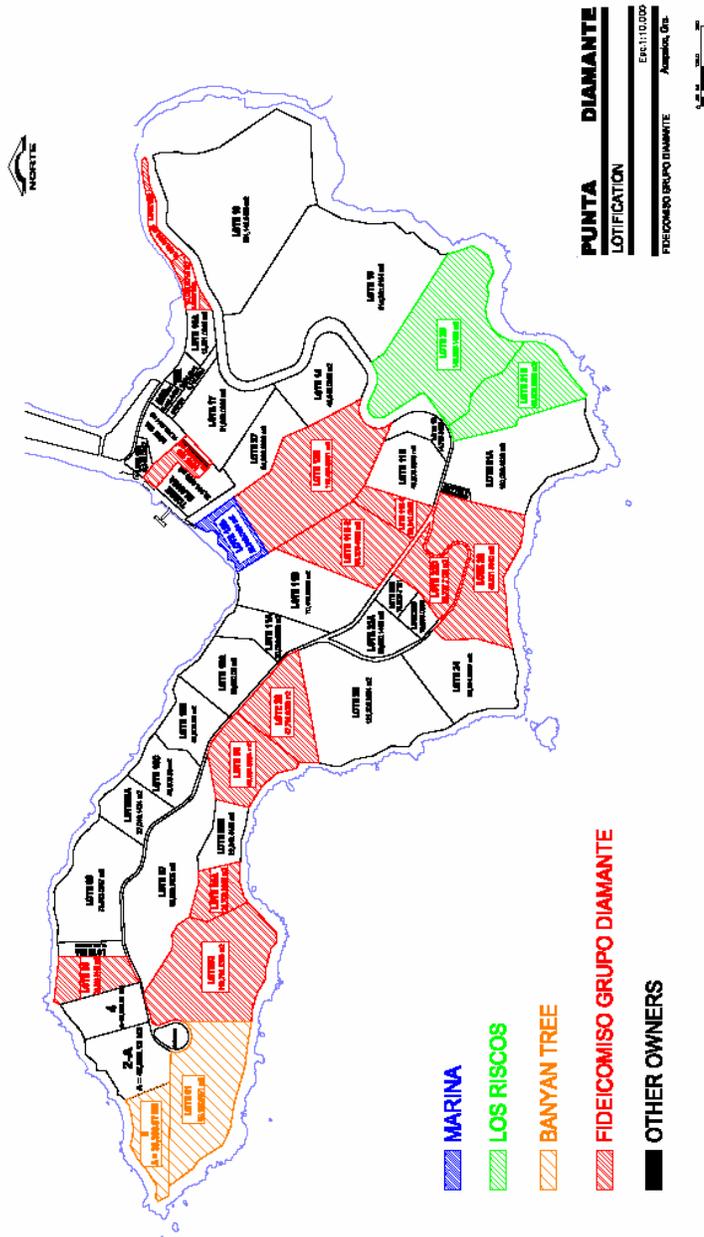
PricewaterhouseCoopers, S. C.



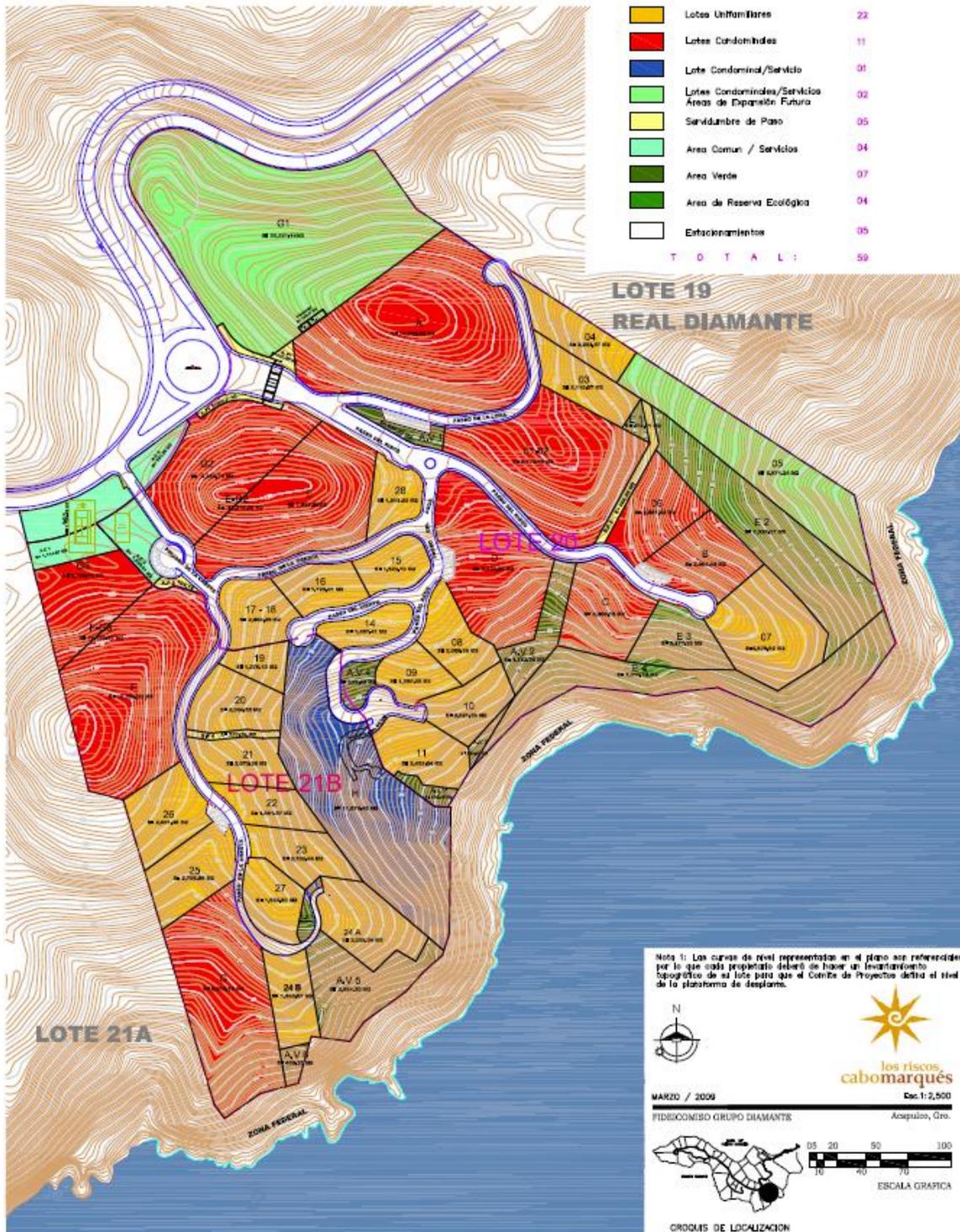
C.P.C. Gildardo Lili Camacho  
Socio de Auditoría y Representante legal

7. ANEXOS

a) PLANO DE CABO MARQUÉS ANTES PUNTA DIAMANTE



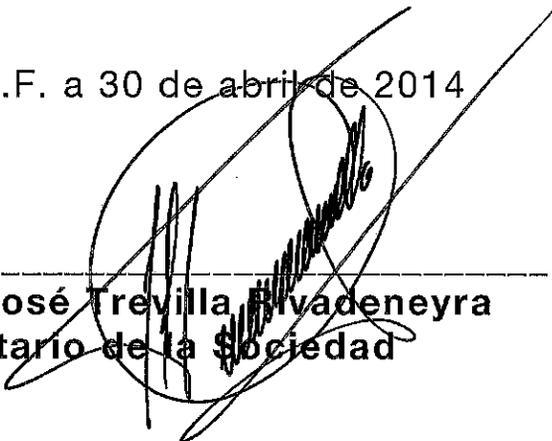
**b) PLANO LOS RISCOS**



## **CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO DE LA SOCIEDAD**

El suscrito en mi carácter de Secretario del Consejo de Administración de GMD Resorts, S.A.B. (la "Sociedad"), certifico que la presente es copia fiel del Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias presentado a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 30 de abril de 2014 a las 11:00 horas.

México, D.F. a 30 de abril de 2014



**Lic. Juan José Trevilla Rivadeneyra**  
**Secretario de la Sociedad**

México D.F., 30 de abril de 2014

Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias por el  
Ejercicio Social 2013

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

Con fundamento en lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores, me permito informar sobre las actividades y funciones que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (el "Comité") de GMD Resorts, S.A.B. ("GMDR" o la "Sociedad") realizó durante el año 2013.

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 2013.

**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 2013, 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 2013, las políticas contables establecidas por la Administración se siguieron de manera consistente con el año anterior.

Por lo anterior consideramos que 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.

De acuerdo con la información de los auditores externos sobre el control interno y registro contable de las operaciones, no tenemos asuntos relevantes que informar.

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

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

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

### **Cumplimiento con las obligaciones fiscales.**

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

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

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

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

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

El Director General le dio seguimiento puntual y oportuno a los acuerdos tomados por: la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2013 y en las Sesiones de Consejo de Administración celebradas los días; 13 de febrero de 2013, 17 de abril de 2013, 17 de julio de 2013, 16 de octubre de 2013 y 4 de diciembre de 2013 y Consejo Extraordinario celebrado el 13 de noviembre de 2013.

### **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 2012.
- 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 2012.
- 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 para que se convoque a Asamblea General Anual Ordinaria, a celebrarse el 26 de abril de 2013.
- b. Aprobación y autorización para publicar los Estados Financieros Internos del cuarto trimestre de 2012.
- c. Se aprobaron los informes anuales del año 2012 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 26 de abril de 2013.
- d. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros auditados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012.

- e. Aprobación y autorización para publicar los estados financieros internos del primero segundo y tercer trimestre de 2013.
- f. Se delegó en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias evaluar la sustitución del crédito de Promotora Majahua con Banco Azteca por un crédito puente.
- g. Se delegó en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para que esté a cargo de la siguiente operación: que el crédito otorgado por UBS, AG a GMDR por 6.0 mdd se cambie el acreditado para ser PDM, S.A. de C.V., la razón es que UBS, AG solicitó este cambio en virtud de que el banco es banca de inversión y no banca comercial. PDM registrará una cuenta por cobrar con GMDR.
- ~~h. Se tomó nota de que PricewaterhouseCoopers dictaminará el Ejercicio Social 2013.~~
- i. Se aprobó que GMDR solicite a Grupo Mexicano de Desarrollo, S.A.B. ("GMD"), préstamos adicionales por las cantidades de: 30 mdp y 27 mdp, para capital de trabajo.
- j. Por virtud de la aprobación en GMD para realizar una Oferta Pública de Adquisición ("OPA") de las acciones en circulación emitidas por GMDR, se aprobó convocar a Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de GMDR a celebrarse el 10 de enero de 2014, delegándose en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias la determinación del Orden del Día correspondiente.
- k. Se aprobó se liquide el Crédito Banco Azteca de GMDR con los recursos de los créditos Julius Baer y Banco Interacciones, contratados por GMD.
- l. Aprobación del Plan de la Sociedad para el año 2014.
- m. Se aprobó el calendario de sesiones del Consejo de Administración para el año 2014.

### **Acuerdos del Consejo Extraordinario de Administración**

- a. Con base en la opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se resolvió que el factor de intercambio propuesto de 2.09 acciones de GMDR por una nueva acción de GMD, para llevar a cabo una oferta pública recíproca de adquisición de hasta 139'946,368 acciones representativas del 100% del capital social de GMDR y

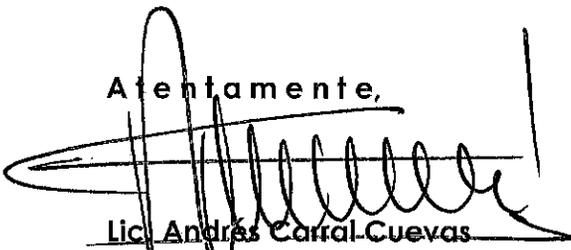
suscripción de hasta 66'959,985 acciones de GMD, propuesta por esta última, constituye un valor razonable.

- b. Se aprobó y someter a consideración de los accionistas de la Sociedad participar en la oferta pública recíproca. Asimismo se probó se tomen todas las medidas necesarias para que la oferta pública se concluya conforme a los términos de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.
- c. Se acordó que las resoluciones respecto a la oferta pública recíproca se den a conocer al público inversionista en términos de lo dispuesto por el artículo 101 de la Ley del Mercado de Valores como "evento relevante".

### **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. Andrés Carral-Cuevas**

**En ausencia de:**

**C.P. 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 2013 y de 2012

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

## **Índice**

**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

<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 consolidados de flujos de efectivo.....	6
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	7 a 50



## **Dictamen de los Auditores Independientes**

México, D. F., 30 de abril de 2014

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

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias (Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, y los estados consolidados de resultado integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

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

La Administración de la Compañía y sus subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad 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 libres de errores significativos, ya sea por 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. Dichas normas requieren cumplir con requerimientos éticos, así como planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores significativos.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar 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 2013 y de 2012, y los resultados de su desempeño y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las IFRS.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gildardo Lili Camacho', is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'C.P.C. Gildardo Lili Camacho' and 'Socio de Auditoría' below it. The signature is written in a cursive style with a large loop.

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 2013 y de 2012**

Miles de pesos mexicanos

		<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 23,180	\$ 19,168
Cuentas y documentos por cobrar	6	100,926	90,903
Inventarios	7	3,835	3,892
Activos mantenidos para la venta	8	<u>-</u>	<u>82,130</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<u>127,941</u>	<u>196,093</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	9	1,072,430	1,084,749
Propiedades de inversión	10	1,731,003	1,761,319
Impuestos diferidos	20	<u>61,885</u>	<u>35,167</u>
<b>Suma activo no circulante</b>		<u>2,865,318</u>	<u>2,881,235</u>
<b>Total del activo</b>		<u>\$ 2,993,259</u>	<u>\$ 3,077,328</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	13	\$ 587,579	\$ 626,055
Cuentas por pagar	14	90,328	114,931
Pasivos mantenidos para la venta	8	<u>-</u>	<u>13,486</u>
<b>Suma el pasivo circulante</b>		<u>677,907</u>	<u>754,472</u>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	13	508,616	622,423
Cuentas por pagar	14	566,544	442,518
Impuestos diferidos	20	<u>186,419</u>	<u>200,274</u>
<b>Suma el pasivo no circulante</b>		<u>1,261,579</u>	<u>1,262,215</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>1,939,486</u>	<u>2,019,687</u>
<b><u>Capital contable</u></b>			
Capital social	16	1,489,273	1,489,273
Resultados acumulados		<u>(546,589)</u>	<u>(556,092)</u>
Capital contable de la participación controladora		942,684	933,181
Participación no controladora		<u>111,089</u>	<u>124,460</u>
<b>Total del capital contable</b>		<u>1,053,773</u>	<u>1,057,641</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<u>\$ 2,993,259</u>	<u>\$ 3,077,328</u>

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

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Estados Consolidados del Resultado Integral**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012**

Miles de pesos mexicanos, excepto la utilidad por acción

	Nota	Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2013	2012
Ingresos	2.21	\$ 156,496	\$ 148,622
Costo de ventas	17	<u>133,088</u>	<u>147,898</u>
Utilidad bruta		23,408	724
Gastos de operación	17	111,418	118,704
Otros ingresos - Neto	18	<u>(11,596)</u>	<u>(2,674)</u>
Pérdida de operación		<u>(76,414)</u>	<u>(115,306)</u>
Ingresos financieros	19	129,774	32,023
Costos financieros	19	<u>71,567</u>	<u>78,743</u>
Costos financieros - Neto		<u>(58,207)</u>	<u>46,720</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(18,207)	(162,026)
Impuestos a la utilidad	20	<u>40,313</u>	<u>41,843</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada		<u>\$ 22,106</u>	<u>(\$ 120,183)</u>
Utilidad (pérdida) consolidada del ejercicio atribuible a:			
Participación controladora		\$ 10,055	\$ 113,644
Participación no controladora		<u>12,051</u>	<u>(6,539)</u>
Otros resultados integrales		<u>\$ 22,106</u>	<u>(\$ 120,183)</u>
Elementos que no podrán reclasificarse subsecuentemente a resultados:			
Remediación de obligaciones laborales		(\$ 552)	\$ -
		<u>\$ 21,554</u>	<u>(\$ 120,183)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora		\$ 9,503	(\$ 113,661)
Participación no controladora		<u>12,051</u>	<u>(6,522)</u>
		<u>\$ 21,554</u>	<u>(\$ 120,183)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	2.23	<u>\$0.06</u>	<u>(\$0.81)</u>

Las veintitrés 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 2013 y de 2012

Miles de pesos mexicanos

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2012		\$1,489,273	(\$442,448)	\$1,046,825	\$134,340	\$1,181,165
Transacciones de los accionistas: Disminución de capital social en participación no controladora			(113,644)	(113,644)	(3,341)	(3,341)
Pérdida integral consolidada					(6,539)	(120,183)
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>
Transacciones de los accionistas: Disminución de capital social en participación no controladora	8				(25,422)	(25,422)
Utilidad integral: Utilidad del ejercicio			10,055	10,055	12,051	22,106
Remediación de obligaciones laborales			(552)	(552)		(552)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>\$1,489,273</u>	<u>(\$546,589)</u>	<u>\$ 942,684</u>	<u>\$111,089</u>	<u>\$1,053,773</u>

Las veintitrés 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 2013 y de 2012

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Notas	2013	2012
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u></b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(\$ 18,207)	(\$ 162,026)
Ajustes por:			
Depreciación	17	36,688	49,028
Costos financieros	19	71,567	78,743
Ingresos financieros	19	(128,675)	(348)
Ganancia cambiaria		(1,099)	(31,675)
Costo neto del periodo por obligaciones laborales		<u>380</u>	<u>(416)</u>
		(39,346)	(66,694)
Variaciones en capital de trabajo:			
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por cobrar		(10,023)	5,807
Disminución (aumento) en inventarios		57	216
Impuestos a la utilidad pagados		(261)	(12,425)
Aumento en cuentas y documentos por pagar		<u>211,662</u>	<u>144,957</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>162,089</u>	<u>71,861</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de inversión</u></b>			
Intereses cobrados		728	348
Construcción en proceso (incluye costos financieros capitalizados)	9	(25,573)	(115,702)
Activos mantenidos para la venta	8	55,550	-
Propiedades de inversión	10	<u>30,313</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		<u>61,018</u>	<u>(115,354)</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</u></b>			
Financiamiento obtenido partes relacionadas	13	188,453	66,135
(Pago) obtención de préstamos bancarios	13	(335,981)	59,164
Decremento en la participación no controladora		-	(3,341)
Intereses pagados	19	<u>(71,567)</u>	<u>(78,759)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>(219,095)</u>	<u>43,199</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>4,012</u>	<u>(294)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		<u>19,168</u>	<u>19,462</u>
Ganancias y pérdida cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>-</u>	<u>684</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		<u>\$ 23,180</u>	<u>\$ 19,168</u>

Las veintitrés 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 2013 y de 2012

---

*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 Compañía) es una compañía constituida en México con vida indefinida. La Compañía es tenedora de acciones. GMDR y sus subsidiarias (Grupo) está dedicada a la adquisición, construcción, administración, explotación, mantenimiento y conservación de proyectos de desarrollo inmobiliario turístico clase premier. Asimismo, la Compañía a través de una subsidiaria, mantiene una asociación con la cadena de hoteles de Singapur Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd., para la construcción, diseño y operación del hotel Banyan Tree Cabo Marqués de categoría Premium dentro del desarrollo turístico denominado Punta Diamante, ubicado en la Ciudad de Acapulco, Guerrero.

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.

#### **1.1 Transacciones relevantes**

- a. Con base en la oferta de adquisición y suscripción simultánea y recíproca de acciones realizada el pasado 18 de diciembre de 2013, Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A.B. (GMD) realizó: i) la adquisición de hasta el 100% de las acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, “serie única”, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Compañía, que a esta fecha ascendieron a 139,946,368, y ii) realizó el intercambio a razón de una acción de GMD por cada 2.09 acciones de GMDR.

Los precios de las acciones publicadas en la BMV para GMD y GMDR fueron de \$10.77 y \$5.15 por acción, respectivamente, por lo que el factor de intercambio fue de una acción de GMD por cada 2.09 acciones GMDR de las que sean titulares.

Previo a la autorización de la CNBV, los accionistas de GMDR acordaron intercambiar 139,946,368 acciones ordinarias en circulación representativas, prácticamente, del 100% del capital social de GMDR a través de la suscripción recíproca de 66,331,282 acciones nominativas de GMD.

Por lo que, a partir del 18 de diciembre de 2013, GMDR se convirtió en subsidiaria de GMD, consolidando sus operaciones con esta última. Es importante mencionar que la tenencia accionaria de GMD está dividida entre diferentes accionistas y existe un grupo de accionistas que controla de manera directa a GMD.

- b. El 15 de enero de 2013 el Grupo 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 ingreso por esta transacción ascendió a \$25,500, con un costo de \$18,200.
- c. El 29 de enero de 2013 el Grupo 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 ingreso por esta transacción ascendió a \$30,050 con un costo de \$25,430. Véase Nota 18.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

La participación en Acuarama y DNI era considerada como no estratégica para los planes de crecimiento y desarrollo del Grupo. 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. (Véase Nota 8).

- d. El 18 de enero del 2013 La Punta Resorts, S. A. de C. V., a través de una subsidiaria, extinguió 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. (Véanse Notas 13 y 19).

#### **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 sobre la base de costo histórico 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 (IFRS IC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros consolidados han sido utilizadas consistentemente en todos los ejercicios presentados, están basados en las IFRS emitidas y en vigor a la fecha de presentación.

###### **2.1.2. Cambios en políticas contables y revelaciones**

###### **a. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones adoptadas por el Grupo**

Las siguientes normas han sido adoptadas por el Grupo por primera vez para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2013, las cuales no tuvieron un impacto en el Grupo:

- **Modificaciones a la IAS 1 “Presentación de estados financieros”.** En relación con el otro resultado integral. El cambio principal que resulta de esta modificación es un requerimiento para las entidades de agrupar elementos presentados en Otros Resultados Integrales (ORI), con base en si son potencialmente reclasificables a resultados de manera subsecuente (ajustes de reclasificación). La norma anterior no tuvo efecto significativo.
- **IAS 19 (Revisada) “Beneficios a los empleados”.** Existen varias modificaciones que le han sido aplicadas de manera retrospectiva; estas elimina la opción de diferir el reconocimiento de ganancias y pérdidas actuariales en los planes de beneficios definidos post-empleo, conocidos como el “método del corredor”. El Grupo no ha aplicado anteriormente esta opción sin embargo, el efecto se considera inmaterial por lo que no reconoció la remediación de obligaciones laborales en otras partidas de la utilidad integral de años anteriores.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

- IFRS 10 “Estados financieros consolidados”. Se basa en los principios existentes mediante la identificación del concepto de control como el factor determinante de si la entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la entidad controladora. La norma provee una guía adicional para asistir en la determinación de control cuando se tiene una situación difícil de definir. La aplicación de esta norma no ha tenido impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.
  - La IFRS 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” incluye los requerimientos de revelación para todas las formas de participaciones en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociadas, entidades estructuradas y otros vehículos era del estado de situación financiera. Los mayores impactos corresponden a revelar mayor información sobre la participación en otras entidades; los cuales se presentan dentro de la Nota 11.
  - IFRS 13 “Medición del valor razonable”. Tiene como objetivo mejorar la consistencia y reducir la complejidad a través de proveer una definición precisa de valor razonable y una sola fuente de medición y revelaciones de valor razonable para utilizar a lo largo de otras NIIF. Los requisitos no extienden el uso de la contabilización del valor razonable pero provee una guía sobre cómo debe ser aplicada dicha contabilización cuando su uso es requerido o permitido por otras normas dentro del cuerpo de las IFRS. Esta norma no tuvo un impacto significativo en los estados financieros del Grupo.
- b. Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas pero cuya adopción aún no es obligatoria, y que no fueron adoptadas por el Grupo

Un número de nuevas normas e interpretaciones de normas son efectivas para ejercicios anuales posteriores al 1 de enero 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que ninguna de estas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, excepto por lo siguiente:

- IFRS 9 “Instrumentos financieros”. Trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La IFRS 9 fue emitida en noviembre de 2009 y octubre 2010. Esta reemplaza las partes de la IAS 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La IFRS 9 requiere que los activos financieros sean clasificados en dos categorías de medición: los medidos a valor razonable y los medidos a costo amortizado. La determinación se realiza en el reconocimiento inicial. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus instrumentos financieros y las características contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros la norma retiene la mayoría de los requerimientos de la IAS 39. El principal cambio, en casos en los que la medición de valor razonable para pasivos financieros sea tomada, la parte del cambio en el valor razonable, debido al riesgo crediticio de la propia entidad se reconoce en otros resultados integrales en lugar de en resultados, a menos que esto genere una desviación contable. El Grupo se encuentra en el proceso de valuación total del impacto de la IFRS 9. El Grupo también va a considerar el impacto de las fases restantes de la IAS 9, hasta que se completada por el IASB.

No hay otras IFRS o IFRICs que no sean efectivas aún de las cuales se espere tener un impacto material en el Grupo.

La preparación de los estados financieros consolidados, de acuerdo con las 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.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### 2.1.3 Negocio en marcha:

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene un exceso de pasivos a corto plazo sobre activos circulantes de \$549,966, originado principalmente por el vencimiento el pasado 31 de diciembre de 2013 del financiamiento obtenido de Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B. (GMD - parte relacionada) por \$542,574, importe que fue destinado a la construcción y puesta de operación del Hotel.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo cuenta con alternativas que le permitirán 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 del Grupo. A la fecha de emisión de estos estados financieros el Grupo ha celebrado un convenio con la Administración de GMD en el cual esta última se compromete a reestructurar esta transacción en forma ordenada y sin que los acuerdos por establecerse representen un obstáculo para la marcha habitual de las operaciones del Grupo.

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

#### 2.2. Consolidación

Las principales subsidiarias consolidadas, todas ellas constituidas en México son:

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria a:</u>	
		<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>2012</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%
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%
Desarrolladora Residencial La Punta, S. A. de C. V. (Desarrolladora)	Desarrollos inmobiliarios residenciales. Desarrolladora llevará 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%
Servicios Administrativos La Punta, S. A. de C. V. (SAPUN)	Servicios administrativos a La Punta.	85%	85%

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

<u>Subsidiaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria a:</u>	
		<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>2012</u>
Promotora Majahua, S. A. de C. V. (Majahua)	Construcción de una marina privada en la zona de Punta Diamante en Acapulco, Guerrero.	100%	100%
Desarrollo Empresarial Turístico del Sureste, S. A. de C. V. (DESATUR)	Tenedora de acciones de un grupo de compañías dedicadas al sector inmobiliario - turístico en Islas Mujeres y Cancún, Quintana Roo.	99%	99%
Los Riscos Punta Diamante, A. C. (*)	Promover actividades recreativas, culturales, de amistad y en general de índole social	99%	-
Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (DNI) - Nota 9	Administración, desarrollo y venta de desarrollos turísticos ubicados en Cancún, Quintana Roo	-	50%

(\*) Subsidiaria surgida de la escisión de Desarrolladora, resultando esta compañía como escindida.

**a. Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos, a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que son controladas por el Grupo y se dejan de consolidar cuando se pierde dicho control.

El Grupo utiliza el método de compra para reconocer las adquisiciones de negocios. La contraprestación por la adquisición de una subsidiaria se determina con base en el valor razonable de los activos netos transferidos, los pasivos asumidos y el capital emitido por el Grupo. La contraprestación de una adquisición también incluye el valor razonable de aquellos importes contingentes a cobrar o pagar como parte del acuerdo. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios generalmente se reconocen inicialmente a sus valores razonables a la fecha de la adquisición. El grupo reconoce la participación no controladora en la entidad adquirida, ya sea a su valor razonable a la fecha de adquisición o al valor proporcional de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

El exceso de la contraprestación transferida, la participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable de cualquier participación previa (en caso de ser aplicable) del Grupo en la entidad adquirida (en caso de ser aplicable) sobre el valor razonable de los activos netos identificables de la entidad adquirida se reconoce como crédito mercantil. Si dicha comparación resulta en una compra ventajosa, como en el caso de una compra a precio de ganga, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Si la combinación de negocios se logra en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente en la adquirida a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable a la fecha de la adquisición, reconociendo cualquier diferencia en resultados.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

Cualquier contraprestación contingente a ser pagada por el Grupo se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en la utilidad integral. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse, y su liquidación posterior se registra dentro del capital.

El crédito mercantil se mide inicialmente como exceso del total de la contraprestación transferida y el valor razonable de la participación minoritaria sobre activos netos identificables y pasivos asumidos. Si la contraprestación es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado de utilidad integral.

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

#### **b. Transacciones con los accionistas no controladores y cambios en el Grupo**

El Grupo reconoce las transacciones con accionistas no controladores como transacciones entre accionistas del Grupo. Cuando se adquiere una participación no controladora, la diferencia entre cualquier contraprestación pagada y la participación adquirida de la subsidiaria medida a su valor en libros se registra en el capital contable. Las utilidades o pérdidas por disposición de una participación en una subsidiaria que no implique la pérdida de control por parte del Grupo también se reconocen en el capital contable.

Para las transacciones donde se fusionan subsidiarias de la Compañía o entidades bajo control común se aplica la contabilidad para combinaciones de negocios usando el método del predecesor. El método del predecesor consiste en la incorporación de los valores en libros de la entidad adquirida, el cual incluye el crédito mercantil registrado a nivel consolidado con respecto a la entidad adquirida. La diferencia que surja como resultado de la fusión de las sociedades y su valor en libros de los activos netos adquiridos se reconocen en el capital.

#### **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 funcional y de informe del Grupo.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

Prácticamente, la totalidad de las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias se realizan en México, cuya economía no ha registrado un periodo hiperinflacionario en los últimos años.

#### **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.

#### **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 periodo 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 a costo amortizado, de considerarse necesario, este valor es disminuido por una provisión por deterioro.

#### **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. Pagos anticipados**

Corresponden principalmente a erogaciones realizadas por obras en ejecución, (principalmente anticipos a proveedores de equipos subcontratados de construcción, seguros y fianzas), que se registran al valor razonable de la fecha de operación y se aplican a resultados conforme a la duración del proyecto.

#### **2.8. 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.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### 2.9. Activos financieros

##### 2.9.1 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.

##### 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: “Efectivo y equivalentes de efectivo” y “Cuentas y documentos por cobrar”. (Véase 2.4 y 2.5).

##### 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. Deterioro de activos financieros

##### 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; 2) ha incumplido el pago del principal o sus accesorios; 3) la probabilidad de que estos entren 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.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

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 reconocido (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.

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

Los activos lo integraron 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 elemento.

#### **Costos derivados de préstamos:**

Los costos generales o específicos derivados de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos activos.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos capitalizados.

El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen al momento de incurrirse o devengarse en el estado de resultados.

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 periodo 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 cómputo	3
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. (Véase 2.13).

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

La utilidad o pérdida generada por la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria 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.

#### **2.11. 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 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, solo 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 periodo que se incurren.

Las propiedades de inversión 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.

#### **2.12. 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 (véase Nota 2.21).

##### 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.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

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.

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. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se han realizado obras por \$291,418.

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 (véase Nota 2.20).

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

Los activos no financieros de larga duración sujetos a depreciación o 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.

#### **2.14. 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.

#### **2.15 Anticipo de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a las cantidades recibidas antes de que el trabajo haya sido ejecutado. Los anticipos recibidos de clientes son capitalizados como pasivos a su valor razonable y son amortizados conforme se vayan devengando. Cuando se espera amortizarlos en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan en el pasivo circulante.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### **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.

#### **2.17. 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.

#### **2.18. 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 corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios de largo plazo definidos, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general. La obligación por 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 bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones.

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 capital en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados.

##### **b. Beneficios por terminación**

La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: a) 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, b) cuando la entidad reconoce costos por reestructura de acuerdo con lo establecido en la IAS 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En caso que exista una oferta que promueva la terminación de la relación laboral en forma voluntaria por parte de los empleados, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que se estima aceptaran dicha oferta. Los beneficios que se pagarán a largo plazo se descuentan a su valor presente.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficio definido de largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general. La obligación por 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 bonos gubernamentales denominados en pesos mexicanos al ser esta la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación por terminación laboral.

#### **c. Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) por pagar**

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 del Grupo 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 proporciona 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.

### **2.19. Impuesto a la utilidad, causados y diferidos**

El gasto por impuesto a la utilidad del periodo comprende el impuesto a la utilidad 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.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado de situación financiera las subsidiarias de GMDR que generan una base gravable.

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

#### **2.19.1 Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)**

El impuesto a la utilidad causado se compone del ISR e IETU, los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El impuesto causado es el que resulta mayor entre ambos. Estos 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 o IETU.

La tasa de impuestos para ISR durante 2012 y 2013 fue del 30% y será igual 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.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### 2.19.2 Impuestos a la utilidad diferidos

El impuesto a la utilidad 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 la utilidad 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 la utilidad diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido sustancialmente 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 la utilidad pasivo se pague.

El impuesto a la utilidad 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 la utilidad diferido generado por las diferencias temporales en inversión de subsidiarias, 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 la utilidad diferido, activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos causados activos con pasivos y cuando los impuestos a la utilidad 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.

Debido a la eliminación de la Ley de Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), se ha determinado, con base en las proyecciones financieras y fiscales, que el Grupo será causante de ISR en el futuro, por lo tanto, durante 2013 se canceló el IETU diferido acumulado hasta el 31 de diciembre de 2012 contra los resultados del ejercicio dentro de los impuestos a la utilidad y reconoció el ISR diferido (véase Nota 19).

#### 2.20. Capital contable

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

#### 2.21. 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. A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía no tiene arrendamientos financieros.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

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
- Solo 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.

#### 2.22. 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, luego de eliminadas las ventas entre las empresas del Grupo.

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 y villas

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

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.

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 y villas se registran al momento de escrituración de los mismos, mediante los cuales se transfieren al comprador los riesgos de la propiedad vendida.

#### 2.23. Utilidad básica y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la entidad para emitir o intercambiar sus propias acciones. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

A continuación se muestra la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

#### a. Utilidad por acción básico y diluida

	Año que terminó el	
	31 de diciembre de	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (perdida) neta atribuible a la participación controladora	\$ 9,503	(\$ 113,661)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 16)	<u>139,946,368</u>	<u>139,946,368</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	<u>\$ 0.06</u>	<u>(\$ 0.81)</u>

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

#### 2.24. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta del ejercicio más aquellas partidas que por disposición específica de alguna norma se reflejan en el ORI y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Las reservas que actualmente se afectan en el Grupo corresponden a utilidades y pérdidas por la remediación de activos financieros disponibles para la venta, así como el importe acumulado de los efectos por conversión de entidades extranjeras y remediación de obligaciones laborales, los cuales corresponden a componentes de otros resultados integrales.

#### 2.25. 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.

### **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 y riesgo en la tasa de interés de los flujos de efectivo), 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 contratados pretenden ser cubiertos con flujos de efectivo generados en esa misma moneda.

El Grupo estima que la fluctuación en el corto plazo no será significativa y actualmente no realiza acciones como contratación de forwards y otros mecanismos.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$8,037 en 2013 y (\$22,007) en 2012. La Compañía dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

El Grupo tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>31 de diciembre de</u> (miles de dólares)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo	Dls. 614	Dls. 463
Clientes	4,831	1,154
Cuentas intercompañías	-	447
Pagos anticipados	<u>212</u>	<u>-</u>
<b>Activo monetario</b>	<b><u>Dls. 5,657</u></b>	<b><u>Dls. 2,064</u></b>
Préstamos bancarios	Dls. 11,025	Dls. 26,956
Cuentas intercompañías	6,510	479
Cuentas por pagar	<u>539</u>	<u>4,119</u>
<b>Pasivo monetario</b>	<b><u>Dls. 18,074</u></b>	<b><u>Dls. 31,554</u></b>

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los tipos de cambio fueron \$13.09 y \$12.9880 por dólar, respectivamente. Al 30 de abril de 2014, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio fue de \$13.14 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 cuales están pactados con tasas variables. 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.

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.

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 \$6,441 en 2013 y en \$6,146 en 2012. La Compañía dada la estabilidad en los últimos años, no percibe cambios significativos en los siguientes meses.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

#### 3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel del Grupo, 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. Cada Compañía de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de servicios y otras condiciones sean ofrecidas. 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. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la empresa mantiene inversión de corto plazo, son Banco Nacional del Norte (S&P mxAA-1+), BBVA Bancomer (S&P AAA), HSBC México (S&P mxA-1) y Banco Santander México (S&P mxA-Z).

#### 3.3 Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados del Grupo y la información que se genera y concentra con la Gerencia de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Compañía tiene suficientes recursos para cumplir las necesidades operativas y obligaciones pactadas y evitar el no incumplir con los covenants de cualquier línea de crédito, los cuales a la fecha han sido cumplidos satisfactoriamente. 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, 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 2013</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	4,552	247,174	173,047	406,242
Cuentas por pagar	16,874	560,374	586,008	79,654
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>				
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	283,002 (i)	38,670	335,018	342,851
Cuentas por pagar	9,921	428,481	432,070	74,661

(i) Al 31 de diciembre de 2012 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 2013 y de 2012**

---

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 2013 y 2012 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, los cuales se han derivado con el cumplimiento de los objetivos del Grupo.

#### 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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados no se tienen activos ni pasivos financieros registrados al valor del mercado.

#### **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

##### 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”.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 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

GMDR y sus subsidiarias están sujetas al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión del impuesto a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las compañías del Grupo deben realizar proyecciones fiscales para determinar si la compañías serán causantes de ISR, y así considerar el impuesto causado como base en la determinación de los impuestos diferidos.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por ISR por pagar, en el periodo que haya ocurrido este hecho.

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 consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de todas las entidades en que GMDR tiene control. Los saldos y operaciones pendientes importantes entre compañías han sido eliminados en la consolidación. Para determinar el control, el Grupo evalúa si controla una entidad considerando su exposición y derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de efectuar sus rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Como resultado de este análisis, en 2012 GMDR ejerció un juicio crítico, para consolidar los estados financieros de DNI.

#### **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>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en bancos y caja	\$ 14,412	\$ 8,802
Inversiones a corto plazo	<u>8,768</u>	<u>10,366</u>
	<u>\$23,180</u>	<u>\$19,168</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 20,670	\$21,050
Impuestos a favor	52,949	46,657
Otras cuentas por cobrar	<u>4,426</u>	<u>4,646</u>
Cuentas y documentos por cobrar con clientes	78,045	72,353
Pagos anticipados	8,129	5,870
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 14)	<u>14,752</u>	<u>12,680</u>
	<u>\$100,926</u>	<u>\$90,903</u>

El valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 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 aún se consideran recuperables.

**Nota 7 - Inventarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materias primas de alimentos y bebidas	<u>\$3,835</u>	<u>\$3,892</u>

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el costo de los inventarios reconocido en el estado de resultados e incluido dentro del rubro de costo de ventas, asciende a \$16,227 y \$16,025, respectivamente, que corresponde a los costos de alimentos y bebidas principalmente.

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

El 15 y 29 de enero de 2013 el Grupo enajenó Inmobiliaria Acuarama, S. A. de C. V. (Acuarama) y Desarrollo Náutico Integral, S. A. de C. V. (DNI). Derivado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2012, los activos y pasivos de DNI y Acuarama se presentan como un grupo de activos y pasivos mantenidos para su venta.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

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

	<u>DNI</u>	<u>Acuarama</u>	<u>Total</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,446	\$ 386	\$ 1,832
Cuentas y documentos por cobrar	3,450	1,422	4,872
Inventarios	<u>539</u>	<u>-</u>	<u>539</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>5,435</b>	<b>1,808</b>	<b>7,243</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	<u>55,989</u>	<u>18,898</u>	<u>74,887</u>
<b>Total del activo</b>	<b><u>\$61,424</u></b>	<b><u>\$20,706</u></b>	<b><u>\$82,130</u></b>
<b><u>Pasivo</u></b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>			
Cuentas por pagar	\$ 1,499	\$ 788	\$ 2,287
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Impuestos diferidos	<u>9,194</u>	<u>2,005</u>	<u>11,199</u>
<b>Total del pasivo</b>	<b><u>\$10,693</u></b>	<b><u>\$ 2,793</u></b>	<b><u>\$13,486</u></b>

Derivado de la enajenación de Acuarama y DNI el 15 y 29 de enero de 2013, los estados financieros del Grupo presentan una disminución de capital social en participación no controladora por \$25,442.

#### Nota 9 - 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 2012:										
Costo	\$ 273,173	\$ 694,322	\$ 21,155	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 23,547	\$ 16,270	\$ 204,308	\$ 30,474	\$ 1,273,210
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(114,961)</u>	<u>(17,469)</u>	<u>(2,517)</u>	<u>(1,831)</u>	<u>(9,744)</u>	<u>(9,153)</u>	<u>-</u>	<u>(24,574)</u>	<u>(180,249)</u>
Saldo final	<u>\$ 273,173</u>	<u>\$ 579,361</u>	<u>\$ 3,686</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 6,221</u>	<u>\$ 13,803</u>	<u>\$ 7,117</u>	<u>\$ 204,308</u>	<u>\$ 5,900</u>	<u>\$ 1,092,961</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2012:										
Saldos iniciales	\$ 273,173	\$ 579,361	\$ 3,686	(\$ 608)	\$ 6,221	\$ 13,803	\$ 7,117	\$ 204,308	\$ 5,900	\$ 1,092,961
Adquisiciones	-	211	11,718	-	-	4,460	43	115,695	1,708	133,835
Bajas	-	-	-	-	-	(16,163)	(23)	(1,969)	-	(18,132)
Bajas DNI/Acuarama	(55,608)	(29,766)	(2,663)	-	(683)	4,393	(87)	-	(6,460)	(88,147)
Depreciación del año	-	(32,666)	(9,534)	-	-	-	(4,078)	-	-	(49,028)
Depreciación bajas DNI/Acuarama	-	12,115	1,034	-	-	28	83	-	-	13,260
Saldo final	<u>\$ 217,565</u>	<u>\$ 529,255</u>	<u>\$ 4,241</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 5,538</u>	<u>\$ 6,498</u>	<u>\$ 3,078</u>	<u>\$ 318,034</u>	<u>\$ 1,148</u>	<u>\$ 1,084,749</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012:										
Costo	\$ 217,565	\$ 664,767	\$ 30,210	\$ 1,909	\$ 8,052	\$ 11,821	\$ 16,226	\$ 318,034	\$ 32,182	\$ 1,300,766
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(135,512)</u>	<u>(25,969)</u>	<u>(2,517)</u>	<u>(2,514)</u>	<u>(5,323)</u>	<u>(13,148)</u>	<u>-</u>	<u>(31,034)</u>	<u>(216,017)</u>
Saldo final	<u>\$ 217,565</u>	<u>\$ 529,255</u>	<u>\$ 4,241</u>	<u>(\$ 608)</u>	<u>\$ 5,538</u>	<u>\$ 6,498</u>	<u>\$ 3,078</u>	<u>\$ 318,034</u>	<u>\$ 1,148</u>	<u>\$ 1,084,749</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2013:										
Saldos iniciales	\$ 217,565	\$ 529,255	\$ 4,241	(\$ 608)	\$ 5,538	\$ 6,498	\$ 3,078	\$ 318,034	\$ 1,148	\$ 1,084,749
Adquisiciones	-	661	-	-	442	79	41	25,352	486	27,061
Bajas	(2,889)	(146)	(23)	(1,339)	(588)	-	-	221	-	(4,752)
Depreciación del año	-	(31,614)	(1,026)	-	(693)	(977)	(2,378)	-	-	(36,688)
Depreciación bajas	-	44	(80)	1,965	(4)	(4)	10	-	129	2,060
Saldo final	<u>\$ 214,676</u>	<u>\$ 498,200</u>	<u>\$ 3,112</u>	<u>\$ 18</u>	<u>\$ 4,695</u>	<u>\$ 5,596</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 343,607</u>	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,072,430</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013:										
Costo	\$ 214,676	\$ 665,282	\$ 30,187	\$ 570	\$ 7,906	\$ 11,900	\$ 16,279	\$ 343,607	\$ 32,668	\$ 1,323,075
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(167,082)</u>	<u>(27,075)</u>	<u>(552)</u>	<u>(3,211)</u>	<u>(6,304)</u>	<u>(15,516)</u>	<u>-</u>	<u>(30,905)</u>	<u>(250,645)</u>
Saldo final	<u>\$ 214,676</u>	<u>\$ 498,200</u>	<u>\$ 3,112</u>	<u>\$ 18</u>	<u>\$ 4,695</u>	<u>\$ 5,596</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 343,607</u>	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,072,430</u>

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

Las obras en proceso corresponden a la construcción de una marina ubicada en Playa Majahua, Puerto Marqués en Acapulco; así como la construcción y urbanización de la zona turística la Punta Diamante en Acapulco Guerrero. Durante los ejercicios que concluyeron al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 este crédito devengó intereses por pagar de \$14,264 y de \$14,404, respectivamente; dichos intereses fueron capitalizados a las construcciones en proceso.

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 (\$3,150), respectivamente.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Costo de ventas	\$32,442	\$42,969
Gastos de operación	<u>4,246</u>	<u>6,059</u>
Total gasto por depreciación	<u>\$36,688</u>	<u>\$49,028</u>

El Grupo mantiene en arrendamiento financiero, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo y equipo de cómputo como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos bajo arrendamiento financiero	\$25,602	\$25,602
Depreciación acumulada	<u>(17,357)</u>	<u>(13,866)</u>
	<u>\$ 8,245</u>	<u>\$11,736</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 razonable</u>		<u>Ubicación</u>
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
FIDA	711,188	\$1,204,181	\$1,234,497	\$1,334,783	\$1,370,998	Acapulco, Guerrero
ZAMA	125,521	306,006	306,006	458,521	430,163	Isla Mujeres, Quintana Roo
TIMSA	36,749	193,861	193,861	338,998	273,850	Isla Mujeres, Quintana Roo
GMDR	<u>34,340</u>	<u>26,955</u>	<u>26,955</u>	<u>61,812</u>	<u>60,920</u>	Acapulco, Guerrero
	<u>907,798</u>	<u>\$1,731,003</u>	<u>\$1,761,319</u>	<u>\$2,194,114</u>	<u>\$2,135,931</u>	

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el valor razonable de las propiedades de inversión descritos anteriormente fueron determinados mediante la valuación de un tercero independiente, con el objetivo de evaluar los posibles valores de recuperación de dichas propiedades al final de cada ejercicio.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

A continuación se observan los valores razonables de estos activos, los cuales fueron determinados mediante el enfoque de mercado, el cual es realizado conforme a las prácticas comúnmente aceptadas en el ámbito financiero.

<u>Terreno</u>	Nivel de jerarquía para valor <u>razonable</u>	Rango de Factores de Homologación <u>Resultantes</u>		Valor razonable <u>del avalúo</u>
		<u>Max.</u>	<u>Min</u>	
FIDA	Nivel 3	1.25	0.95	\$1,334,783
ZAMA	Nivel 3	0.84	0.68	458,521
TIMSA	Nivel 3	0.81	0.68	338,998
GMDR	Nivel 3	1.49	1.03	<u>61,812</u>
Total				<u>\$2,194,114</u>

Los valores razonables fueron determinados mediante la utilización de transacciones de terrenos similares bajo consultas observables en el mercado. Uno de los principales indicadores es el precio del metro cuadrado ajustados por características como el tamaño de los terrenos comparables. Adicionalmente se incluyen inputs que se ubican dentro de la jerarquización de valor razonable nivel 3, ya que no son datos observables en el mercado, al ser a criterio de tercero independiente, estos factores son entre otros: uso de suelo, superficie, ubicación, forma, zona, topografía y negociación.

#### 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 el FIDA enajenó 9,572 m<sup>2</sup> con un costo de \$30,313. El ingreso generado por esta transacción fue de \$34,901, el cual se presenta como ingreso en el estado de resultados.

#### 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 2013 y de 2012**

---

#### TIMSA

El 17 de diciembre de 2003 TIMSA formalizó la constitución de un régimen de propiedad inmueble en condominio sobre el terreno ubicado en el Polígono 7-A, cuya superficie 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 liberará y revirtiera a favor de TIMSA las unidades privativas VIII y IX de el desarrollo.

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

- Que la Fiduciaria reciba y mantenga la propiedad de los bienes fideicomitados.
- Regina fungirá como depositario y puede operar, administrar y comercializar los bienes fideicomitados bajo el régimen de tiempo compartido.
- Que la Fiduciaria permita a TIMSA con cargo a los recursos que Regina posea en el fideicomiso, la terminación de las obras de construcción de las villas.
- Que Regina designe a los Fideicomisarios tiempos compartidos.
- 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 solo 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 libras de \$14,164.

#### **Nota 11 - Principales subsidiarias:**

Al 31 de diciembre 2013, el Grupo tiene como principales subsidiarias las descritas en la Nota 2.2.

Todas las compañías subsidiarias se incluyen en la consolidación. La proporción de los derechos de voto en las subsidiarias no difieren de la proporción de acciones ordinarias mantenidas.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Al 31 de diciembre de 2013 la participación no controladora asciende a \$111,089; \$98,417 corresponde a FIDA, \$15,125 corresponde a La Punta y (\$2,404) se le atribuya a SAPUN (\$3,263 de pérdidas integral en la parte no controladora). La participación no controladora respecto a DESATUR y Majahua no es material.

Información financiera resumida de las subsidiarias con participaciones no controladoras materiales.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 por las subsidiarias a continuación descritas no existen restricciones, compromisos o contingencias.

A continuación se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son materiales para el Grupo.

Estado de situación financiera resumido antes del proceso de consolidación:

	FIDA		La Punta	
	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	2013	2012	2013	2012
Circulante:				
Activos	\$ 36,278	\$ 28,167	\$ 59,630	\$ 9,074
Pasivos	<u>111,176</u>	<u>115,746</u>	<u>9,335</u>	<u>281,986</u>
Suma de pasivos netos circulantes	<u>(\$ 74,898)</u>	<u>(\$ 87,579)</u>	<u>\$ 50,295</u>	<u>(\$272,912)</u>
No circulante:				
Activos	\$1,687,850	\$1,717,760	\$ 597,518	\$630,417
Pasivos	<u>628,784</u>	<u>635,372</u>	<u>537,088</u>	<u>90,337</u>
Suma de activos netos no circulantes	<u>1,059,066</u>	<u>1,082,388</u>	<u>60,430</u>	<u>540,080</u>
Activos netos	<u>\$ 984,168</u>	<u>\$ 994,809</u>	<u>\$ 110,725</u>	<u>\$267,168</u>

Estado de resultados resumido antes del proceso de consolidación:

	FIDA		La Punta	
	Año que terminó el 31 de diciembre de		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2013	2012	2013	2012
Ingresos	\$ 37,821	\$ 2,751	\$ 58,953	\$ 51,310
Utilidad antes de impuestos	(17,163)	(23,839)	(57,914)	(43,279)
Gasto/ingreso por impuesto a la utilidad	6,523	12,131	28,525	30,516
Utilidad neta del año	<u>(10,640)</u>	<u>(11,708)</u>	<u>119,920</u>	<u>12,763</u>
Resultado integral	<u>(\$ 10,640)</u>	<u>(\$ 11,708)</u>	<u>\$ 119,920</u>	<u>\$ 12,763</u>
Resultado integral asignado a la participación no controladora	<u>(\$ 1,064)</u>	<u>(\$ 1,175)</u>	<u>\$ 16,381</u>	<u>\$ 1,763</u>
Dividendos pagados a la participación no controladora	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

Estado de flujos de efectivo resumido:

	<u>FIDA</u>	
	31 de diciembre de <u>2013</u>	31 de diciembre de <u>2012</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo generado de operaciones	(\$ 14,182)	(\$ 3,231)
Intereses pagados	(35,595)	(35,165)
Impuesto a la utilidad pagado	<u>(87)</u>	<u>(77)</u>
Efectivo neto utilizado de actividades de operación	<u>(16,926)</u>	<u>(12,865)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>51,024</u>	<u>22,464</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(35,595)</u>	<u>(12,572)</u>
(Decrementos)/incrementos netos en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,497)	(2,973)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,236</u>	<u>5,209</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo el final del ejercicio	<u>\$ 739</u>	<u>\$ 2,236</u>

	<u>La Punta</u>	
	31 de diciembre de <u>2013</u>	31 de diciembre de <u>2012</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo generado de operaciones	\$409,835	\$ 60,064
Intereses pagados	(23,171)	(10,302)
Impuesto a la utilidad pagado	<u>-</u>	<u>1,322</u>
Efectivo neto generado de actividades de operación	<u>423,309</u>	<u>43,633</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(291,241)</u>	<u>(35,116)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(125,220)</u>	<u>(7,588)</u>
Incrementos netos en efectivo y equivalentes de efectivo	6,848	929
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,383</u>	<u>454</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo el final del ejercicio	<u>\$ 8,231</u>	<u>\$ 1,383</u>

**Nota 12 - Instrumentos financieros por categoría:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos según estado de situación financiera</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,180	\$ 19,168
Cuentas y documentos por cobrar <sup>(i)</sup>	<u>100,926</u>	<u>90,903</u>
	<u>\$ 124,106</u>	<u>\$ 110,071</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Pasivos según estado de situación financiera</u>	<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>	<u>Otros pasivos a costo amortizado</u>
Préstamos bancarios y otros documentos por pagar	\$1,096,195	\$1,248,478
Cuentas por pagar	<u>645,976</u>	<u>544,879</u>
	<u>\$1,742,171</u>	<u>\$1,793,357</u>

**Nota 13 - Préstamos bancarios y otros documentos por pagar:**

Las deudas del Grupo se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos bancarios:		
Banco Interacciones, S. A.	\$ 413,615	\$ 375,613
CI Banco Fid. 514 (Adamantine)	140,006	-
Textron Financial Corporation	-	269,542
UBS AG	-	77,145
Banco Azteca, S. A.	<u>-</u>	<u>167,302</u>
	553,621	889,602
Otros documentos por pagar:		
SAPUN (arrendamiento financiero)	-	4,755
Préstamos con partes relacionadas (Nota 15)	<u>542,574</u>	<u>354,121</u>
Total	1,096,195	1,248,478
Menos:		
Deuda a corto plazo	<u>(587,579)</u>	<u>(626,055)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 508,616</u>	<u>\$ 622,423</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 en la Nota 3. El valor razonable de los créditos a largo plazo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos bancarios	\$ 921,771	\$ 835,963
Arrendamiento financiero	-	4,441
Préstamos con partes relacionadas (i) Nota 15	<u>542,574</u>	<u>354,121</u>
Total	<u>\$1,464,345</u>	<u>\$1,194,525</u>

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

El valor razonable de los créditos a corto plazo es similar al valor en libros a las fechas presentadas, dado que el impacto de descuento no es significativo.

- (i) El préstamo con partes relacionadas ha sido sujeto a un acuerdo celebrado para su liquidación en el ejercicio de 2014, por lo tanto es descontado 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)

- i) Préstamo contratado por el FIDA el 28 de octubre de 2011 por \$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 devengados de 2011 a 2014 pueden ser capitalizados. Al 31 de diciembre de 2013 los intereses capitalizados ascienden a \$40,547. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los intereses devengados ascendieron a \$35,593 y \$34,817, respectivamente. La tasa efectiva es de 9.68%.
- ii) En octubre de 2011 GMDR contrató una línea de crédito hasta por \$335,000, a un plazo de 20 años, devenga intereses pagaderos semestralmente sobre saldos insolutos a una tasa anual incrementable inicial de TIIE + 6%. La forma de pago del principal será mediante tres amortizaciones anuales iguales a partir de agosto de 2029, los intereses devengados hasta el 2021 pueden ser capitalizados. Al 31 de diciembre de 2013 GMDR ha realizado disposiciones de esta línea de crédito por \$36,439. Al 31 de diciembre de 2013 los intereses capitalizados ascienden a \$963.

En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 se devengaron intereses por \$36,557. La tasa efectiva de los préstamo es de 10.31%.

#### UBS AG

Préstamo contratado por GMDR por Dls.6 millones 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. Este crédito fue liquidado el 14 de agosto de 2013

La tasa efectiva del préstamo fue 1.91%.

#### CI Banco, S. A. Fid-514 (Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R)

El 18 de enero del 2013 La Punta reemplazo el financiamiento que mantenía contratado con "Textron" con una nueva deuda de \$144,321 (Dls. 11 millones) contratada con "Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R". Esta deuda tiene vencimientos periódicos a partir del 15 de enero de 2016 y devenga intereses a una tasa base del 9% y hasta 13% anual.

En un contrato celebrado el 19 de septiembre de 2013 Proyectos Adamantine cede a favor de CI Banco - Fideicomiso 514 todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito descrito anteriormente.

En los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2013 y 2012 este préstamo devengó intereses por \$12,341 y \$14,449, respectivamente. La tasa efectiva del préstamo es de 8.93%.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### Textron Financial Corporation (Textron)

El 17 de diciembre de 2007 La Punta celebró un contrato de construcción y garantía con Textron para obtener una línea de crédito por Dls. 23 millones, cuyo destino será facilitar la terminación de la construcción del proyecto La Punta, así como para liquidar deuda. El crédito 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 el saldo del crédito es de Dls.20,9 y Dls.21,0 millones, que incluyen intereses por pagar de Dls. 0.3 millones y Dls.1.4 millones, respectivamente, equivalentes a \$269,542. El préstamo estaba 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.

La tasa efectiva del préstamo fue 4.25%.

El 18 de enero del 2013 la Compañía reemplazó el financiamiento que mantenía con “Textron” con una nueva deuda de \$143,196 (Dls. 11 millones) contratada con “Proyectos Adamantine, S. A. de C. V., SOFOM E.N.R”, reduciéndola en \$126,344 (Dls. 10 millones). Esta deuda tiene vencimientos parciales a partir del 18 de enero de 2016 y devenga intereses a partir de una tasa base del 9% anual.

Véase Nota 19

Al 31 de diciembre de 2013 los bienes dados en garantía mediante los fideicomisos antes descritos, se encuentran totalmente liberados.

#### 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. Este crédito fue liquidado el 23 de octubre de 2013.

Durante los ejercicios que concluyeron al 31 de diciembre de 2013 y 2012 este crédito devengó intereses por pagar de \$14,264 y de \$14,404, respectivamente; los cuales fueron capitalizados a las construcciones en proceso.

Al 31 de diciembre de 2013 los bienes dados en garantía mediante los fideicomisos antes descritos, se encuentran totalmente liberados.

La tasa efectiva del préstamo fue 11.92%.

#### 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.

La tasa efectiva del préstamo es 9.57%.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

Pagos mínimos de arrendamiento financiero:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	\$ -	\$2,392
Entre uno y cinco años	<u>-</u>	<u>2,363</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$4,755</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	\$ -	\$2,336
Entre uno y cinco años	<u>-</u>	<u>2,105</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$4,441</u>

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,
- Entrega 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 2013 y de 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido satisfactoriamente con todas sus obligaciones de hacer y no hacer por todas las obligaciones.

**Nota 14 - Cuentas por pagar:**

a. Integración de cuentas por pagar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes relacionadas (Nota 15)	\$ 515,559	\$406,208
Proveedores	8,657	23,740
Anticipo de clientes	9,165	12,570
Cuentas por pagar	<u>123,491</u>	<u>114,931</u>
	656,872	557,449
Menos:		
Cuentas por pagar a largo plazo	<u>566,544</u>	<u>442,518</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 90,328</u>	<u>\$114,931</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

El valor razonable de las cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar	<u>\$534,475</u>	<u>\$393,839</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo, han sido sujetas a un acuerdo celebrado para la liquidación en un plazo razonable, por lo tanto, son descontados utilizando una tasa de interés demercado, adicionados de un margen de riesgo de crédito razonable que oscila entre 6.0%.

**Nota 15 - Partes relacionadas:**

15.1) 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>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Afiliadas:		
- Administración Isla, S. A. de C. V.	\$ 4,184	\$ 4,179
- Maritime Holding's	3,235	3,181
- Promotora Embarcadero, S. A. de C. V.	1,143	1,118
- Otras	3,574	1,580
- GMD Operadora de Autopistas, S. A. de C. V.	1,358	1,358
- Arrendadora Marítima Mexicana, S. A. de C. V.	<u>1,258</u>	<u>1,264</u>
	<u>\$ 14,752</u>	<u>\$ 12,680</u>

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Afiliadas:		
- Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$210,625	\$ 163,134
- PDM, S. A. de C. V.	77,465	-
- GMDIC, S. A. de C. V.	53,447	-
- Desarrollo Integral de Ingeniería, S. A. de C. V.	45,190	42,208
- GMD Administración, S. A. de C. V.	31,975	26,505
- Parte relacionada, persona física	30,921	66,114
- GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V.	22,703	68,017
- Banyan Tree Hotels and Resorts	17,627	19,139
- Banyan Tree Mx, S. A. de C. V.	12,936	12,087
- Hotel SPA PTE LTD/Accionistas	7,258	-
- Controladora Corporación GMD, S. A. de C. V.	1,450	1,450
- Inmobiliaria Rincón del Caribe,	1,141	1,141
- Servicios Isla Mujeres, S. A. de C. V.	-	3,736
- Otras	<u>2,821</u>	<u>2,677</u>
	<u>\$515,559</u>	<u>\$ 406,208</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

15.2) Cuentas por pagar a partes relacionadas provenientes de préstamos:

Otras partes relacionadas:	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- Grupo Mexicano de Desarrollo, S. A. B.	<u>\$542,574</u>	<u>\$354,121</u>

A continuación se muestra la conciliación de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas por préstamos otorgados y/o recibidos:

Préstamos por pagar:

Saldo al 1 de enero de 2012	\$ 271,408
Préstamo realizado en 2012	66,754
Intereses generados	<u>15,959</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	354,121
Préstamo realizado en 2013	<u>188,453</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 542,574</u>

15.3) 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 2013 y de 2012:

<u>Egresos</u>	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Afiliadas		
Servicios de Construcción:		
GMD Ingeniería y construcción, S. A. de C. V.	<u>\$ 733</u>	<u>\$ 74,466</u>
Servicios administrativos pagados a:		
Afiliadas		
Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V.	\$34,778	\$ 43,103
Servicios Isla, S. A. de C. V.	-	-
GMD Administración, S. A. de C. V.	<u>4,708</u>	<u>7,143</u>
	<u>\$39,486</u>	<u>\$ 50,246</u>

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 2013 y de 2012 GMD prestó \$188,453 y \$66,754.

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

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

### **31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

#### Servicios Administrativos GMD, S. A. de C. V. (SAGMD)

SAGMD, celebró contratos para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con GMD Resorts. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los importes registrados por esta operación ascendieron a \$31,006 y \$38,322, respectivamente.

SAGMD, celebró un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con Fideicomiso Grupo Diamante. En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012 el importe registrado por este concepto ascendió a \$1,250.

SAGMD, celebró un contrato para la prestación de servicios legales, administrativos, fiscales y contables con plazo indefinido con La Punta Resorts. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los montos registrados por estas operaciones ascendieron a \$794 y \$181.

#### GMD Ingeniería y Construcción, S. A. de C. V. (GMD IC)

GMD IC, celebró un contrato de obra en la modalidad de precio al-zado y tiempo determinado para la construcción del proyecto suministro de materiales de la Marina Cabo Marqués ubicada dentro del desarrollo turístico inmobiliario Punta Diamante en Acapulco, Guerrero con Promotora Majahua. En los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los importes registrados por esta operación ascendieron a \$733 y \$70,466, respectivamente.

#### P.D.M. S. A. de C. V.

En el mes de agosto de 2013 GMD Resorts celebró contrato de préstamo por Dls. 6,000 que genera intereses pagaderos en forma anual a una tasa libor más 1.5%, con vigencia de un año, los recursos obtenidos se liquidó el adeudo que se tenía con UBS AG.

Durante el ejercicio que concluyó al 31 de diciembre de 2013 devengo intereses por \$1,058. La tasa efectiva del préstamo fue 1.85%.

En el mes de mayo de 2013 GMD celebró contrato de préstamo por Dls.1,000 que genera intereses pagaderos en forma anual a una tasa libor más 1.5%, con vigencia de un año, los recursos obtenidos se liquidó el adeudo que se tenía con UBS AG.

Durante el ejercicio que concluyó al 31 de diciembre de 2013 devengo intereses por \$134. La tasa efectiva del préstamo fue 1.96%.

#### Parte Relacionada Persona Física

En octubre de 2009 GMD Resorts celebró convenio de cesión de deuda con Controladora Corporación GMD (CCGMD) por \$55,473, se establece la compañía asume y pagara todas las obligaciones que CCGMD tenía a favor de la parte relacionada persona física.

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo de la cuenta por pagar a favor de la persona física asciende a \$30,921. En los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los montos pagados ascienden a \$8,139 y \$7,628, respectivamente.

#### Banyan Tree Hotels & Resorts y Banyan Tree Mx, S. A. de C. V. (Banyan)

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía realizó operaciones de cuenta corriente con Banyan a través de diversos depósitos recibidos en el año.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

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 16 - Capital contable:**

Al 31 de diciembre de 2013 y 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 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>

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

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014. Entre otros aspectos, en esta Ley se establece un impuesto del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se pagan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas, asimismo establece que para los ejercicios de 2001 a 2013, la utilidad fiscal neta se determinará en los términos de la LISR vigente en el ejercicio fiscal de que se trate.

Los dividendos que se paguen causarán un impuesto equivalente al 42.86% en caso de que no provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). 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. 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 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 2013 y de 2012 corresponde a \$1,964,735 y \$1,895,182, 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 2013 y de 2012

---

**Nota 17 - Costos y gastos por naturaleza:**

		Año que terminó el <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios administrativos		\$ 57,330	\$ 63,026
Depreciación	9	36,688	49,028
Costo por venta de terrenos		33,457	-
Costo gasolinera		31,590	58,521
Gastos operación habitacional		20,742	20,238
Costo alimentos y bebidas	7	16,227	16,025
Otros costos de operación		12,838	11,234
Costos relacionados con habitaciones		9,627	8,645
Sueldo y previsión social		9,283	10,335
Honorarios y servicios profesionales		6,689	6,400
Costo marina y astillero		4,152	2,067
Mantenimientos		2,571	6,327
Otros servicios contratados		2,195	6,663
Gastos de promoción		742	524
Costo de operación de villas		287	1,159
Arrendamientos		<u>88</u>	<u>6,410</u>
Total de costo de servicio y gastos de operación		<u>\$244,506</u>	<u>\$266,602</u>

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

**Nota 18 - Análisis de otros (ingresos) gastos:**

	Año que terminó <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Venta de acciones Acuarama y DNI (Nota 1.1)	(\$ 11,920)	\$ -
Recargos y actualización de impuestos	144	763
Recuperación de gastos	-	(3,437)
Otros	<u>180</u>	<u>-</u>
Otros ingresos - Neto	<u>(\$ 11,596)</u>	<u>(\$ 2,674)</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

**Nota 19 - Ingresos y costos financieros:**

	<u>Año que terminó</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos financieros:		
Total de costos financieros	(\$ 85,831)	(\$93,147)
Costos financieros capitalizados (Nota 13)	<u>14,264</u>	<u>14,404</u>
Costos financieros en estado de resultados	(\$ 71,567)	(\$78,743)
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros por extinción de deuda <sup>(i)</sup>	\$127,950	\$ -
Utilidad cambiaria - Neta	1,099	31,675
Ingresos por intereses de depósitos bancarios a corto plazo	<u>725</u>	<u>348</u>
Total de ingresos financieros	<u>129,774</u>	<u>32,023</u>
Costos (ingresos) financieros netos	<u>\$ 58,207</u>	<u>(\$46,720)</u>

<sup>(i)</sup> Al 31 de diciembre de 2013 La Puna tenía contratado un préstamo con Textron Financial Corporation (Textron), el cual ascendía a \$269,542 (Dls. 21 millones) con vencimiento el 17 de diciembre de 2012.

El 18 de enero de 2013 La Punta, a través de una subsidiaria, extinguió 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 \$127,950 (Dls.10 millones).

Como resultado de lo anterior y con base en lo mencionado en el IAS 39, la Compañía, a través de una subsidiaria, reconoció el importe reducido antes descrito como un beneficio por extinción de deuda en el estado de resultados consolidado.

**Nota 20 - Impuestos sobre la renta y empresarial a tasa única:**

20.1) ISR:

Nueva LISR

Durante octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la emisión de una nueva LISR, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recoge la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realiza modificaciones importantes entre las cuales se pueden destacar las siguientes:

- i. Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, arrendamiento de automóviles, consumo en restaurantes y en las cuotas de seguridad social; asimismo, elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- ii. Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de enajenación a plazo y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- iii. Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior LISR que establecía una tasa del 30, 29, y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

---

iv. Se elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.

La Compañía ha revisado y ajustado el saldo de impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en la determinación de las diferencias temporales la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyos impactos se detallan en la reconciliación de la tasa efectiva presentada a continuación. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados se aplicarán a partir de 2014, y afectarán principalmente al impuesto causado a partir de dicho ejercicio.

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

<u>Concepto</u>	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ISR causado	\$ 260	\$11,129
ISR diferido	<u>1,669</u>	<u>(47,927)</u>
ISR registrado en resultados	1,929	(36,798)
Cancelación de IETU	(42,242)	
Reconocimiento de IETU	<u>-</u>	<u>(5,045)</u>
Total de provisión de impuestos a la utilidad	<u>(\$40,313)</u>	<u>(\$41,843)</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>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(\$18,207)	(\$162,026)
ISR a la tasa legal	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto teórico	(5,462)	(48,608)
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas:		
Reserva de pérdidas fiscales generadas en el ejercicio	5,151	-
Gastos no deducibles	3,735	135
Ajuste por inflación acumulable y otros efectos de actualización	6,219	11,675
Efecto neto por reconocimiento inicial de ISR diferido <sup>(i)</sup>	28,849	-
Ingresos financieros por extinción de deuda (Nota 18)	(41,631)	-
Remediación del ISR diferido por aplicación de las disposiciones de la nueva LISR <sup>(ii)</sup>	<u>5,068</u>	<u>-</u>
ISR reconocido en resultados	<u>\$ 1,929</u>	<u>(\$ 36,798)</u>
Tasa efectiva	<u>(11%)</u>	<u>23%</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

- (i) En la determinación de la tasa efectiva registrada en el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2013 se observa el efecto del reconocimiento inicial de ISR diferido de las compañías que en ejercicios pasados se consideraban causantes de IETU; sin embargo con la eliminación de este régimen reconocieron un ISR diferido pasivo en el ejercicio, este cambio resultó en un cargo a la provisión de impuestos a la utilidad por \$28,849.
- (ii) Debido al cambio en la tasa del ISR de 30, 29 y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente, a 30% a partir del 1 de enero de 2014, los saldos de ISR diferido han sido recalculados usando la tasa del 30% que se aplican a partir de la fecha antes descrita, el efecto por este cambio de tasa ascendía \$5,068. El resto de las modificaciones establecidas en la nueva LISR no afectó, materialmente, los impuestos diferidos previamente reportados.
- c. El análisis de los impuestos diferidos activos y pasivos esperado recuperar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido activo:		
- Que se recuperará después de 12 meses	\$ 19,105	\$ 11,712
- Que se recuperará dentro de 12 meses	52,143	54,032
Impuesto diferido pasivo:		
- Que se recuperará después de 12 meses	(2,450)	(2,403)
- Que se recuperará dentro de 12 meses	<u>(193,332)</u>	<u>(186,206)</u>
Impuesto diferido (pasivo) - Neto	<u>(\$ 124,534)</u>	<u>(\$ 122,865)</u>

- d. El movimiento neto de ISR diferido activo (pasivo) con base en transacciones de flujo de efectivo durante el año se resumen a continuación:

	Propiedades de inversión	Cuentas por cobrar por certificar	Pagos anticipados	Total	Cuentas por pagar	Anticipos de clientes	Pérdidas fiscales por amortizar	Total	Total
Saldo al 1 de enero de 2012	(\$188,412)	(\$ 3,599)	(\$ 1,087)	(\$193,098)	\$ 4,694	\$ 11,899	\$ 5,713	\$22,306	(\$ 170,792)
Cargo o (abono) al estado de resultados	<u>(16,443)</u>	<u>(1,196)</u>	<u>(417)</u>	<u>(18,056)</u>	<u>(798)</u>	<u>(1,622)</u>	<u>(27,451)</u>	<u>(29,871)</u>	<u>(47,927)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(171,969)	(2,403)	(670)	(175,042)	5,492	13,521	33,164	52,177	(122,865)
Cargo o (abono) al estado de resultados	<u>13,529</u>	<u>47</u>	<u>650</u>	<u>14,226</u>	<u>(77)</u>	<u>(5,584)</u>	<u>(6,896)</u>	<u>(12,557)</u>	<u>1,669</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>(\$185,498)</u>	<u>(\$ 2,450)</u>	<u>(\$ 1,320)</u>	<u>(\$189,268)</u>	<u>\$ 5,569</u>	<u>\$ 19,105</u>	<u>\$40,060</u>	<u>\$64,734</u>	<u>(\$ 124,534)</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
 Notas sobre los Estados Financieros Consolidados  
 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

e. Integración de impuestos diferido por compañía:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido activo:		
La Punta	\$ 59,041	\$ 32,324
Majahua	<u>2,844</u>	<u>2,843</u>
	<u>61,885</u>	<u>35,167</u>
Impuesto diferido pasivo:		
FGD	(\$ 74,184)	(\$ 80,772)
Isla Zama	(81,945)	(76,596)
TIMSA	(29,226)	-
Otras menores	<u>(1,064)</u>	<u>(664)</u>
	<u>(186,419)</u>	<u>(158,032)</u>
Impuesto diferido (pasivo) activo - Neto	<u>(\$ 124,534)</u>	<u>(\$ 122,865)</u>

f. El movimiento neto del ISR diferido durante el año se muestra a continuación:

Al 1 de enero de 2012	(\$ 170,792)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>47,927</u>
Al 31 de diciembre de 2012	(122,865)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>(1,669)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>(\$ 124,534)</u>

g. Pérdidas fiscales por amortizar

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$620,289 (\$553,085 en 2012).

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2014	\$ 632
2015	1,249
2016	925
2017	30,660
2018 en adelante	<u>586,823</u>
	<u>\$620,289</u>

Con base a las proyecciones elaboradas por la gerencia del Grupo, se espera ganancias impositivas futuras suficientes para compensar pérdidas fiscales hasta por \$133,462. Estas proyecciones son actualizadas periódicamente efectuando los ajustes necesarios a la reserva de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

#### Análisis de sensibilidad:

La Compañía llevo a cabo análisis de sensibilidad para determinar el grado en que posibles cambios en los supuestos utilizados para determinar las cantidades calculadas de impuestos diferidos. La Administración del Grupo ha concluido que la tasa de impuestos utilizada para el cálculo de impuestos diferidos es el supuesto más sensible y por lo tanto si la tasa tuviera un incremento o decremento de un punto porcentual el saldo mostrado en el estado de situación financiera será afectado en \$4,151 (\$4,151), respectivamente.

#### 20.2 IETU:

En octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y Diputados aprobaron la abrogación de la LIETU publicada el 1 de octubre de 2007, por lo que, a partir de la entrada en vigor del Decreto aprobado en octubre de 2013, quedarán sin efecto las resoluciones y disposiciones administrativas de carácter general y las resoluciones a consultas, interpretaciones, autorizaciones o permisos otorgados a título particular, en materia del impuesto establecido en la LIETU que se abroga.

Debido al cambio antes descrito, el Grupo, a partir del 1 de enero de 2014, será causante del ISR, consecuentemente, durante 2013 se canceló, con un crédito a los resultados del año, el IETU diferido reconocido al 31 de diciembre de 2012, por otro lado, se reconoció, el ISR diferido correspondiente .

De acuerdo con la legislación fiscal vigente al 31 de diciembre de 2013, las subsidiarias de la Compañía deberían pagar anualmente el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU.

- a. La provisión para impuestos a la utilidad incluye los siguientes cargos (créditos) por concepto de IETU:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
IETU causado	\$ -	\$ 1,301
IETU diferido	<u>(42,242)</u>	<u>(6,346)</u>
	<u>(\$ 42,242)</u>	<u>(\$ 5,045)</u>

- b. A continuación se muestran las principales diferencias temporales sobre las que se reconoce IETU diferido:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propiedades de inversión	(\$ - )	(\$42,597)
Inventario	-	(129)
Provisiones	-	2,114
Anticipo de clientes	-	477
Estimaciones por certificar	-	(4,098)
Crédito de IETU	<u>-</u>	<u>1,991</u>
IETU diferido pasivo	<u>(\$ - )</u>	<u>(\$42,242)</u>

**GMD Resorts, S. A. B. y subsidiarias**  
**Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**  
**31 de diciembre de 2013 y de 2012**

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

Al 31 de diciembre de 2011	(\$48,588)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>6,346</u>
Al 31 de diciembre de 2012	(42,242)
Cargado o abonado al estado de resultados	<u>42,242</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ -</u>

**Nota 21 - 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.

La Dirección General analiza y controla el negocio en relación con 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 2013 y 2012 se muestra a continuación:

Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2013

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>			<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>Operación</u>	<u>Neta</u>	<u>Depreciación</u>			
Cancún	\$ 55,023	\$ 7,967	\$ 7,693	(\$ 2,172)	\$ 499,867	\$ 3,559	\$ 539,232
Acapulco	101,473	(50,406)	93,886	(34,516)	1,204,181	1,124,588	2,714,849
Otros	<u>-</u>	<u>(33,975)</u>	<u>(79,473)</u>	<u>-</u>	<u>26,955</u>	<u>(55,717)</u>	<u>(322,707)</u>
Total consolidado	<u>\$ 156,496</u>	<u>(\$ 76,414)</u>	<u>\$ 22,106</u>	<u>(\$ 36,688)</u>	<u>\$ 1,731,003</u>	<u>\$ 1,072,430</u>	<u>\$ 2,931,374</u>

Ingresos y resultados por servicios turísticos clase premier 2012

<u>Área geográfica</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Utilidad (pérdida) de</u>			<u>Propiedades de inversión</u>	<u>Activo fijo</u>	<u>Activos totales</u>
		<u>Operación</u>	<u>Neta</u>	<u>Depreciación</u>			
Cancún	\$ 90,100	(\$ 1,900)	(\$ 4,151)	(\$ 3,306)	\$ 499,867	\$ 80,520	\$ 597,642
Acapulco	58,522	(68,564)	(44,877)	(57,167)	1,234,497	1,104,908	2,503,892
Otros	<u>-</u>	<u>(44,842)</u>	<u>-</u>	<u>(59,710)</u>	<u>26,955</u>	<u>(100,679)</u>	<u>(59,373)</u>
Total consolidado	<u>\$ 148,622</u>	<u>(\$ 115,306)</u>	<u>(\$ 49,028)</u>	<u>(\$ 120,183)</u>	<u>\$ 1,761,319</u>	<u>\$ 1,084,749</u>	<u>\$ 3,042,161</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.

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

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

### 31 de diciembre de 2013 y de 2012

---

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

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

- a. El segmento descrito como Cancún integra las operaciones realizadas en esta zona geográfica por TIMSA y DESATUR principalmente.
- b. En el caso del segmento de Acapulco se integran las operaciones de La Punta, FIDA, Majahua, principalmente
- c. El segmento de otros corresponde a los saldos y operaciones que tiene GMDR en lo individual; las cuales no son consideradas dentro de los segmentos antes descritos.

#### **Nota 22 - Contingencias y compromisos:**

##### 22.1 Contingencias

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

##### 22.2 Compromisos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta un año	\$ 1,391	\$ 1,391
Entre uno y cinco años	6,010	6,010
Más de cinco años	<u>7,845</u>	<u>8,663</u>
Total	<u>\$15,245</u>	<u>\$16,063</u>

#### **Nota 23 - Autorización de los estados financieros:**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 29 de abril de 2014, por el ingeniero Jorge Eduardo Ballesteros Zavala (director general de GMDR) y el ingeniero Diego X. Avilés Amador (director general adjunto).