



**FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE
DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL I**

Informe trimestral N°19

Fecha: 19 de Julio de 2020

En cumplimiento de la cláusula 24 del contrato de Fideicomiso Financiero CasasUru de Desarrollo de Viviendas de Interés Social I de fecha 20 de Julio de 2015, se presenta el informe correspondiente al trimestre Nro. 19 con fecha 19 de Julio de 2020

1. STATUS DE LAS OBRAS

Durante el período informado se continuó avanzando en el Proyecto Lagomar Sur etapas II y III, con la construcción del primer edificio del Proyecto Interlagos y comenzó la construcción del segundo edificio del mismo proyecto. Previo a comenzar la construcción del Edificio 2 de Interlagos se obtuvo la aprobación del proyecto frente a ANV, la aprobación del Permiso de Construcción y se firmó el Contrato de Construcción con la empresa Arca Construcciones. De la obra Lagomar Sur etapas II y III se entregó ya la primera etapa al Fideicomiso Península Rentals (PRU) y la segunda ya fue controlada y aceptada por PRU y se encuentra en etapa de escrituración para su entrega en los próximos días. La tercera etapa fue finalizada, pero resta aún que sea controlada por este último.

Finalmente, no existió un impacto importante en las obras por la emergencia sanitaria debida al Coronavirus. El plazo de la obra Interlagos I se vio afectado por 9 días en total y la obra Lagomar Sur Fases II-III está siendo entregada antes de lo previsto. La empresa Arca Construcciones no hizo ningún planteamiento de sobre costos debido al Coronavirus, pero si en el caso de Norte Construcciones. Nos encontramos actualmente negociando los adicionales solicitados por esta última que entendemos no son de recibo.

Como fuera explicado en el informe trimestral anterior, los dos juegos de moldes de aluminio propiedad del Fideicomiso no continuarán siendo utilizados en la obra Lagomar Sur Fases II-III puesto que se cumplió con el 100% de colados de hormigón. Se gestionó la compra de 2 contenedores para almacenar las piezas de ambos juegos de moldes. Estos contenedores fueron trasladados a Interlagos dónde permanecerán hasta definir dónde serán reutilizados.

A continuación, se detalla el avance en cada uno de ellos.

1.1. Emprendimiento Aires del Laurel (Salto) – Fase I

El proyecto inicial de 64 unidades se subdividió en 3 etapas. La primera etapa de 16 unidades se terminó de ejecutar el 15 de Febrero del año 2017. Las obras no se retomarán hasta tanto el proceso de venta refleje un volumen razonable de comercialización de las unidades.

1.2. Emprendimiento Aires Lagomar Sur – Etapa I

La obra de la primera etapa, así como la del cerramiento perimetral fue finalizado el 16 de Julio de 2018.

Se estuvo trabajando con OSE y los propietarios de las viviendas para lograr la conexión a saneamiento definitivo. Cabe recalcar que este proyecto fue diseñado con una solución de saneamiento provisorio a la espera de poder realizar la conexión a saneamiento definitivo una vez que OSE realizara el llamado a campaña de conexiones. Se recibió la notificación por parte de OSE, esto implica, inicio del trámite por los propietarios y coordinación de inspecciones.

Posteriormente OSE exigió trabajos suplementarios que fue imposible, pese a diversas negociaciones, de evitar lo que le fue encomendado a Norte Construcciones y finalizado.

1.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur Etapas II-III

En el trimestre finalizado el 19 de Julio del año 2019 se iniciaron las obras de las etapas II y III del Proyecto.

El día 13 de Mayo del año 2019 se realizó la apertura de obra ante BPS y se firmó el acta de inicio de obras.

Se puede apreciar en gráfico el Máster Plan del proyecto compuesto por diez bloques de viviendas y áreas exteriores. Los seis bloques de la Fase 3 son los primeros a ejecutar debido a que forman parte del contrato de compraventa con el Fideicomiso Península Rentals (PRU).



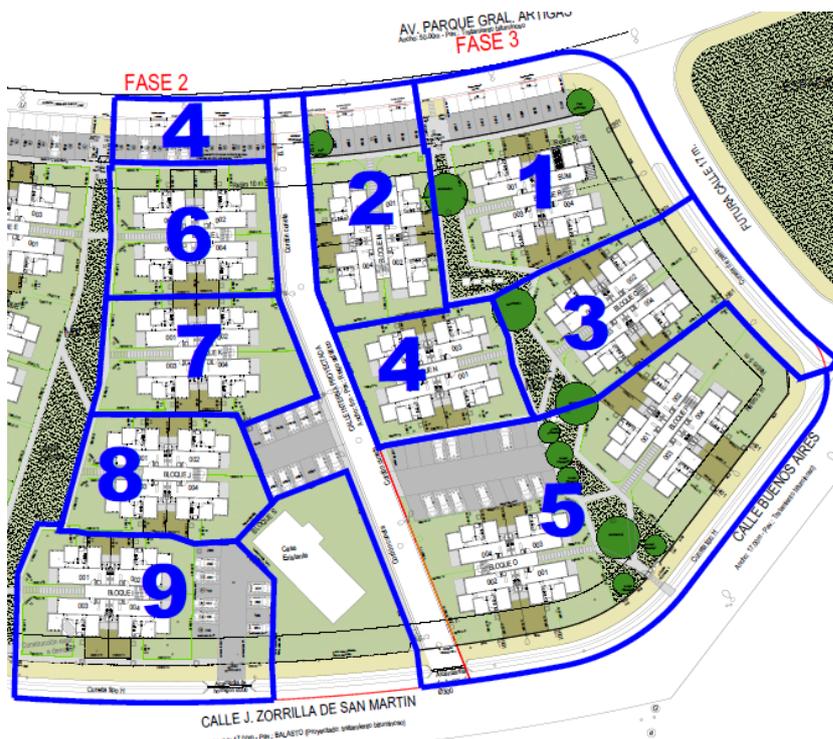
Los cuatro bloques de la Fase 2 se ejecutan en paralelo, pero con un ritmo de obra menor puesto que serán entregados posteriormente a la Fase 3.

El avance de la obra a la fecha es del 79%, con un gran avance en la Fase 3 (92%) de la cual ya fueron finalizadas las tres primeras etapas.

Hacia mediados de Marzo de 2020 se finalizó el colado de hormigón de toda la obra. Como explicado anteriormente los dos juegos de moldes de aluminio fueron trasladados en contenedores al predio de la obra Interlagos con el fin de ser almacenados hasta definir el

destino siguiente. De esta forma se minimizan los costos asociados a la no utilización de los moldes de aluminio. Se destinaron cámaras de vigilancia y se contrató un seguro con la compañía SURA.

En el Master Plan debajo se pueden apreciar las 9 etapas que componen el proyecto. Las cinco primeras corresponden a lo acordado con el Fideicomiso Península Rentals (PRU) por la Fase 3. Las etapas 6 a 9 están por fuera del contrato con el Fideicomiso Península Rentals (PRU), pero forman parte del contrato de construcción.



El 8 de junio del corriente año fueron levantadas las observaciones realizadas por el Fideicomiso Península Rentals (PRU) sobre la Etapa 1 por lo cual esa etapa fue recibida.

La Etapa 2 fue finalizada por Norte Construcciones el 7 de julio del corriente año. Esto fue informado al Fideicomiso Península Rentals (PRU) quién realizó el análisis de la etapa el día 13 de julio. Las observaciones fueron levantadas con fecha 17 de julio permitiendo la Recepción Provisoria de esta etapa.

La Etapa 3 fue culminada por Norte Construcciones con fecha 17 de julio y el Fideicomiso Península Rentals (PRU) nos informó que hará la revisión el 21 de julio para proceder a la recepción provisoria y posterior escritura.

Cabe aclarar que las fechas de entrega son anteriores a las fechas contractuales por lo cual no solo el avance es excelente, sino que se amortiguó perfectamente por un lado el impacto de la emergencia sanitaria por Coronavirus y por otro la multitud de paros que ocurrieron las últimas semanas de junio y las primeras semanas de julio hasta llegar al convenio colectivo el 18 de julio para la Industria de la Construcción.

El objetivo es finalizar la construcción de las etapas correspondientes al Fideicomiso Península Rentals (PRU) a mediados de noviembre del corriente año. Por otro lado, se entregarían en conjunto las Etapas 6 a 8 antes de la licencia de la construcción. Quedaría pendiente para el año 2021 la última Etapa (9).

Se detalla debajo el avance en los rubros fundamentales de las seis Etapas de la Fases 2 y 3 en las que se está trabajando actualmente.

Etapa 4 - Bloque N:

- Pendiente limpieza y detalles menores en interior de unidades. Pendiente áreas exteriores del bloque y estacionamientos provisorios.

Etapa 5 – Bloques P y O:

Bloque P:

- Revoque térmico isolteco, azotea, yeso, pisos cerámicos y revestimientos, aluminio, puertas exteriores e interiores, pisos vinílicos, rejas, pérgolas: 100% de avance
- Carpintería de madera interior: 90% de avance
- Pintura: 80% de avance
- Aires acondicionados: 75% de avance
- Zócalos: 30% de avance

Bloque O:

- Revoque térmico isolteco, azotea, yeso, pisos cerámicos y revestimientos, aluminio, puertas exteriores, rejas, pérgolas: 100% de avance
- Pisos vinílicos: 55% de avance
- Pintura: 40% de avance
- Carpintería interior: 35% de avance

Etapa 6 - Bloque L:

- Azotea, yeso: 100% de avance
- Revoque térmico isolteco: 90% de avance

Etapa 7 - Bloque K:

- Azotea, Revoque térmico isolteco, yeso: 100% de avance
- Pisos cerámicos y revestimientos: 65% de avance
- Aluminio: 40% de avance
- Enduido: 30% de avance

Etapa 8 - Bloque J:

- Azotea, Revoque térmico isolteco, yeso, aluminio, pisos cerámicos y revestimientos: 100% de avance
- Enduido: 70% de avance
- Pintura impermeabilizante weber de fachada: 60% de avance

- Carpintería interior: 15% de avance
- Pintura: 10% de avance

Etapa 9 - Bloque I:

- Maquillaje de hormigón: 55% de avance
- Azotea: 45% de avance
- Yeso: 30% de avance

Hitos:

Forma parte del acuerdo con el Fideicomiso Financiero Península Rentals la cobranza durante la obra en función de hitos claramente estipulados, ver imagen debajo.

10% = Obradores, cerco de obra, movimiento de suelos para fundaciones, plateas para tres bloques (R, M, Q)

20% = Impermeabilización de vigas de fundación del bloque R. Hormigón completo del bloque R con canalizaciones de eléctrica y sanitaria en muros de hormigón y losas. Plateas de los bloques restantes (N, O y P).

30% = Impermeabilización de vigas de fundación de los bloques M y Q. Hormigón completo de estos dos bloques con sus canalizaciones de eléctrica y tendidos de sanitaria en muros de hormigón y losas.

40% = Impermeabilización de vigas de fundación y hormigón completo de los bloques N, O y P, con sus canalizaciones de eléctrica y tendidos de sanitaria en muros de hormigón y losas. Contrapisos interiores en bloque R. Impermeabilización de azotea del bloque R.

50% = Tres bloques con contrapisos interiores (R, M y Q) 2 bloques con revoque térmico Isolteco exterior (R y M), 6 unidades con revestimientos y pavimentos, 6 unidades con aberturas de aluminio instaladas, bloques R, M y Q con azoteas impermeabilizadas.

El cumplimiento de estos hitos forma parte de los objetivos principales para el seguimiento de la obra para el Fideicomiso CasasUru. El hito del 20% fue cumplido a comienzos de Septiembre. Se concretó el día 16 de Octubre el hito del 30%. El hito del 40% fue alcanzado en la primera quincena de diciembre de 2019. Por último, se cumplió con el hito del 50% a comienzos de Febrero. De esta forma se finalizó con el cumplimiento y cobranza de hitos.

Mostramos imágenes de la obra:







1.4. Proyecto Las Piedras

Las modificaciones en la Ley 18.795 impuestas por su cambio reglamentario realizadas en los años anteriores y el bajo nivel de transacciones que hay en el sector inmobiliario y sobre todo en el interior nos llevan a demorar el inicio de esta obra.

De acuerdo con lo expuesto en la última reunión informativa, se continúa avanzando con la Intendencia de Canelones la posibilidad del loteo del predio para la posterior venta de cada uno de los lotes generados.

Se solicitó a OSE una nueva viabilidad de Agua Potable para intentar optimizar la obra de Infraestructura de agua potable. En base a la respuesta de OSE con la que ya contamos se cotizará la obra de Infraestructura necesaria para el loteo. En base a esto y las negociaciones con la Intendencia de Canelones se trazaré el camino a seguir.

1.5. Emprendimiento Aires del Pinar

Proyecto finalizado, totalmente ocupado y dado de baja en BPS.

1.6. Proyecto Aires del Norte

El proyecto contempla 30 unidades con tipologías de dos y tres dormitorios similares a las ya ejecutadas en el proyecto Aires del Pinar.

La obra fue finalizada el 30 de Septiembre del año 2019.

1.7 Proyecto Interlagos

El proyecto contempla cuatro edificios de 37 apartamentos cada uno y un quinto edificio de 32 apartamentos lo que da un total de 180 apartamentos. Además, se prevé la construcción de 180 sitios de estacionamiento. Cada edificio contará con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios.

Cuadro resumen con la información de las aprobaciones del proyecto:

Resolución Aprobación Junta Departamental por Viabilidad de Uso	0535/17
Resolución IMC Viabilidad de Uso	17/07741 del 27-10-17
Autorización del Fraccionamiento en 5 padrones independientes	12-12-17
Resolución N° 18/01239 de la Intendencia de Canelones por Categorización de suelo a Urbano incluyendo DINOT expediente 2018-81-1010-00418	23-2-18
Autorización de la ANV N° 652	14-5-18
Ampliación Presupuesto ANV N°652	02-1-20
Permiso de Construcción 2018-81-1330-00284	20-12-18
Permiso de aptitud del material de relleno para ser volcado en el Lago según expediente N° 2018-81-1010 – 03316	12-18
Autorización de OSE	01-19

Edificio 1

Durante el período informado se trabajó en la etapa de terminaciones tanto en el interior de las unidades como en fachadas exteriores. Se hicieron las pruebas necesarias frente a OSE de la obra de impulsión para la conexión a saneamiento y se avanzó en la ampliación de red de agua potable.

El avance a la fecha es del 79,5%, acorde a lo que estaba previsto contractualmente. Pudo mitigarse el impacto de la emergencia sanitaria por Coronavirus. Cabe destacar que en las últimas semanas de junio y primeras semanas de julio la obra se vio enlentecida por una sucesión de paros debido a que recién el 18 de julio se llegó a un convenio colectivo para la Industria de la Construcción.

El objetivo es finalizar la construcción del edificio en la primera quincena del mes de Octubre del corriente año.

Se continuó trabajando arduamente en mejoras y optimizaciones del proyecto. Muchas fueron definidas y detalladas en informes anteriores. Durante el período informado se consolidó la solución de muelle flotante en lugar de lo propuesto en el proyecto, este cambio entendemos es una excelente mejora en el producto.

Por otro lado, hubo una mejora sustantiva en el tipo y cantidad de luminarias para las áreas comunes del proyecto y terrazas, pero manteniendo el presupuesto original. Se trabajó en particular en la iluminación del proyecto vista desde el exterior en la noche, puesto que es fundamental para la imagen del Edificio. Entendemos que el resultado obtenido dará una mayor jerarquía al Edificio sin gasto adicional.

La solución finalmente adoptada para las fachadas que ocultan las terrazas de cocina es superior a la prevista en calidad y estética.

Se formalizó la elección de terminaciones del hall de un nivel de calidad superior a lo que estaba estipulado inicialmente, en particular el revestimiento elegido para la pared frente a la entrada del hall.

Se logró una mejora considerable en las chimeneas de parrilleros que estaban previstas de fibrocemento por costos, pero que luego de un análisis riguroso de las opciones que ofrecía el mercado fueron descartadas por estética. Sin sobrecostos en base a otros ahorros que se generaron, se definió colocar chimeneas de acero inoxidable que son estéticamente mucho mejores. Estas chimeneas se perciben tanto en la fachada principal como desde el salón de usos múltiples en la azotea del edificio.

Se está prestando mucha atención al proyecto de espacios verdes para que sea un real valor agregado del proyecto, se redefinieron las especies para optimizar los recursos de los que disponemos por contrato.

Está en curso el análisis de otras mejoras pero que en algunos casos tienen sobrecosto lo que no podemos admitir. De todas formas, estamos estudiando la viabilidad en base a otros posibles ahorros.

Dada la importancia que acordamos al cuidado en los detalles de terminaciones en este proyecto, el Estudio Barriola aumentó considerablemente la frecuencia de sus visitas a la obra. Por otro lado, Arca Construcciones dispuso desde comienzos de julio de un arquitecto suplementario cuyo único rol es el control de calidad de terminaciones. Por nuestra parte estamos focalizando buena parte de nuestras energías en ser estrictos con el standard de calidad deseado y multiplicando los controles y recorridas de obra con Estudio Barriola y la Constructora.

Más allá del producto arquitectónico en sí, se puso énfasis en dos aspectos que son una exigencia de todos los posibles compradores: seguridad y bajos gastos comunes. Se está trabajando en conjunto con la parte comercial para llegar a un edificio que cuente con la mayor seguridad posible que el proyecto amerita y se necesita, en base a la implementación de tecnologías actuales que permiten reducir los costos mensuales. De forma general se analizaron todos los rubros que implican gastos comunes y se está evaluando lo que es posible realizar en la etapa de construcción sin sobrecostos para minimizar el monto que deberán pagar los propietarios por dicho concepto.

Una de las obras exteriores fundamentales para el proyecto es el asfalto de calles entorno al mismo. Esta obra no está incluida en el contrato con Arca Construcciones, pero está previsto utilizar el dinero a pagar a la Intendencia de Canelones por mayor y mejor aprovechamiento. Se está trabajando en conjunto con la Intendencia para definir el proyecto y los límites de construcción puesto que será una obra privada en el marco del contrato plan firmado con la IMC y como contraprestación del importe que debe abonarse por mayor y mejor aprovechamiento pero que será entregada a la Intendencia en cuánto la construcción haya sido finalizada y aprobada por esta.

A continuación, mostramos imágenes de la Obra:

Vista general del Edificio





Edificio 2

Durante el período informado se obtuvieron todas las aprobaciones necesarias para comenzar con la construcción del Edificio 2. Se detallan los hitos principales en cuadro debajo:

Declaratoria Promocional MVOTMA - ANV Proyecto 820	23/3/2020
Aprobación Permiso de Construcción 2019-81-1330-02048	30/4/2020
Firma de Contrato de Construcción con Arca Construcciones	15/5/2020
Acta de Inicio de Obra	25/5/2020

Como fuera indicado en el informe trimestral anterior, tomamos la decisión en acuerdo con el Comité de Vigilancia de negociar con Arca Construcciones directamente ya que hay conformidad tanto de CasasUru como del Estudio Barriola con el nivel de calidad de la construcción, el respeto de los plazos contractuales y la actitud proactiva de la empresa para resolver los diferentes temas que se han ido planteando durante la construcción.

Como condición necesaria para avanzar en la negociación, se le planteó a Arca Construcciones que la oferta debía mejorar respecto a la que les había permitido ganar la licitación del Edificio 1.

Como resultado de esta negociación surge que:

- El monto de la oferta es a la fecha noviembre 2019 de: 175.007.701\$ incluyendo costo de obra y de leyes sociales. Esto es en términos relativos, 980U\$\$/m2 construidos con el valor del dólar de noviembre 2019, valor que está muy por debajo de los valores de referencia para este tipo de construcciones.
- El costo de construcción del Edificio 2 es inferior al del Edificio 1 pese al gran aumento del dólar desde el momento de la cotización del primer edificio al del segundo edificio.
- El monto de obra es casi 3 millones de UI inferior al que estaba estipulado en el Flujo de Fondos, mejorándolo considerablemente.

- Arca Construcciones tomó como parte de pago dos unidades de dos dormitorios al precio de venta de lanzamiento, incluyendo el pago de los gastos de ocupación del 5% y con la compra de un lugar de estacionamiento por cada unidad. Este monto en canje es cercano al 10% del valor de construcción de la obra.

Las condiciones del acuerdo indicadas más arriba son para nosotros un excelente logro y entendemos que esto es posible debido a que Arca Construcciones ya está instalada en el terreno, hay costos directos que no existirán o serán reducidos por esta razón. Por otro lado, tienen conocimiento pleno de la obra puesto que el Edificio 2 será idéntico al Edificio 1. Todo esto hace que la oferta realizada por Arca Construcciones no sea viable para otra constructora desde nuestro punto de vista. Imaginamos que realizar una licitación solo nos hubiera llevado a un desgaste con otras constructoras y una pérdida de tiempo.

Una nota exhaustiva, así como la oferta de la Constructora le fue enviada al Comité de Vigilancia quién dio formalmente su aprobación.

La obra comenzó como se indica en cuadro más arriba el 25 de Mayo del corriente año. El objetivo es finalizar la construcción del edificio antes de finales del año próximo 2021.

En estos casi dos meses de obra se realizó un avance muy importante que pasamos a detallar:

- Movimiento de suelos necesario para realizar las fundaciones
- Pilotaje comenzó el 09/06/2020 y finalizó el 07/07/2020
- El 12/06/2020 comenzaron en paralelo del pilotaje los trabajos de cabezales y vigas de fundación
- El 25/06/2020 comenzaron los trabajos de estructura de planta baja (armado de pilares)
- El 13/07/2020 comenzó a instalarse el encofrado de la losa de sobre planta baja

Cabe destacar que al igual que las obras detalladas precedentemente, esta obra sufrió una gran cantidad de días de paro. Tomando en cuenta que el día 18 de Julio del corriente se firmó el convenio colectivo para la Industria de la Construcción, entendemos que la situación debería normalizarse.

Más allá de lo antes expresado, se pudo hasta la fecha acelerar la velocidad de la obra tomando como base el retorno de experiencia del Edificio 1. Se optó para el Edificio 2 por comenzar el pilotaje desde la zona más próxima al Lago hacia la zona más próxima al acceso al Edificio. Luego de haber ejecutado algunos pilotes y mientras se continuaba con esta tarea, se comenzó con los cabezales y vigas con el mismo sentido de avance. De esta forma mientras se ejecutaban los últimos pilotes ya se había hormigonado pilares.

A continuación, mostramos imágenes de la Obra:







2. STATUS COMERCIAL

El status actual de ventas y/o escrituras realizadas por cada proyecto es el siguiente:

PROYECTO	ETAPA	AVANCE DE OBRA	UNIDADES P/ETAPA	UNIDADES RESERVADAS	UNIDADES ESCRITURADAS	% UNIDADES VENDIDAS/TOTAL	MONTO RESERVAS + ESCRITURAS UI	MONTO RESERVAS + ESCRITURAS + INVENTARIO UI	INCIDENCIA DE CADA PROYECTO
Aires del Pinar	-	100%	30	-	30	100%	27.325.602	27.325.602	5%
Aires del Laurel	I	100%	16	-	5	31%	2.824.055	10.064.393	2%
Aires de Lagomar	I	100%	60	-	60	100%	63.794.625	63.794.625	12%
Aires de Lagomar	II/III	59%	32	27	-	84%	30.421.797	35.505.529	7%
Aires de Lagomar - PRU	II/III	92%	48	48	-	100%	49.142.976	49.142.976	9%
Aires del Norte	-	100%	30	30	28	100%	28.608.004	28.608.004	5%
Interlagos	I	80%	37	15	-	41%	23.642.486	65.782.486	12%
Interlagos	II	4%	37	2	-	5%	3.873.014	67.443.747	12%
Interlagos	III a V	0%	106	-	-	0%	-	193.591.240	36%
Total			396	122	123		229.632.559	541.258.602	100%

A continuación, se detalla la situación particular de cada emprendimiento.

COVID-19 (Coronavirus)

A consecuencia de las medidas adoptadas y sugeridas por el gobierno con relación a la pandemia surgida por el Covid-19 fueron implementadas las acciones necesarias para poder mantener plenamente operativo al departamento comercial y la atención del público. Se implementó un trabajo remoto desde los hogares de forma que pudimos seguir atendiendo las consultas

normalmente. A través de las redes sociales hemos comunicado y fomentado la comunicación con nuestros agentes de venta, de forma de poder continuar el relacionamiento con clientes y potenciales clientes. Se recibió una importante demanda de consultas, las cuales fueron respondidas con total normalidad. Se desarrollaron materiales para poder ilustrar a los interesados y mostrar las casas disponibles de forma remota utilizando la tecnología disponible. Asimismo, y tomando todos los recaudos establecidos y sugeridos por el gobierno y para aquellos clientes que así lo requieran se coordinaron visitas a los proyectos.

No hemos tenido impacto sobre las unidades previamente comercializadas y las cuotas continuaron cobrándose con normalidad.

Ante el surgimiento de la emergencia sanitaria se trabajó en una línea de comunicación institucional "INFORMATE" incentivando a los usuarios a informarse y generar las consultas no presenciales a través de los diferentes medios de comunicación.

En particular para Interlagos dado la disponibilidad del Showroom, se trabajó en una línea de comunicación institucional estratégicamente para poder agendar de forma cuidada y personal visitas al Showroom.



A partir del mes de mayo y con mayor intensidad en junio poco a poco se ha retomado a la normalidad, pudiendo tener una mayor interacción presencial con los clientes y se han podido continuar comercializando unidades como se informará a continuación.

A continuación, se detalla la situación particular de cada emprendimiento.

2.1 Emprendimiento Aires del Laurel, Salto

Este proyecto continúa sufriendo el impacto de la situación económica del departamento explicada en informes anteriores y agravado ahora con la situación generada por el coronavirus. A pesar de ello hemos logrado comercializar una unidad de 1 dormitorio en este último trimestre.

Continuamos trabajando con los operadores inmobiliarios de la ciudad para ofrecer y publicitar el proyecto, incluyendo a partir de la aprobación de la modificación del Contrato del Fideicomiso y de su inscripción en el Registro la posibilidad de descuentos, previa aprobación del Comité de Vigilancia para poder dinamizar el interés por el proyecto de Salto.

2.2 Emprendimiento Aires del Pinar

100% comercializado.

2.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur

Se continuó el proceso de comercialización de la Etapa II del Proyecto, quedando disponible a la fecha las últimas cinco unidades. Los clientes continúan realizando la entrega de cuotas correspondientes sin contratiempos, y ya se realizó la entrega y escrituración de la primera etapa correspondiente a las primeras 7 casas y del SUM a Península Rentals (PRU). Estamos actualmente trabajando en la parte notarial para escriturar en los próximos días la segunda etapa de 8 casas a PRU.

A continuación, mostramos algunas imágenes de posteos realizados:

Destacamos la entrega de unidades de Aires de Lagomar Etapa 2 sobre fines de 2020 y últimas unidades disponibles y ajustamos la comunicación adaptando los precios a la baja en dólares.



2.4 Proyecto Aires del Norte

Se continuó promocionando el emprendimiento, logrando comercializar las últimas 2 unidades de 2 dormitorios, por lo que se completó exitosamente la comercialización del proyecto. Actualmente estamos en la etapa notarial y de preparación de las escrituras para estar entregándolas en las próximas semanas.

Debido al aumento del dólar, mostramos la reducción de precio en esa moneda a través de anuncios e hicimos énfasis en la transacción en moneda nacional.



Acompañado de una campaña de anuncios para generar leads



100% VENDIDO: Una vez completada la comercialización total del proyecto se elaboró un video comunicándolo.



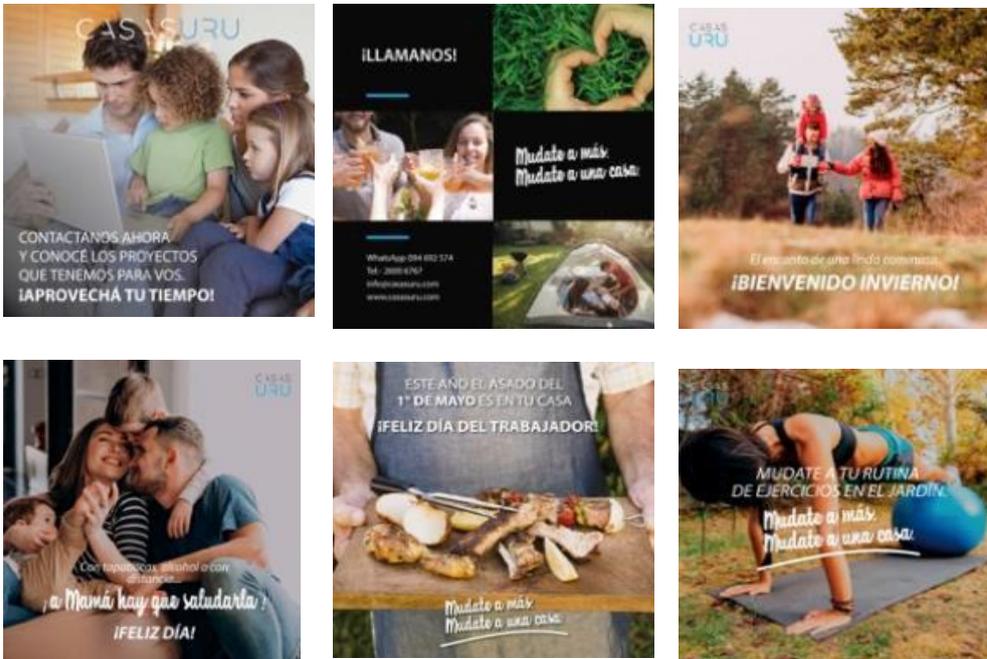
Asimismo, se comunicó en las redes sociales y en la página web.



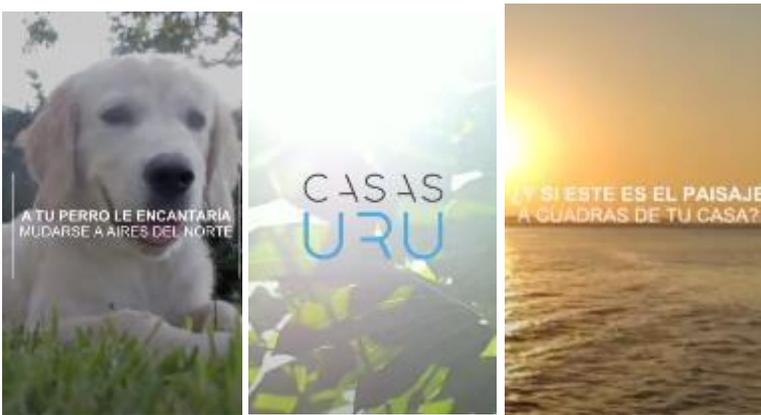
2.5 Otras acciones Institucionales

Adicionalmente, en este trimestre se continuaron desarrollando acciones genéricas para todos los proyectos.

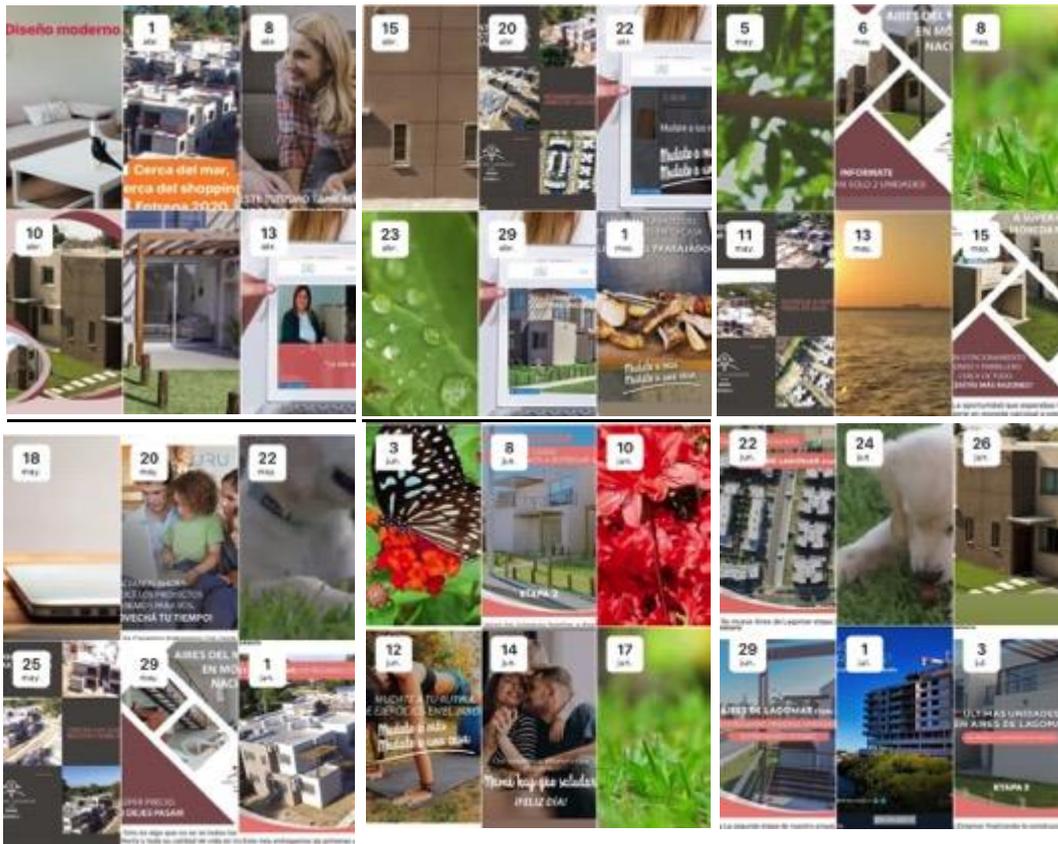
La comunicación institucional continuó intercalando mensajes de comunicación no presencial, además de la comunicación eje de “Mudate a más, mudate a una casa” y contextuales.



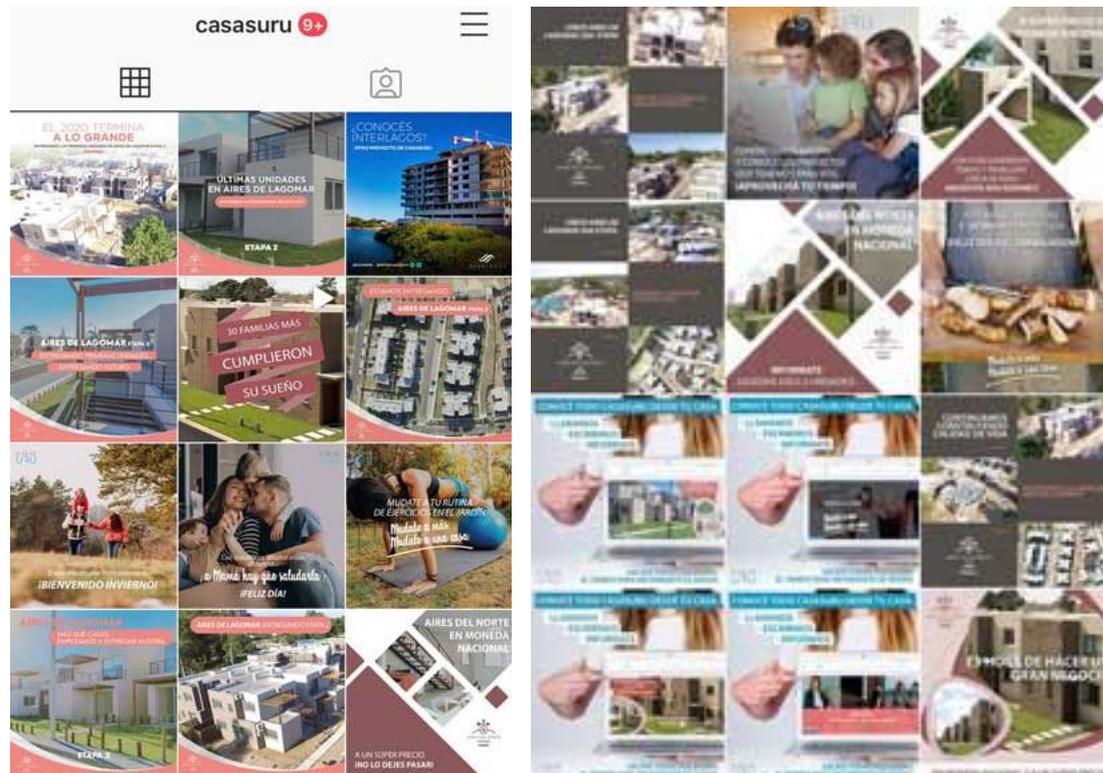
También una línea de comunicación emocional con historias en formato video en las redes sociales.



Incorporación de vides tories semanales en ambas redes: Facebook e Instagram



A continuación, se muestran posteos semanales de contenidos en todas las redes sociales.



Newsletter:

Continuamos con el envío de newsletter, material que nos permite llegar directamente a nuestra base de clientes con información relevante sobre los emprendimientos y también notas vinculadas al entorno en donde se desarrollan los mismos.



CASASURU
HOGAR
EL NEWSLETTER DE CASASURU



30 FAMILIAS MÁS
CUMPLIERON
SU SUEÑO

AIRES DEL NORTE
LAGOMAR

Aires del Norte 100% agotado

Con gran éxito se agotaron las últimas casas de Aires del Norte en Lagomar. Este barrio ubicado a pasos de Costa Urbana Shopping, que cuenta con espacios verdes, estacionamiento individual y parrillero, generó muchas consultas entre interesados y finalmente se agotó.

La calidad de vida de un desarrollo de estas características se puede encontrar también en otro proyecto de CasasUru: Aires de Lagomar en Lagomar Sur, el cual se encuentra desarrollando su segunda etapa y ya está entregando sus primeras unidades. No dejes pasar la oportunidad, informate ahora.

Estás a tiempo de conocer Aires de Lagomar en Lagomar Sur.
Tel.: (+598) 2600 6767 / Whatsapp: (+598) 94 692 574
Web: casasuru.com



Interlagos comienza a construir su Edificio 2 con entrega 2021

Luego de un avance de obras que a pesar de la cuarentena retomó sus actividades con fuerza, Interlagos, el proyecto de CasasUru en los lagos de Carrasco continúa creciendo a buen ritmo y entrega este 2020. Tanto es así que ya comenzaron las obras de su segundo edificio con entrega en 2021. Un nuevo desarrollo que replica todos los beneficios de su ubicación y vistas únicas, con gran calidad de construcción.

Si tu sueño es mudarte a un entorno verde, pero con la comodidad de un edificio con vistas sorprendentes y excelentes terminaciones, no dudes comunicarte para conocer más de Interlagos.

¡Informate!

Tel.: (+598) 2600 6767 / Whatsapp: (+598) 94 692 574

Web: interlagos uy



Nueva Plaza Infantil frente a Aires de Lagomar

Se trata de un proyecto que complementa y recalifica al espacio público donde se ubica la pista de skate de Ciudad de la Costa.

La obra comprende la construcción de pavimentos peatonales de hormigón, accesos, la instalación de equipamiento urbano (bancos, papeleras, cicletteros), la incorporación de juegos accesibles para niños y para primera infancia.

En lo referente a iluminación incluye iluminación peatonal en tecnología LED y se pasó la iluminación actual de la pista a esta tecnología. Se incorporaron nuevas especies vegetales y césped

Fuente: <https://www.imcanelones.gub.uy/es/hacemos/proyectos/arquitectura/plaza-en-calle-buenos-aires>

Pauta publicitaria en redes sociales de CasasUru:

FACEBOOK / INSTAGRAM

Campaña Publicitaria mensual de Anuncios de los Proyectos con segmentación de Público.

Campaña periódica de Clientes Potenciales con Formulario de registro de usuarios interesados para ser contactados por Casas Uru.

EJEMPLO DE ANUNCIOS ADWORDS: Campaña en buscador de Google, pago por clic realizado.



Resultados de Gestión:

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento

Total Período:

Abril – Mayo – Junio: **864 personas**

DESGLOSE POR MEDIO: Abril - Junio

Formulario Facebook: 461

Formulario web: 352

Web Chat: 18

Instagram: 6

Mercado Libre: 27

Alcance de Público de interés con la Campaña.

Promedio Alcance pago en trimestre Abril - Junio: 5.501 personas por día.



Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

Facebook

52.8730 Seguidores (30.000 Montevideo, resto en el interior)

73% Mujeres 26% Hombres

Instagram:

2.051 (+178) SEGUIDORES



Twitter

101 Seguidores – 2.200 Impresiones

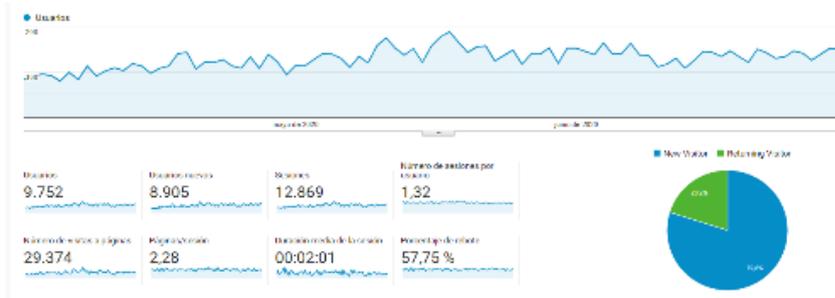
Linkedin

119 SEGUIDORES / Publicación de contenidos.

Analytics Sitio web Casas Uru

Refleja los resultados del tráfico generado al sitio web.

Total del período ABRIL – JUNIO: 9.752 usuarios / 8.905 únicos nuevos.



Mercado Libre

Las propiedades del fideicomiso están publicadas en el portal de Mercado Libre.

The screenshot shows a list of real estate listings on Mercado Libre. Each listing includes a title, price, number of bedrooms, and view count. The listings are as follows:

Property Description	Price (USD)	Bedrooms	Views
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Lagomar, Dóplex, Nuevo!	US\$ 105.000	2 dormitorios	2884 vistas
Apartamento 3 Dormitorios En Lagos De Camasca	US\$ 240.000	3 dormitorios	407 vistas
Apartamento 2 Dormitorios En Lagos De Camasca	US\$ 187.000	2 dormitorios	488 vistas
Apartamento 1 Dormitorio En Lagos De Camasca	US\$ 123.750	1 dormitorio	1387 vistas
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Salto, P. Alta, A Estrenar!	US\$ 84.000	2 dormitorios	888 vistas
Casa De 1 Dormitorio 1 Baño En Salto, P. Alta, A Estrenar!	US\$ 80.000	1 dormitorio	1488 vistas
Casa De 3 Dormitorios 1 Baño En Salto, P.B. A Estrenar!	US\$ 108.000	3 dormitorios	1608 vistas
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño, En Lagomar Sur, A Estrenar!	US\$ 118.000	2 dormitorios	8322 vistas
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Lagomar, Dóplex, Nuevo!	US\$ 105.000	2 dormitorios	9871 vistas
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Salto, P.B. A Estrenar!	US\$ 80.000	2 dormitorios	3085 vistas

Infocasas

The screenshot shows the Infocasas website interface with a list of real estate listings. The listings are as follows:

Property Description	Price (USD)	Bedrooms	Views
CASA DE 2 DORMITORIOS EN SALTO, P. ALTA, A ESTRENAR!	US\$ 118.000	2 dormitorios	813 vistas
Apartamento 3 Dormitorios En Lagos De Camasca	US\$ 240.000	3 dormitorios	407 vistas
Apartamento 2 Dormitorios En Lagos De Camasca	US\$ 187.000	2 dormitorios	488 vistas
Apartamento 1 Dormitorio En Lagos De Camasca	US\$ 123.750	1 dormitorio	1387 vistas
CASA DE 2 DORMITORIOS EN SALTO, P. ALTA, A ESTRENAR!	US\$ 84.000	2 dormitorios	888 vistas
CASA DE 1 DORMITORIO EN SALTO, P. ALTA, A ESTRENAR!	US\$ 80.000	1 dormitorio	1488 vistas
CASA DE 3 DORMITORIOS EN SALTO, P.B. A ESTRENAR!	US\$ 108.000	3 dormitorios	1608 vistas
CASA DE 2 DORMITORIOS EN SALTO, P.B. A ESTRENAR!	US\$ 118.000	2 dormitorios	8322 vistas
CASA DE 2 DORMITORIOS EN SALTO, P.B. A ESTRENAR!	US\$ 80.000	2 dormitorios	3085 vistas

2.5 Proyecto Interlagos

Se continuó con la implementación y ejecución de la campaña de posicionamiento basado en lo emocional y una campaña comercial táctica comunicando precios, fecha de entrega y la posibilidad de visitar el showroom.

Se solicitó a obras y se colocó iluminación a la fachada del edificio 1 de forma de generar atracción en la noche.

A continuación, algunas fotos del edificio iluminado:



Conjuntamente con el inicio de la construcción del Edificio 2 de Interlagos se realizaron las presentaciones correspondientes de comercialización del segundo edificio.



A continuación, algunos de los materiales realizados para promocionar el proyecto.





Video recorrido Showroom:

A partir de diferentes tomas de video tomadas se desarrolló un video de recorrido del showroom con tomas interiores y exteriores del Edificio 1 tanto para comunicación institucional como para envío por WhatsApp a clientes potenciales. El mismo se aplicó también para pauta en redes sociales.



Video Vistas:

A partir de diferentes tomas de video tomadas en la propia locación, se desarrolló una línea de comunicación con videos cortos de las vistas utilizadas como historias en las redes sociales.



Con el retorno de la construcción a su actividad luego de la licencia especial acordada por la pandemia del Covid se realizaron posteos informativos al respecto:



SEGUIMOS SUMANDO PISOS Y METROS



ENTREGA 2020



Posteos institucionales:



MAMÁ ES FELIZ CUANDO NOS VE CRECER ¡FELIZ DÍA!

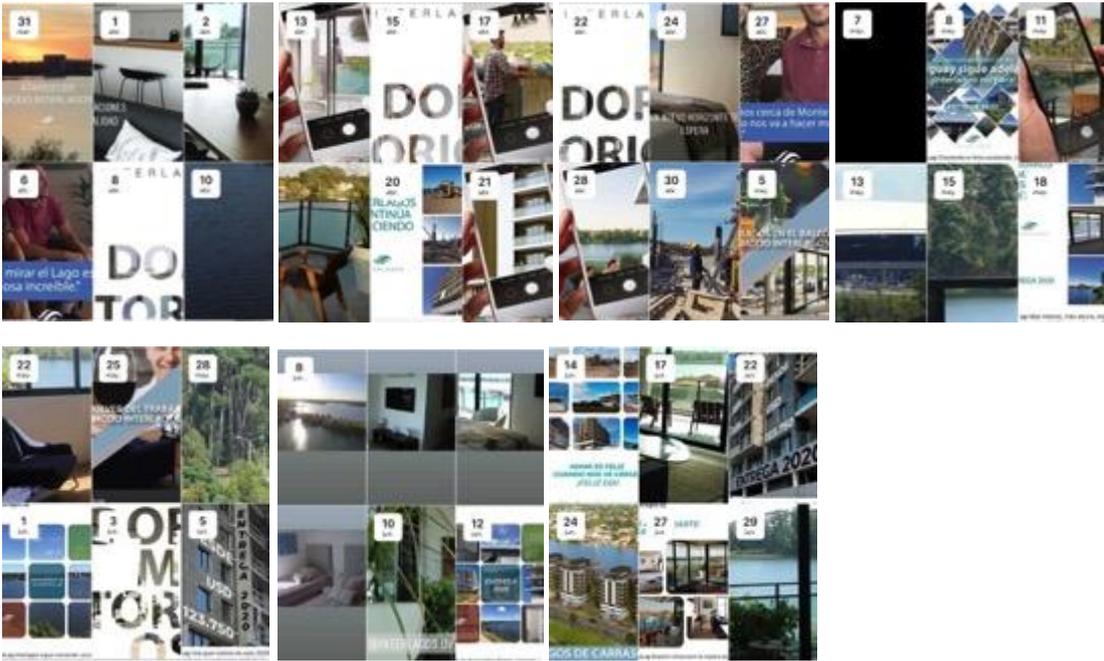
SEGUIMOS SUMANDO PISOS Y METROS



ENTREGA 2020



Se realizaron videos de stories semanales en las redes sociales Facebook e Instagram.



Comunicación y Promoción del Showroom

Se desarrolló pieza de comunicación para incentivar la visita luego del inicio de la actividad.

**VENÍ A PROBARTE
INTERLAGOS**



Mailing

Envío de mailing a nuestra base de datos:



Creación de Espacio Avance de Obras en la Web

Se desarrolló un espacio en el sitio web con los avances de obra en orden de actualidad descendente y se trabajó a nivel de comunicación a través de las redes.

<https://interlagos.uy/avance-de-obra/>



Interlagos período Abril/Junio:

Resultados de gestión

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento

Total Período:

Abril – Junio 2020: **344 personas**

DESGLOSE POR MEDIO: Abril - Junio

Formulario Facebook: 266

Formulario web: 73

Instagram: 4

Mercado Libre: 1

Web Chat 1

Alcance de Público de interés con la Campaña.

Promedio Alcance pago en trimestre Abril - Junio: 5.827 personas por día.



Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

Facebook:

2.145 Seguidores

57% Mujeres 43% Hombres



Instagram: 783 Seguidores (+84)



Twitter: 6 Seguidores

Sus Tweets consiguieron 1.2K impresiones en este periodo de 91 días



Campaña en Google

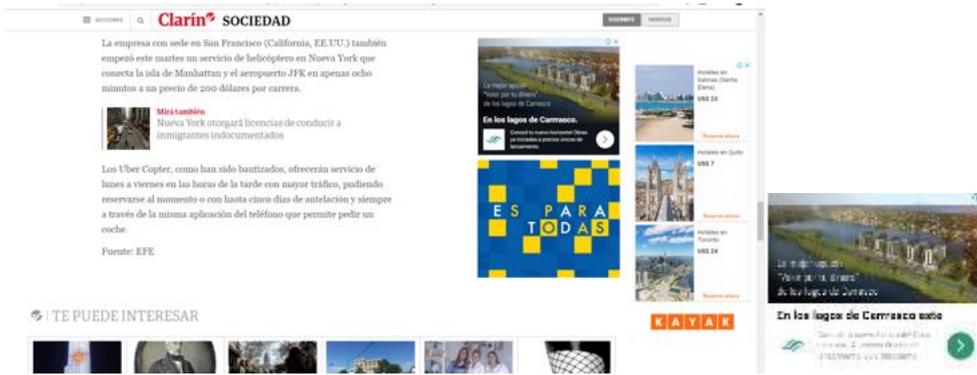
Adwords: Campaña en buscador de Google, pago por clic realizado.

INTERLAGOS. 1, 2 y 3 dorm. | En los lagos de carrasco | interlagos.uy

Anuncio www.interlagos.uy/

El mejor negocio en el increíble entorno de los lagos de carrasco. Entre Av. de las Américas y Av...

Google Display Remarketing: Anuncios en portales nacionales e Internacionales generadores de tráfico al sitio web donde se convierten contactos a través del Formulario web.



Analytics Sitio web Interlagos.uy

Total del periodo ABRIL – JUNIO: 4.802 / 4.512 únicos nuevos.



Mercado Libre

The image shows a screenshot of the Mercado Libre real estate listings page. The page displays a list of properties for sale in Carrasco, Uruguay. Each listing includes a title, price, and number of views. The properties are:

Apartamento 3 Dormitorios En Lagos De Carrasco	US\$ 248.800	43 vistas
Apartamento 2 Dormitorios En Lagos De Carrasco	US\$ 187.500	87 vistas
Apartamento 1 Dormitorio En Lagos De Carrasco	US\$ 123.750	102 vistas
Casa De 3 Dormitorios 2 Baños En Lagomar: Dúplex. Nuevo!	US\$ 148.800	104 vistas
Casa De 3 Dormitorios 1 Baños En Lagomar: P.baja Nuevo!	US\$ 128.800	213 vistas
Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Salto. P. Alta. A Estrenar!	US\$ 94.800	183 vistas
Casa De 1 Dormitorio 1 Baño En Salto. P. Alta. A Estrenar!	US\$ 88.800	284 vistas
Casa De 3 Dormitorios 1 Baño En Salto. P.b. A Estrenar!	US\$ 118.800	582 vistas

Infocasas

The image shows a screenshot of the Infocasas real estate listings page. The page displays a table of property listings with various details. The table includes columns for property name, price, location, and status. The properties are:

Infocasas	US\$ 118.800	7136	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 123.750	8600	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 187.500	11753	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 248.800	14028	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 100.000	24084	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 100.000	28888	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 100.000	30386	1	1	1	1	1
Infocasas	US\$ 100.000	32402	1	1	1	1	1

3. SITUACIÓN FINANCIERA Y PROYECCIONES

Se adjunta el flujo de fondos ejecutado y proyectado consolidado, en el que especificamos la TIR actual de cada proyecto, así como la consolidada y la de los certificados de participación A. Los datos reales incorporados son hasta la fecha del informe (19/07/2020) y se proyectaron los meses posteriores.

La nueva reglamentación aplicada por el gobierno en referencia a la Vivienda de Interés Social y la Ley 18.795 generó impactos sumamente positivos en los Edificios del Proyecto Interlagos ya que anteriormente el nivel 1 de cada uno de estos edificios debía ser comercializado por el MVOTMA a precios fijos por debajo del costo de construcción. Ahora, sin embargo, dichas limitaciones fueron suprimidas, y los apartamentos que anteriormente tenían restricciones en su comercialización y precio ya no deben ser comercializados por el MVOTMA, sino que pasaron a ser comercializados por el Fideicomiso a precios sin topes lo cual genera beneficios importantes en todos los edificios del Proyecto. Actualmente estamos tramitando ante la ANV la formalización del cambio de normativa al respecto en relación a los Edificios 1 y 2 según la reglamentación establece.

También impacta positivamente que el Proyecto Interlagos sea comercializado en dólares americanos, por lo que la suba del tipo de cambio beneficia las proyecciones financieras del Fideicomiso.



p/CasasUru S.A.

Sebastián Sommer

CONSOLIDADO - 396 UNIDADES

MILES DE UI

REAL Y PROYECTADO
AÑOS
COT UI

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	61.079	82.382	158.443	75.351	69.823	40.129	14.293	584.065
Aerosur II	-	-	77	645	19.780	8.657	-	-	-	-	-	29.159
Interlagos	-	-	-	-	5.267	40.806	109.923	75.351	69.823	40.129	14.293	355.593
Salto MB	-	-	-	-	2.290	3.372	6.193	-	-	-	-	11.856
Pinar ME	-	852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	-	-	27.179
Lagomar Sur	-	141	9.198	45.322	33.743	29.548	36.260	-	-	-	-	154.212
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	6.067	-	-	-	-	6.067
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(58.226)	(75.531)	(45.741)	(43.353)	(41.674)	(24.666)	-	(369.266)
Aerosur II	-	(76)	(1.942)	(6.341)	(12.455)	(776)	-	-	-	-	-	(21.590)
Interlagos	-	-	(560)	(734)	(22.248)	(41.548)	(41.491)	(43.353)	(41.674)	(24.666)	-	(216.274)
Salto MB	(125)	(7.681)	(3.170)	(29)	(22)	(29)	(12)	-	-	-	-	(11.067)
Pinar ME	(20)	(15.232)	(4.372)	(345)	-	-	-	-	-	-	-	(19.969)
Lagomar Sur	(242)	(5.237)	(25.062)	(8.908)	(23.501)	(33.178)	(4.238)	-	-	-	-	(100.366)
Cuotas Tierra Aerosur II	-	(765)	(1.256)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.022)
Cuotas Tierra Interlagos	-	-	(13.318)	(1.099)	-	-	-	-	-	-	-	(14.417)
Cuotas Tierra Pinar ME	-	(3.603)	(717)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.320)
Cuotas Tierra Lagomar Sur	(6.517)	(19.629)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.145)
Permiso de Obra Aerosur II	-	-	(51)	-	-	-	-	-	-	-	-	(51)
Permiso de Obra Interlagos	-	-	-	(96)	(96)	-	(83)	(76)	(71)	-	-	(421)
Mayor Aprovechamiento Interlagos	-	-	-	(357)	(79)	(619)	(342)	(339)	(338)	(2.097)	-	(4.170)
Permiso de Obra Salto MB	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)
Permiso de Obra Pinar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Permiso de Obra Lagomar Sur	-	(219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(219)
Comisión 0,8% de las ventas Aerosur II	-	-	-	-	(165)	(134)	-	-	-	-	-	(299)
Comisión 0,8% de las ventas Interlagos	-	-	-	-	-	(324)	(1.073)	(735)	(681)	(392)	(140)	(3.345)
Comisión 0,8% de las ventas Salto MB	-	-	-	-	(38)	(34)	(42)	-	-	-	-	(115)
Comisión 0,8% de las ventas Pinar ME	-	-	(161)	(104)	-	-	-	-	-	-	-	(265)
Comisión 0,8% de las ventas Lagomar Sur	-	-	-	(459)	(83)	(250)	(332)	-	-	-	-	(1.125)
Costo Inmobiliarias Aerosur II	-	-	-	-	(127)	(46)	-	-	-	-	-	(173)
Costo Inmobiliarias Interlagos	-	-	-	-	-	(133)	(440)	(301)	(279)	(161)	(57)	(1.371)
Costo Inmobiliarias Salto MB	-	-	-	-	(31)	(69)	(124)	-	-	-	-	(224)
Costo Inmobiliarias Pinar ME	-	-	(16)	(36)	-	-	-	-	-	-	-	(52)
Costo Inmobiliarias Lagomar Sur	-	-	-	(77)	(8)	-	-	-	-	-	-	(85)
Costos Fideicomiso	(4.279)	(9.620)	(8.432)	(7.370)	(7.768)	(7.564)	(7.800)	(7.800)	(7.800)	(7.800)	(2.600)	(78.833)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	(5.542)	(2.322)	102.466	22.746	18.980	5.013	11.497	77.118
FF UI PRESUPUESTADO CERT PART A (MILES DE UI)	(53.518)	(81.482)	-	-	-	7.276	41.297	47.060	40.162	66.063	78.443	

Total Disponible a la fecha - miles de USD	1.909
Total Disponible a la fecha - miles de UI	17.874
TIR Aires del Norte	20%
TIR Interlagos	40%
TIR Aires del Laurel	1%
TIR Aires del Pinar	11%
TIR Aires de Lagomar	16%
TIR CONSOLIDADA	11%
TIR CERT A	10%

El flujo se compone de la información real hasta el 13/07/2020 y proyectada para los restantes meses

No se proyectó la Etapa II ni III de Salto

Los costos relativos al proyecto de Las Piedras fueron imputados al costo del Fideicomiso.

Consideramos la venta del terreno de Las Piedras en aproximadamente USD 700k a realizarse en Diciembre 2021