



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

Informe trimestral N°40

Fecha: Octubre de 2025

En cumplimiento de la cláusula N° 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 N° 40 con fecha 31 de Octubre de 2025.

1. STATUS DE LAS OBRAS

El 14 de Noviembre de 2024 se firmó la compraventa del padrón 25.692 (actualmente padrones número 48.767, 48.768 y 48.769) para la ampliación del Proyecto Interlagos.

Se lanzó el 20 de Noviembre de 2024 un llamado a licitación que según lo detallado en informes anteriores llevó a otorgar la obra de Interlagos Torre 5 a la empresa Arca Construcciones.

Con fecha 10 de Abril de 2025 se firmó contrato de construcción con Arca.

Se realizó apertura de obra ante BPS y la obra comenzó el lunes 21 de Abril de 2025.

A la fecha se finalizó el pilotaje y vigas y cabezales de fundación. Asimismo, se han completado las losas hasta sobre el nivel 3 y sus correspondientes vigas y pilares asociados.

Actualmente se viene trabajando a un muy buen ritmo, cumpliendo el cronograma de obra establecido luego de los problemas sindicales informados anteriormente. Se continúa trabajando de forma permanente junto con el Estudio Barriola y Arca para optimizar los procesos de obra con el fin de minimizar el impacto del tiempo perdido. El objetivo de todas las partes sigue siendo finalizar la obra a finales del año 2026 como estaba previsto y por el momento los hitos se vienen cumpliendo para lograrlo.

Respecto de los padrones número 48.768 y 48.769 donde se podrían desarrollar las futuras Torres 6 y 7 del proyecto Interlagos se obtuvo la aprobación de la IC de la modificación de la viabilidad de uso previamente obtenida de tal forma de aumentar la potencialidad constructiva para llevar cada edificio a 10 pisos y 56 apartamentos y cocheras. La misma fue obtenida con fecha 17 de Octubre del corriente.

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

1.1. Proyecto Aires del Laurel (Salto)

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. Como se informó en anteriores reportes se analizaron varias alternativas para el desarrollo de las siguientes etapas y finalmente se buscó la comercialización de la porción de tierra sin construir.

El 4 de Noviembre de 2024 se firmó el boleto de reserva correspondiente a la porción del terreno sin construir y el 3 de Diciembre de 2024 se celebró la Asamblea de Titulares donde se aprobó la venta de dicha tierra.

Con fecha 24 de Febrero del corriente la Intendencia de Salto aprobó la desafectación de la porción de tierra sin construir, lo cual fue inscripto en la Dirección Nacional de Catastro con fecha 17 de Marzo del corriente con N° 013986, lo que generó el nuevo número de padrón (N° 39243) para esta fracción. Con fecha 14 de Abril se firmó la modificación del Reglamento de Copropiedad y la Declaratoria de Desafectación, los cuales fueron ingresados al Registro con fecha 25 de Abril del corriente.

En el trimestre informado finalizaron los trámites necesarios para realizar el fraccionamiento en 11 lotes de la porción de tierra sin construir obteniendo los nuevos números de padrón para los 11 padrones resultantes, tal como se acordó en el boleto de reserva firmado. Actualmente se está a la espera de la obtención del certificado especial de BPS que permita enajenar, último paso necesario para poder concretar la escritura de compraventa, lo cual se espera suceda en las próximas semanas.

1.2. Proyecto Aires de Lagomar

Obra finalizada. Se obtuvo la habilitación final del proyecto por parte de la IC con fecha 12 de Setiembre del año 2022.

1.3. Proyecto Las Piedras

Se concretó la venta de la tierra de Las Piedras según lo informado anteriormente.

1.4. Proyecto Aires del Pinar

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

1.5. Proyecto Aires del Norte

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

1.6 Proyecto Interlagos

El proyecto original contemplaba cuatro edificios de 37 apartamentos cada uno y un quinto edificio de 32 apartamentos lo que daba un total de 180 apartamentos. Además, se preveía la construcción de 180 sitios de estacionamiento. Cada edificio cuenta con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios. En el marco de lo informado anteriormente, el proyecto original tuvo diversas modificaciones adaptándose a las diferentes situaciones que se fueron sucediendo y siempre buscando mejorar el proyecto y la rentabilidad del mismo. Cabe resaltar que dentro de las diversas modificaciones se fueron incorporando dos cocheras adicionales a las ya mencionadas en cada una de las Torres 2, 3 y 4 y la actual Torre 5 es igual a las anteriores (37 apartamentos y 39 cocheras).

Cuadro resumen con la información de las aprobaciones del proyecto:

Resolución Aprobación Junta Departamental por Viabilidad de Uso	0535/17
Resolución IC 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

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

Edificio 2

Proyecto finalizado y con habilitación por parte de la IC.

Edificio 3

Proyecto finalizado. Continúan los trabajos respecto a la habilitación final.

Edificio 4

La obra finalizó el 20 de Febrero de 2024, día en que se firmó el acta de recepción provisoria y se realizó el cierre ante BPS.

Habilitación final en curso: Se obtuvo la aprobación del proyecto técnico en DNB (Dirección Nacional de Bomberos) y el Estudio Lagomarsino (asesor en este tema) está preparando la certificación con el fin de obtener la habilitación en la DNB. Dicha certificación sigue en proceso de preparación, paso previo para poder solicitar a la IC la habilitación final.

Edificio 5 – Padrón 47.439

Se continúan estudiando los pasos a seguir respecto del destino del padrón 47.439 (anterior Torre V).

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificios en Padrón Matriz 25.692

Se resumen debajo los hitos asociados a las tareas llevadas a cabo hasta la fecha:

Relleno padrón 25.692

- Permiso de Relleno obtenido el 27 de Agosto de 2024 en actuación 6 del expediente 2024-81-1010-01855
- Comienzo de tareas de relleno con fecha 4 de Noviembre de 2024.
- Fin del relleno con fecha 12 de Marzo del corriente.

Fraccionamiento padrón 25.692

- Fraccionamiento y obtención de los 3 padrones individuales y cédulas catastrales obtenidas el 31 de Diciembre de 2024 (Padrones resultantes Nº 48.767, 48.768 y 48.769)

AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Edificio Padrón Número 48.767 - Torre 5

ANV Torre 5:

- Se obtuvo la Resolución del MVOT (Promoción) el 31 de Marzo del corriente en expediente 2024-68-1-007957, con el Nº de proyecto 1.709.

Permiso de Construcción Torre 5

- El 10 de Marzo del corriente se obtuvo la aprobación del Permiso de Construcción en actuación nº27 del expediente 2024-81-1330-01998

Licitación Torre 5:

- Con fecha 20 de Noviembre de 2024 se lanzó el pedido de precios para la construcción de la futura Torre 5 a las empresas Arca, Norte, Ebital y Ceaosa.
- Luego de diversos intercambios y negociaciones se optó, previo aval del comité de vigilancia, por la oferta de Arca Construcciones según se explicara y detallara en informes anteriores.

Firma Contrato de Construcción y comienzo de obra Torre 5:

- Con fecha 10 de Abril del corriente se firmó el contrato de construcción con Arca y se comenzó el proceso de apertura de obra ante BPS.
- El lunes 21 de Abril, posterior a la semana de turismo, Arca comenzó los trabajos.

Desvíos en cronograma producto del conflicto del sector con la empresa Ramyan S.A.

- Como se informó anteriormente, se continúa trabajando mancomunadamente con el estudio Barriola y Arca con el fin de reducir el impacto del conflicto en la entrega final de la obra y eficientizar al máximo el proceso constructivo.

Avance de Obra

- Posteriormente a la firma del contrato y previo al comienzo del pilotaje se avanzó en:
 - o Provisorios UTE y OSE
 - o Vallado del predio
 - o Instalaciones Provisorias
 - o Armado y puesta en marcha de la grúa
- Pilotaje
 - o Se ejecutó en su totalidad entre el 24 de Junio y el 21 de Julio del corriente
- Cabezales y vigas de fundación
 - o 100% llenos hasta la fecha
- Pilares planta baja
 - o 100% llenos hasta la fecha
- Losa sobre planta baja con sus vigas y pilares asociados
 - o 100 % llena
- Losa sobre entrepiso con sus vigas y pilares asociados
 - o 100 % llena
- Losas sobre Niveles 1, 2 y 3 con sus vigas y pilares asociados
 - o 100 % llenas

A continuación fotos del proceso de obra:

Llenado sobre planta baja





Llenado sobre Nivel 1



Llenado sobre Nivel 2





Panorámicas





AMPLIACIÓN PROYECTO INTERLAGOS - Padrones Número 48.768 y 48.769 (Torres 6 y 7)

Se ha estado trabajando en conjunto con el estudio LGD Arquitectos en una modificación de la viabilidad de uso del padrón matriz 25.692, en particular en los padrones 48.768 y 48.769, correspondientes a la posibilidad de construir edificios con mayor superficie a la actual y con una mayor cantidad de unidades en lo que podrían ser las futuras Torres 6 y 7.

Con fecha 17 de Octubre del corriente se obtuvo la aprobación de dicha modificación, por el cual la IC aprobó la posibilidad de construcción de 2 nuevos edificios (uno en cada padrón), cada uno con 56 unidades y 56 cocheras, con una altura de 10 pisos (en lugar de los 8 pisos que tienen las torres construidas). Actualmente se están analizando los próximos pasos a dar en conjunto con el Comité de Vigilancia.

2. STATUS COMERCIAL

El estatus 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	4%
Aires del Laurel	I	100%	16	-	16	100%	9.043.792	9.043.792	1%
Aires de Lagomar	I	100%	60	-	60	100%	63.794.625	63.794.625	9%
Aires de Lagomar	II/III	100%	32	-	32	100%	37.543.154	37.543.154	5%
Aires de Lagomar - PRU	II/III	100%	48	-	48	100%	49.142.976	49.142.976	7%
Aires del Norte	-	100%	30	-	30	100%	28.608.004	28.608.004	4%
Interlagos	I	100%	37	-	37	100%	69.283.247	69.283.247	10%
Interlagos	II	100%	37	1	36	100%	68.567.229	68.848.336	10%
Interlagos	III	100%	37	-	37	100%	56.600.189	57.099.935	8%
Interlagos	IV	100%	37	-	35	95%	56.757.510	60.215.129	8%
Interlagos	V	17%	37	13	-	35%	14.950.757	54.669.214	8%
Interlagos	VI	0%	56	-	-	0%	-	96.717.010	13%
Interlagos	VII	0%	56	-	-	0%	-	98.651.352	14%
Total			513	14	361		481.617.085	720.942.376	100%

Aclaración: Se consideran 56 apartamentos en las torres 6 y 7 tanto para la información comercial presentada como para los flujos financieros proyectados acorde a la viabilidad de uso obtenida según se informara previamente en este informe.

Se trato de un trimestre en el cual se trabajó en la comercialización del proyecto Interlagos y se continuo con el lanzamiento y presentación del nuevo edificio 5 de Interlagos “Interlagos Novo”.

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

2.1 Emprendimiento Aires del Laurel, Salto

Etapas 1: 100% comercializado.

Tal como se informará en los reportes anteriores, se logró firmar el boleto de reserva el día 4 de Noviembre de 2024 por la venta de la porción de la tierra en la cual no se han construido las etapas 2 y 3 del proyecto Aires del Laurel y con fecha 3 de Diciembre de 2024 la Asamblea de Titulares aprobó la venta. En este trimestre se continuó trabajando y se continúa trabajando en todos los pasos técnico-administrativos necesarios para poder firmar la escritura de compraventa, lo cual se prevé para las próximas semanas. Finalizó la obra de ampliación de red de agua potable solicitada por la OSE necesaria para obtener las constancias exigidas por la Intendencia de Salto y posteriormente se logró culminar el fraccionamiento y obtención de los nuevos padrones y cédulas catastrales, que serán los que finalmente serán enajenados.

2.2 Emprendimiento Aires del Pinar

100% comercializado.

2.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur

100% comercializado.

2.4 Proyecto Las Piedras

Como se mencionó en anteriores informes se concretó la venta de los padrones de Las Piedras haciendo efectivo el cobro y entrega de los inmuebles.

2.5 Proyecto Aires del Norte

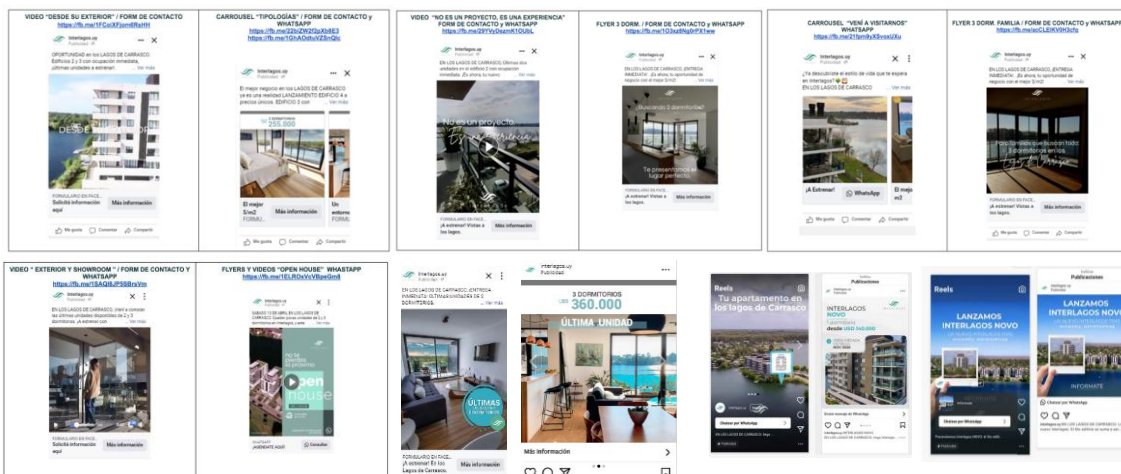
100% comercializado.

2.6 Proyecto Interlagos

Se continuó con la comercialización del proyecto mediante la ejecución de diferentes campañas.

Campaña Publicitaria mensual de Anuncios del Proyecto con segmentación de Público.

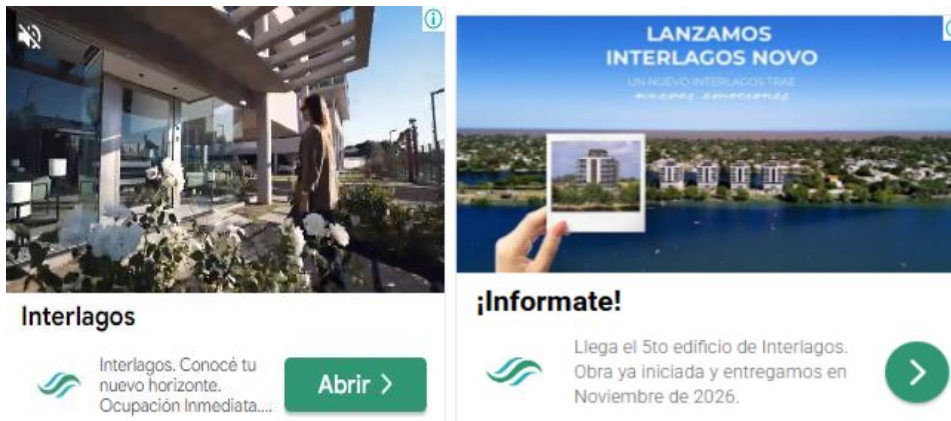
Ejemplo de anuncios de Formulario de Clientes potenciales: Campaña de Facebook e Instagram / Chat WhatsApp.



Ejemplo de anuncios de campañas en Google de adwords y display / remarketing: Campaña en buscador de Google, pago por clic realizado y anuncios en portales nacionales e internacionales generadores de tráfico al sitio web donde se convierten en contactos a través del formulario web.

BANNERS RESPONSIVOS Y VIDEO / LINK A SITIO WEB

Apartamentos en Carrasco | INTERLAGOS:
Lagos de Carrasco | Apartamentos a estrena...
www.interlagos.uy
El mejor negocio en el increíble entorno de los
Lagos de Carrasco a precios de lanzamiento....



ACCIONES DE MARKETING

Se realizaron diferentes materiales de marketing y promoción. Se muestran a continuación algunos de ellos:

Institucional

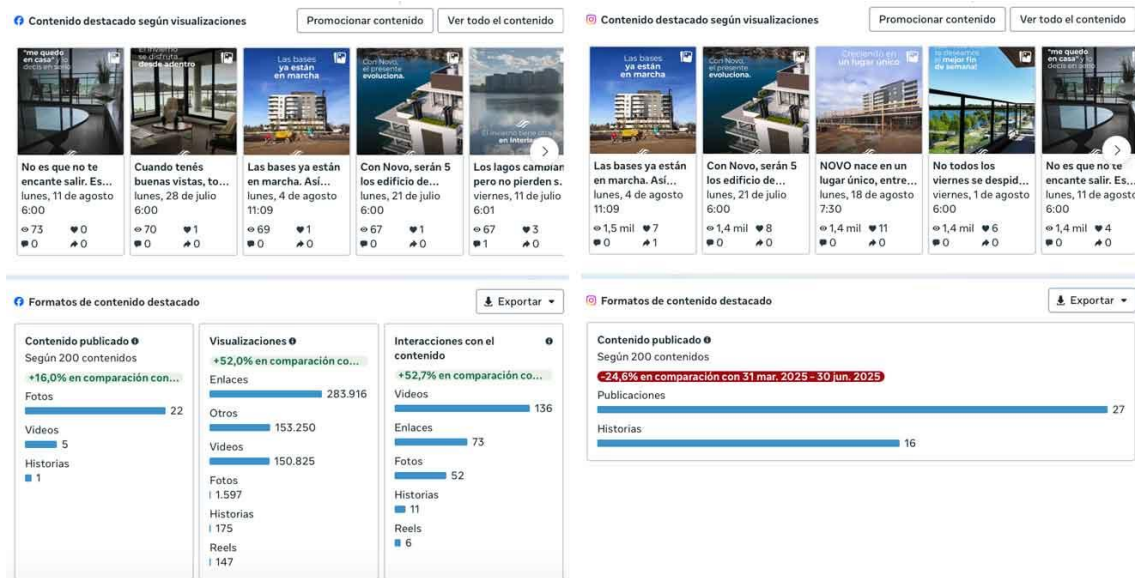
A continuación, algunos ejemplos de los Posteos, reels e historias institucionales y semanales que se realizaron en todas las redes sociales con los siguientes contenidos:

Comunicación en Redes de **Interlagos y Casasuru.**

CONTENIDOS EN FACEBOOK E INSTAGRAM.

Compartimos contenido Orgánico (Posteos, Reels e Historias)

Cantidad: 43 piezas.

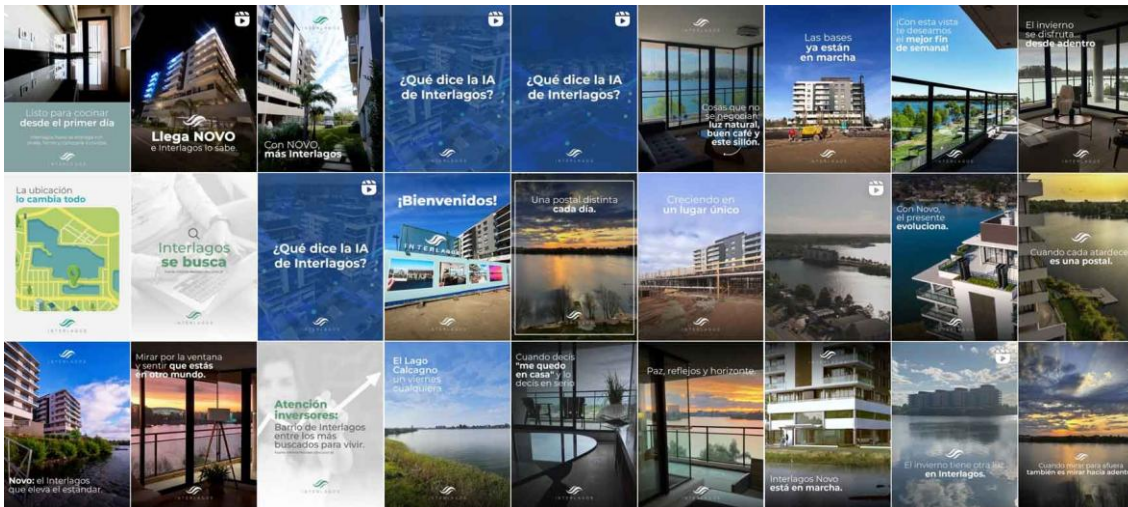


Contenidos con diferentes Enfoques y temáticas.

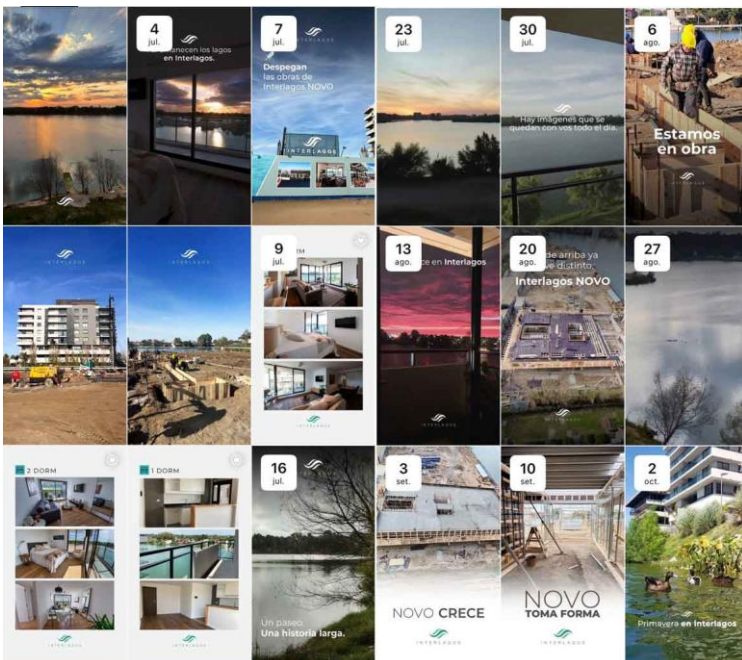
- Estacional de Invierno
- Posicionamiento Interlagos NOVO
- Lifestyle
- Avance de Obras Interlagos NOVO

- Marketing: información situación de mercado
- Incursión a la temática IA / Interlagos

FORMATO FEED IMAGEN Y VIDEO



FORMATO HISTORIA



AJUSTES Y MEJORAS EN REDES SOCIALES

INSTAGRAM



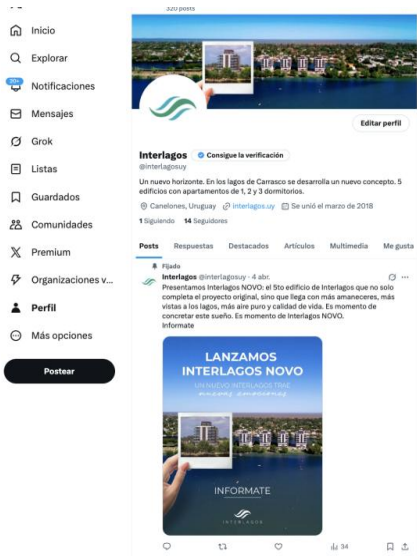
FACEBOOK



YOUTUBE



X



Resultados de gestión

Contactos recibidos de personas que solicitaron Asesoramiento
Total Período:

Julio – Setiembre 2025: 653 personas

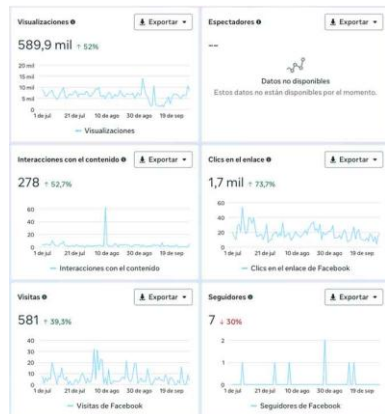
DESGLOSE POR MEDIO: Julio - Setiembre

Formulario Facebook/Instagram:	363
Formulario web:	63
WhatsApp Facebook/Instagram:	227

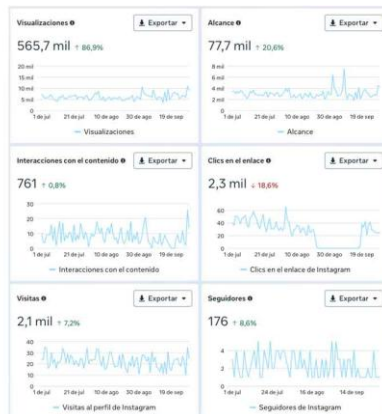
Alcance de Público de interés con la Campaña en Facebook e Instagram.

Métricas de Alcance pago y orgánico en trimestre JULIO – SETIEMBRE 2025

FACEBOOK

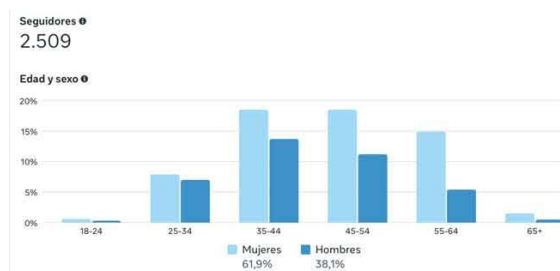


INSTAGRAM

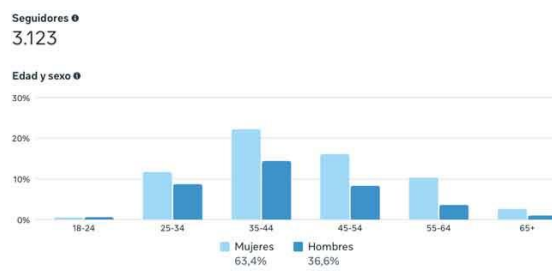


Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

FACEBOOK



INSTAGRAM



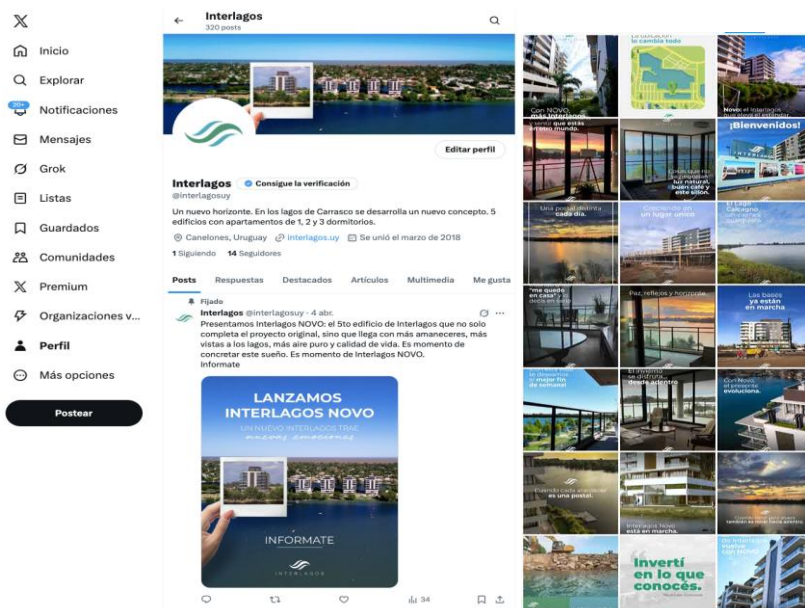
FACEBOOK: 2.509 Seguidores - 61,9% Mujeres, 38,1% Hombres

INSTAGRAM: 3.123 Seguidores - 63,4% Mujeres, 36,6% Hombres.

X (TWITTER):

Unificación de Portada con resto de las redes sociales.

Posteo de Interlagos NOVO fijado.



Analytics Sitio web Interlagos.uy

Total del período JULIO – SETIEMBRE 2025

Usuarios únicos: 5.271



3. SITUACIÓN FINANCIERA Y PROYECCIONES

Continuamos con la estrategia informada en los trimestres anteriores, es decir que, para rentabilizar las disponibilidades, se continuaron realizando compras de Treasury Bill con los dólares que ingresaron por las ventas del proyecto Interlagos.

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 y se proyectaron los meses posteriores.

p/CasasUru S.A.

Sebastián Sommer

CONSOLIDADO

MILES DE UI

REAL Y PROYECTADO

AÑOS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
COT UI	3,22	3,42	3,64	3,91	4,21	4,62	4,99	5,44	5,55	6,06	6,32	6,35	7,00	7,35	7,68	
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	61.702	95.165	91.873	69.691	46.179	22.105	19.353	38.492	97.809	79.164	17.714	721.810
Aerosur II		-	77	645	19.780	8.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.051
Interlagos		-	-	-	5.267	43.338	67.092	67.275	40.775	22.105	17.616	38.492	97.809	79.164	17.714	496.647
Salto MB		-	-	-	2.912	1.111	3.005	2.416	-	-	1.738	-	-	-	-	11.182
Pinar ME		852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.179
Lagomar Sur		141	9.198	45.322	33.743	42.167	21.796	-	-	-	-	-	-	-	-	152.368
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	(20)	-	5.404	-	-	-	-	-	-	5.384
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(58.225)	(67.028)	(47.340)	(42.640)	(30.640)	(6.552)	(10.082)	(46.852)	(59.853)	(42.492)	(1.225)	(493.004)
Aerosur II		(76)	(1.942)	(6.341)	(12.455)	(60)	(713)		(26)							(21.613)
Interlagos	-	-	(560)	(734)	(22.247)	(34.631)	(43.992)	(40.096)	(30.504)	(6.552)	(10.011)	(46.852)	(59.853)	(42.492)	(1.225)	(339.749)
Salto MB	(125)	(7.681)	(3.170)	(29)	(22)	(24)	(15)	(10)			(71)					(11.147)
Pinar ME	(20)	(15.232)	(4.372)	(345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.969)
Lagomar Sur	(242)	(5.237)	(25.062)	(8.908)	(23.501)	(32.313)	(2.619)	(2.535)	(110)							(100.527)
Cuotas Tierra Aerosur II		(765)	(1.256)	-	-	-	-									(2.022)
Cuotas Tierra Interlagos/Venta de Tierra		-	(13.318)	(1.099)	-	-	-			(3.839)			3.026			(15.230)
Cuotas Tierra Pinar ME		(3.603)	(717)	-	-	-	-									(4.320)
Cuotas Tierra Lagomar Sur	(6.517)	(19.629)	-	-	-	-	(168)									(26.313)
Permiso de Obra Aerosur II		-	(51)	-	-	-	(10)									(61)
Permiso de Obra Interlagos		-	-	(96)	(96)	-	(94)	(93)	(82)	-	-	(205)				(666)
Mayor Aprovechamiento Interlagos		-	-	(357)	(79)	(432)	-	-	-	-	-	(581)	(1.039)	(461)		(2.949)
Permiso de Obra Salto MB		(27)	-	-	-	-	-									(27)
Permiso de Obra Pinar ME		-	-	-	-	-	-									-
Permiso de Obra Lagomar Sur		(219)	-	-	-	-	(39)									(259)
Comisión 0,8% de las ventas Aerosur II		-	-	-	(165)	(134)	-									(299)
Comisión 0,8% de las ventas Interlagos		-	-	-	-	(304)	(519)	(655)	(95)	(601)	(118)	(376)	(955)	(773)	(173)	(4.567)
Comisión 0,8% de las ventas Salto MB		-	-	-	(17)	(12)	(20)	(10)	-	-	-					(59)
Comisión 0,8% de las ventas Pinar ME		-	(161)	(104)	-	-	-									(265)
Comisión 0,8% de las ventas Lagomar Sur	-	-	-	(460)	(83)	(303)	(331)									(1.177)
Costo Inmobiliarias Aerosur II		-	-	-	(127)	(46)	-									(173)
Costo Inmobiliarias Interlagos		-	-	-	-	(172)	(393)	(637)	(423)	(86)	(156)	(188)	(477)	(386)	(86)	(3.004)
Costo Inmobiliarias Salto MB		-	-	-	(53)	(26)	(28)	(65)	(13)	-	-					(185)
Costo Inmobiliarias Pinar ME		-	(16)	(36)	-	-	-									(52)
Costo Inmobiliarias Lagomar Sur		-	-	(77)	(8)	-	-									(85)
Costos Fideicomiso	(4.279)	(9.620)	(8.432)	(7.370)	(7.806)	(7.719)	(7.363)	(7.195)	(6.259)	(5.192)	(5.090)	(6.000)	(6.000)	(6.000)	(4.500)	(98.825)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	(4.957)	18.990	35.568	18.396	8.666	5.836	3.907	(15.709)	32.511	29.053	11.729	68.270
FF UI PRESUPUESTADO CERT PART A (MILES DE UI)	(53.518)	(81.482)	-	-	-	17.995	48.313	29.324	14.851	3.310	-	17.882	37.285	33.967	51.469	

Total Disponible a la fecha - miles de USD (incluye TB y LRM)	1.044
Total Disponible a la fecha - miles de UI (incluye TB y LRM)	6.517
TIR Aires del Norte	20%
TIR Interlagos	31%
TIR Aires del Laurel	0%
TIR Aires del Pinar	11%
TIR Aires de Lagomar	15%
TIR CONSOLIDADA	8%
TIR CERT A	7%

El flujo se compone de la información real hasta el 28/10/2025 y proyectada para los restantes meses