

CASASURU

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

Informe trimestral N° 14

Fecha: 19 de Abril de 2019

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. 14 con fecha 19 de abril de 2019.

1. STATUS DE LAS OBRAS

Durante el período informado se iniciaron las obras del Proyecto Interlagos y finalizó el proceso de negociación de contratos para el inicio de la construcción de las etapas II y III de Lagomar Sur. Por su parte, el proyecto Aires del Norte tuvo un fuerte avance de obra en los meses de febrero y marzo.

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.

1.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur Etapas II-III

Durante el período informado se finalizaron los trabajos de modificación de proyecto con el objetivo de ajustarlo a las necesidades del Fideicomiso Península Rentals, interesado en la compra de la Etapa III completa (47 viviendas y un SUM). Una vez finalizadas las modificaciones del proyecto se ajustaron los presupuestos y se asignó la obra a la empresa Norte Construcciones para la construcción en simultaneo de las 79 viviendas y el SUM correspondientes a las etapas II y III. El día 11 de abril del corriente año se firmó el contrato de construcción.

El proceso de negociación con el Fideicomiso Financiero Península Rentals generó varias recotizaciones hasta llegar a un presupuesto conveniente para el Fideicomiso Financiero CasasUru.

Dentro de las modificaciones acordadas y que entendemos tendrán una repercusión positiva en el proyecto en general se destacan:

En áreas exteriores:

- Reja perimetral para las 47 viviendas y un SUM
- Cerco eléctrico sobre la reja perimetral
- Sistema CCTV con 11 cámaras full HD
- Áreas de juegos exteriores para niños
- Equipamiento exterior de gimnasia

En unidades de vivienda:

- Rejas en todas las aberturas (puertas y ventanas)
- Campana extractora en cocina
- Extractor en baño
- Aires acondicionados Inverter en living y dormitorios
- Calefón de 60 litros instalado en baños

- Luminarias LED en baños y cocina
- Mueble aéreo en cocina
- Placares en dormitorios

SUM equipado: En una de las unidades de uno de los bloques en planta baja se realizará un Salón de Usos Múltiples (SUM) completamente equipado

La empresa adjudicada fue Norte Construcciones SA, quien tuvo buena performance en la etapa I, en Aires del Norte y adicionalmente ajustó el costo para poder llevar adelante el proyecto.

El costo por metro cuadrado de la obra, sin todos los agregados solicitados por el Fideicomiso Península Rentals, es casi idéntico al de la Fase 1 incluyendo Infraestructura, cotizado hace dos años y medio aproximadamente.

El plazo de la obra total es de 19 meses a los que se agregarán días de lluvia, paros y licencias, comenzando en los próximos días.

1.3. Proyecto Las Piedras

Las modificaciones en la Ley 18.795 impuestas por su cambio reglamentario 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.

En el mes de octubre de 2018 se presentó ante la CAIVIS una nueva nota solicitando la prórroga del permiso de construcción por 60 días para así poder continuar con las gestiones necesarias buscando la mejor forma de optimizar el uso del terreno. La misma fue otorgada con fecha 15 de marzo de 2019.

1.4. Emprendimiento Aires del Pinar

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

1.5. 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 cuenta con todos los subcontratos presentes en obra ya que existen diferentes tipos de avances según el bloque que sea. Sobre fines de mayo de 2019 se finalizará con el colado de hormigón mediante la utilización de moldes de aluminio.

A continuación, mostramos imágenes de la etapa de viviendas:

Avance a fin de enero 2019:



Avance al 19 de abril de 2019:



1.4.2. 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.

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
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

Se trataron con la Intendencia de Canelones diversos temas no exclusivamente específicos de las presentaciones, entre los cuáles se pueden citar: Impacto del relleno con Gestión Ambiental, obtención del relleno con Planificación y Obras, transformación de terreno a Urbano Consolidado con Planificación, Impacto de tránsito con Dirección de Gestión Territorial, obras a ejecutar en el marco del monto de mayor aprovechamiento que sean útiles para el emprendimiento, etc.

Se realizó un proceso licitatorio para la adjudicación de la obra en el que participaron varias empresas. Luego de un arduo proceso de optimización se obtuvo por parte de Arca Construcciones una oferta muy por debajo del monto previsto inicialmente en las proyecciones iniciales. Se decidió en acuerdo con el Comité de Vigilancia, otorgar la construcción del primer edificio a esta Constructora.

El 17 de enero de 2019 se firmó el Contrato de Construcción con la Empresa Arca Construcciones. Luego de realizar la apertura de obra en BPS se firmó el Acta de Inicio de Obra el 28 de enero de 2019. Se procedió a la limpieza del predio y a la nivelación para poder recibir los camiones cargados con el relleno a volcar al Lago.

Respetando el acuerdo logrado con la IC según expediente 2018-81-1010-03316 la constructora procedió a retirar el material de relleno del predio Piscina Pública y a trasladarlo hasta Interlagos y volcarlo al Lago. Cabe recordar que dentro del expediente mencionado la IC acepta este material como relleno puesto que realizó estudios en un Laboratorio Independiente y el resultado fue que el material era **apto** para ser volcado al Lago.

Existe también el material de relleno disponible en el predio Lagomar Sur como indicado anteriormente, material que fue estudiado y resultó **apto** lo cual fue aceptado por IC según expediente 2018-81-1010-03309.

La Dirección de Obra controló el volumen volcado en base a planillas en las que se incluía la información de cada camión que llegaba a Interlagos.

El proceso de volcado comenzó en el padrón de la primera torre y continuó hasta completar el padrón donde se construirá la tercera torre.

La IC solicitó junto con la aprobación para el volcado de relleno informes mensuales sobre el avance de los trabajos.

Se enviaron dos informes, uno el 4 de febrero de 2019 y el segundo el 26 de febrero de 2019.

En los informes se detalló no solo el proceso de carga, transporte y volcado, sino las medidas de mitigación para minimizar el impacto transitorio tanto en el Lago como en los vecinos.

Dentro de las medidas de mitigación podemos destacar:

- Selección de material en predio Piscina Pública, no se carga material orgánico que pueda existir, impurezas, residuos ni escombros
- Revisión del material previo al volcado
- Cuerda-flotador instalada en el frente de trabajo dentro del Lago con el fin de “filtrar” el paso de residuos a padrones vecinos
- Limpieza y retiro de residuos retenidos por la cuerda flotador. Cabe aclarar que estos residuos en muchos casos estaban ya en el Lago y con el proceso de volcado salen a flote
- Limpieza de residuos en fondos de casas que dan al Lago, en muchos casos como indicado en punto anterior, ya existentes en el Lago y removidos por el proceso de volcado

Durante el período de volcado de relleno existieron varios reclamos por parte de vecinos no conformes con este proceso de relleno lo que nos llevó a tomar medidas suplementarias de mitigación, en la mayoría de los casos a solicitud expresa de la IC, informándonos esta que asumiría el costo de las medidas suplementarias.

Dentro de las medidas adicionales podemos destacar:

- Riego de calles en tosca para minimizar polvo generado por tránsito de camiones, tanto en calle Kennedy como en las calles aledañas al predio Piscina Pública
- Segunda cuerda-flotador instalada por detrás de la primer cuerda-flotador
- Contratación de bote con personal para realizar durante la jornada de obra limpieza permanente tanto en fondos de casas vecinas como del material retenido por las cuerda-flotador

Cabe destacar que más allá de haber cedido frente a los vecinos, la IC dejó en claro en diferentes momentos y ámbitos (prensa, reuniones con vecinos, etc) que el material de relleno es apto para volcar al Lago y que esto fue aprobado por la IC debido a que no se trata de un Lago natural sino de una cantera que se llenó de agua y se trata de padrones privados.

La IC solicitó retirar material de relleno del predio Interlagos para analizarlo. El resultado de los ensayos en Laboratorios independientes concluyó que el material es apto para rellenar. Esto no podía ser de otra forma, pero la IC insistió en que quería comunicar esto a los vecinos quienes discutían la aptitud del material sin fundamento teórico. Los reclamos vecinales trascendieron en los medios de comunicación motivo por el cual se contrató a la agencia de publicidad Quatromanos para asesoramiento al respecto.

El avance de la obra al 19 de abril es de 11% del edificio 1. Actualmente se está trabajando en el armado de cabezales de pilotes, vigas de fundación y el muro de contención en fachada posterior. En breve se comenzarán a armar pilares de planta baja.

A continuación, mostramos imágenes de la Obra:

Relleno en presencia de funcionarios de IC:



Flotadores y bote para limpieza:



Relleno finalizado en padrones de torres 1 a 3:



Instalación grúa:



Avancel al 19 de abril:





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	10%
Aires del Laurel	I	100%	16	-	-	0%	-	14.513.280	5%
Aires de Lagomar	I	100%	60	3	53	93%	59.626.151	63.703.687	22%
Aires de Lagomar	II/III	0%	32	12	-	38%	13.980.899	34.921.450	12%
Aires de Lagomar	II/III	0%	48	48	-	100%	48.513.480	48.513.480	17%
Aires del Norte	-	55%	30	9	-	30%	8.103.318	28.736.103	10%
Interlagos	I	11%	37	1	-	3%	1.208.095	66.808.042	23%
Total			253	73	83		158.757.545	284.521.643	100%

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.

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, que han sido conversadas anteriormente para poder dinamizar el interés por el proyecto de Salto.

A continuación, mostramos algunos de los posteos y marketing realizados a través de las redes sociales:



2.2 Emprendimiento Aires del Pinar

100% comercializado.

2.3 Emprendimiento Aires de Lagomar Sur

En el periodo se continuaron concretando nuevas ventas y se continúa con el proceso de escrituración de las unidades de Etapa I.

Hemos vendido el 100% de las unidades correspondiente a la Manzana A, agotando las tipologías de dúplex de 2 y 3 dormitorios. Asimismo, hemos agotado también la tipología de 3 dormitorios en bloque, estando actualmente en el proceso de trabajo para la escrituración de las últimas unidades de esta tipología. Actualmente estamos trabajando en la comercialización las últimas unidades disponibles de las tipologías de Casa-Apartamento de 2 dormitorios en bloque correspondientes a la Manzana B, restando la comercialización de las últimas 4 unidades de 2 dormitorios de esta primera etapa.

En el periodo se continuó el proceso iniciado de la comercialización de la Etapa II del Proyecto, habiendo ya concretado la venta de la casi totalidad de las casas de 3 dormitorios de esta etapa (se concretó la seña de 12 de un total de 16 casas disponibles de esta tipología), según se muestra en el cuadro de informe de ventas.

Asimismo, luego de un proceso de negociación muy intenso se concretó la firma del Boleto de Reserva con el Fideicomiso Península Rentals por la compraventa de 48 unidades de la Etapa III del Proyecto, según se muestra en el cuadro de informe de ventas (47 unidades de vivienda y 1 Salon de usos múltiples).

A continuación, mostramos algunas imágenes de posteos realizados promocionando el proyecto:



2.4 Proyecto Aires del Norte

Se continúa promocionando el lanzamiento del emprendimiento. La firma de los boletos de reserva de las unidades señadas se ha concretado en su totalidad, habiendo obtenido con ello la ratificación de la compra por parte de los clientes por haber entregado sumas superiores de dinero a cuenta del precio de venta original. Actualmente estamos en el proceso de comunicación del inicio del proceso de escrituración de las primeras unidades a entregar.

Adjuntamos algunos ejemplos de posteos realizados en relación con el proyecto.



2.5 Otras acciones Institucionales

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

Mailings –Newsletter

CASASURU

HOGAR

EL NEWSLETTER DE CASASURU

INTERLAGOS: DEL PROYECTO A LA REALIDAD

Interlagos, el ambicioso proyecto de CasasURU en el entorno privilegiado de los lagos de Caracas ya es una realidad. Empezaron a todo ritmo las obras a cargo de ARCA Construcciones, preparando el terreno para lo que será uno de los emprendimientos más destacados en la zona. Rodeado de verde, con los lagos como entorno natural, estas 5 torres de gran calidad constructiva, darán a propietarios e inversores la gran oportunidad de ser dueños en este punto inimaginable de los Lagos.

Por más información los interesados deben comunicarse al 262006767 o a través de www.interlagos.co y solicitar un asesor.

SHANGRILÁ Y UN ESPACIO PARA DISFRUTAR

Presentaron un espacio techado que permitirá potenciar la actividad cultural de toda la Ciudad de la Costa.

El anfiteatro de Shangrilá, que se levantó en la esquina de Venezuela y San Francisco, tiene capacidad para unos tres mil personas y cuenta con un Rincón infantil que lleva adelante la Comisión Pro Fomento de Shangrilá.

Esta obra tuvo una inversión total de 4.5 millones de pesos, y se financió mediante aportes de la Intendencia, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el Ministerio de Educación y Cultura y la Comisión Pro Fomento mediante fondos propios, donaciones, aportes de vecinos y empresas vía descuentos y donaciones.

La inauguración se realizó el sábado 8 de diciembre y actuaron Agarrate Catalina, Los Prolijos, la Filarmónica Juvenil, Jam de la Costa y Salandú. Hubo Foodtrucks, Feria Artesanal y muchas actividades para niños.

Fuente: <https://www.lincameleves.gub.uy/photoclas/ve-realizo-la-inauguracion-de-anfiteatro-en-shangrila>

AIRES DEL NORTE A TODO VAPOR

Continúan según cronograma y con los plazos estipulados las obras de Aires del Norte. Actualmente en proceso de avance de hormigón y algunos bloques dando paso a una nueva etapa en la obra.

Aires del Norte es el barrio cercano de CasasURU que presenta grandes ventajas para sus habitantes: cerca de la locomoción y ubicado a pocos cientos de metros de todos los servicios y soluciones que brinda el Costa Urbana Shopping.

Tel: 26200 6767 info@casasuru.com casasuru.com

Comunicación Open House en diferentes oportunidades:

Continuamos invitando a conocer nuestro emprendimiento Aires de Lagomar en diversos Open House realizados en el trimestre. En oportunidad del último realizado contamos con la participación de asesores del BHU que asesoraron a los clientes en el lugar de sus posibilidades de financiamiento lo cual fue un gran atractivo para la captación de clientes y concreción de señas. Algunos ejemplos de comunicación del mismo en las diferentes redes sociales.



Comunicación Open House gastos de ocupación 0:

Conjuntamente con el último Open House se realizó una campaña de bonificación de gastos de ocupación exclusivamente para las unidades de 2 dormitorios.

Adjuntamos algunos ejemplos de comunicación realizados.



MAILING ENCUESTA DE SATISFACCIÓN:

Realizamos una encuesta de satisfacción con muy buen feedback por parte de nuestros clientes, para así poder obtener información y actuar en consecuencia como una oportunidad de mejora.



CAMPAÑA BHU TERCER SUELDO:

Realizamos una campaña de posteos en redes con la novedad del tercer sueldo admitido para los préstamos que brinda el BHU. El BHU largo un nuevo producto por el cual acepta a la hora de financiar la integración de un tercer sueldo para sumar ingresos. Producto que entendemos muy interesante para nuestros clientes. En consonancia con ello, lanzamos diversas comunicaciones informando la novedad.

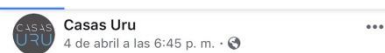


¡Ahora sí podés!

👉 Si hasta ahora no podías obtener el préstamo que necesitabas para comprar tu casa, ahora el BHU y CasasUru te lo hacen posible 🥰.

Podés sumar un tercer ingreso y así alcanzar el sueño de la casa propia!!

Aprovechá ya, informate sobre los proyectos de CasasUru en Salto al 4734 21 91 o en casasuru.com.
Sujeto a aprobación crediticia del BHU.
#prestamohipotecario #prestamo #vivirensalto
#Negociosinmobiliarios #Compra #Casas
#noalquilesmas #dueño #tucasaencuotas



Tu casa propia más cerca que nunca.

Si hasta ahora no podías obtener el préstamo que necesitabas para comprar tu casa, ahora el BHU - Uruguay y Casas Uru te lo hacen posible.

👉 Podés sumar un tercer ingreso 👉
Y así alcanzar el sueño de la casa propia.

Aprovechá ya, informate sobre los proyectos de CASASURU al 2600 6767 o en www.casasuru.com.
Sujeto a aprobación crediticia del BHU.
#Realestate #Househunting #propiedades
#inmuebles #homeforsale #inmobiliaria #uruguay



2.5 Proyecto Interlagos

En relación con el Proyecto Interlagos y habiendo iniciado las obras, realizamos nuevas comunicaciones en las redes sociales, pero inmediatamente decidimos suspender momentáneamente las mismas dado los acontecimientos mediáticos surgidos con la realización del relleno y que fue explicado en el capítulo de obras.

En el marco de algunas publicaciones surgidas en los medios (como por ejemplo El País, El Observador, Canal 12, etc.) se decidió contratar a la empresa Quatromanos para que nos asesorara en sobre las apariciones del tema en los medios y así poder realizar las comunicaciones con el objetivo de colocar la visión de CasasUru, El servicio incluyo la asesoría completa, redacción de materiales, y monitoreo de medios y redes sociales.

Las notas posteriores de El País y El Observador pasaron a ser más equilibradas, brindando la visión de la Intendencia y de la empresa, a partir del trabajo realizado con cada uno de los medios y comunicadores encargados de la cobertura del tema. Además, Quatromanos dialogó con editores y jefes, para darles

contexto acerca del tema y evitar un seguimiento exhaustivo, día por día, de un asunto que a no ameritaba esa atención.

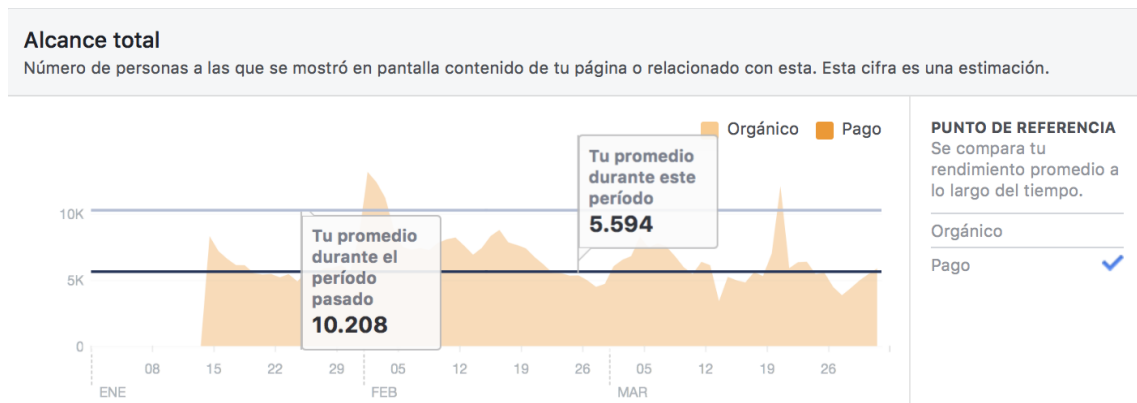
Cuando los grandes medios dejaron de ocuparse del tema, las repercusiones a nivel general cayeron. El tema fue perdiendo fuerza.

Dada esta situación, en Mayo se retomaran las actividades de marketing del proyecto.

PAUTA PUBLICITARIA EN REDES SOCIALES de CASASURU:

FACEBOOK

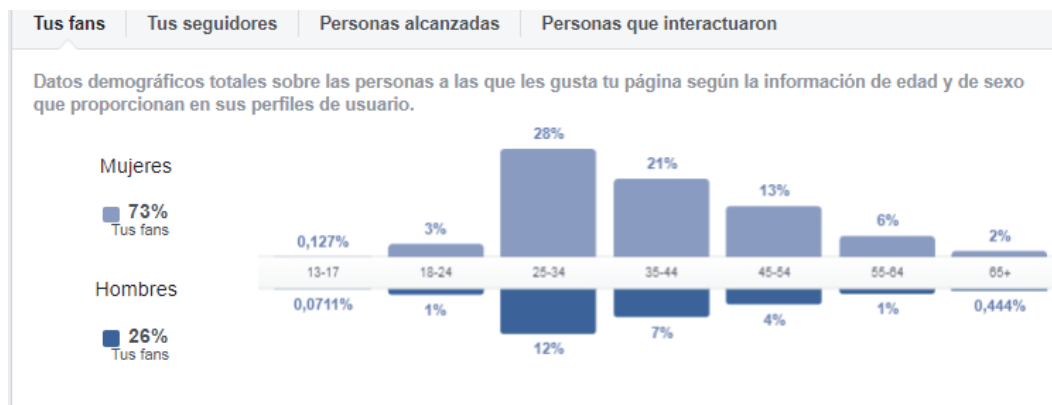
Alcance de Público de interés con la Campaña. Promedio Alcance pago en trimestre Enero - Marzo: 5.594 personas por día. Se ajustó la performance de la campaña para obtener más contactos y de mejor calidad, se mostró a menos personas la campaña con una segmentación más afinada, con aumento de performance de clics del anuncio sobre las impresiones.



Datos Demográficos de SEGUIDORES / FANS

53.303 Seguidores (30.000 Montevideo, resto en el interior)

73% Mujeres 26% Hombres



INSTAGRAM

CasasUru
152 publicaciones 1.194 seguidores 2 seguidos

Promociones Editar perfil

CasasUru
Desarrollador inmobiliario
Desarrollamos casas en Uruguay con una cobertura nacional única en el mercado.
www.casasuru.com/
Avenida Italia 7519, Montevideo, Uruguay
interlagos.uy sigue esta cuenta

VER TRADUCCIÓN

Nueva Lagomar Sur Lagomar N...

Llamar Correo electrónico

¡AHORA SÍ PODÉS! BIENVENIDO A TU CASA EN ¡AHORA SÍ PODÉS!

1.194 Seguidores

Principalmente de Montevideo

Edad: entre 25 y 54 años

36% Hombres – 64% Mujeres,

TWITTER

CasasUru @casasuruoficial

CasasUru se posiciona con solidez como un desarrollador y constructor de casas líder en Uruguay.

Uruguay casasuru.com

Se unió en julio de 2013

8 Siguiendo 103 Seguidores

Tweets Tweets y respuestas Multimedia

CasasUru @casasuruoficial · 4d
¡Ahora sí podés! Si hasta ahora no podías obtener tu préstamo, el BHU y CasasUru te lo hacen posible. Podés sumar un tercer ingreso y así alcanzar el sueño de la casa propia. Informate al 2600 6767 o en casasuru.com. Sujeto a aprobación crediticia del BHU.

103 Seguidores – 1.981 Impresiones

120 visitas al perfil

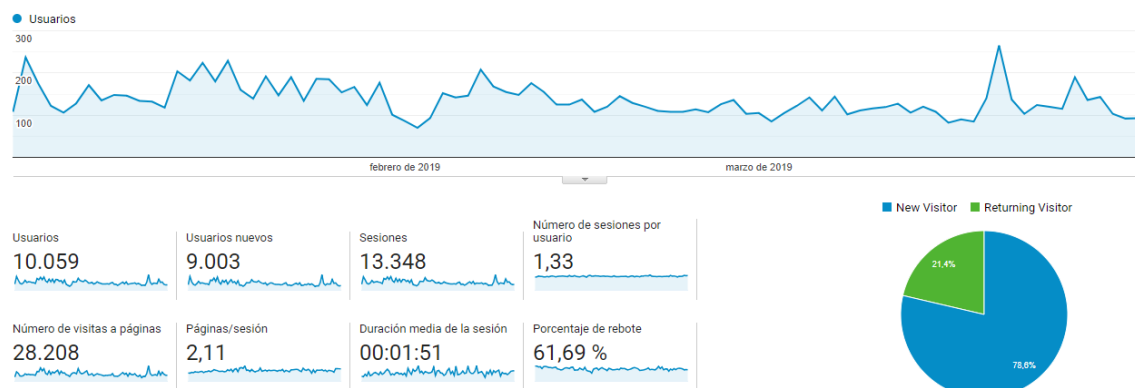
AdWords: Campaña en buscador de Google, pago por clic realizado:

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

Analytics Sitio web Casas Uru

Refleja los resultados del tráfico generado al sitio web.

Total del período Enero – Marzo: 10.059 usuarios / 9003 únicos nuevos.



CAMPAÑA PUBLICITARIA

Consumos en Redes Sociales y Google.

CASAS URU				
Campaña FACEBOOK / INSTAGRAM	Importe gastado (USD)	Impresiones	Clics (todos)	Alcance Usuarios
CASAS URU 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO	972	590861	13674	118741
Campaña GOOGLE				
Importe gastado (USD)	Impresiones	Clics (todos)		
CASAS URU 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO	558.61	411664	6680	

RESULTADOS DE GESTIÓN

CONTACTOS ENTREGADOS de personas que solicitaron Asesoramiento

Total Período:

Enero – Febrero – Marzo: **1.630 personas**

DESGLOSE POR MEDIO: Enero - Marzo

Formulario Facebook: 1.042

Formulario web: 492





Web Chat: 33

Instagram: 52

Mercado Libre: 11

MERCADO LIBRE

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

	#455243455 Casa De 3 Dormitorios 1 Baño Pb Lagomar Sur. A Estrenar! 524 visitas	U\$S 148.000	Publicación Plata La publicación vence en 104 días.	⋮
	#455243457 Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Salto. P.b. A Estrenar! 500 visitas	U\$S 89.000	Publicación Plata La publicación vence en 104 días.	⋮
	#455243461 Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Lagomar. Dúplex. Nuevo! 1.295 visitas	U\$S 105.000	Publicación Plata La publicación vence en 104 días.	⋮
	#455243462 Casa De 2 Dormitorios 1 Baño En Lagomar. Dúplex. Nuevo! 662 visitas	U\$S 112.000	Publicación Plata La publicación vence en 104 días.	⋮

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 y B respectivamente. Los datos reales incorporados son hasta la fecha del informe (19/04/2019) y se proyectaron los meses posteriores.

El Fideicomiso sigue realizando colocaciones con los fondos disponibles que no fueron volcados a obra por los atrasos en las firmas de los contratos de construcción de acuerdo con el siguiente detalle:

FECHA	PLAZOS FIJOS	DÍAS	VENCIMIENTO	IMPORTE	TASA	INTS
13/02/2019	30 días	30	15/03/2019	UYU 25.000.000	5,75%	UYU 118.151
20/03/2019	30 días	30	19/04/2019	UYU 20.000.000	7,00%	UYU 115.068
20/03/2019	30 días	30	19/04/2019	UYU 20.000.000	7,00%	UYU 115.068

FECHA	LRM	DÍAS	VENCIMIENTO	IMPORTE	TASA	INTS
20/02/2019	vencimiento	90	22/05/2019	UYU 18.000.000	8,90%	UYU 395.014
20/03/2019	vencimiento	90	18/06/2019	UYU 20.000.000	8,80%	UYU 433.973



p/CasasUru S.A.

CONSOLIDADO - 444 UNIDADES

CASASURU

MILES DE UI

REAL Y PROYECTADO
AÑOS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
COT UI	3,22	3,42	3,64	3,91	4,19	4,43	4,67	4,93	4,99	
Ingresos por Ventas	-	993	25.868	55.703	103.897	124.852	178.038	76.978	27.276	593.604
Aerosur II	-	-	77	645	18.265	10.574	-	-	-	29.562
Interlagos	-	-	-	-	48.884	72.772	120.313	71.707	11.464	325.139
Salto MB	-	-	-	-	8.613	3.691	18.240	5.271	15.813	51.629
Pinar ME	-	852	16.592	9.735	-	-	-	-	-	27.179
Lagomar Sur	-	141	9.198	45.322	28.135	37.814	32.610	-	-	153.221
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	6.875	-	-	6.875
Costos Construcción	(388)	(28.225)	(35.106)	(16.356)	(72.339)	(116.719)	(96.488)	(53.790)	-	(419.412)
Aerosur II	-	(76)	(1.942)	(6.341)	(11.132)	-	-	-	-	(19.491)
Interlagos	-	-	(560)	(734)	(37.590)	(73.689)	(81.472)	(39.363)	-	(233.408)
Salto MB	(125)	(7.681)	(3.170)	(29)	(5)	(11.461)	(9.852)	(14.427)	-	(46.748)
Pinar ME	(20)	(15.232)	(4.372)	(345)	-	-	-	-	-	(19.969)
Lagomar Sur	(242)	(5.237)	(25.062)	(8.908)	(23.613)	(31.570)	(5.164)	-	-	(99.796)
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)	(190)	(90)	(88)	-	-	(464)
Mayor Aprovechamiento Interlagos	-	-	-	(357)	(369)	(2.511)	(263)	-	-	(3.500)
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	-	-	-	-	(177)	(103)	-	-	-	(280)
Comisión 0,8% de las ventas Interlagos	-	-	-	-	(476)	(710)	(1.174)	(700)	(112)	(3.173)
Comisión 0,8% de las ventas Salto MB	-	-	-	-	(84)	(36)	(178)	(51)	(154)	(504)
Comisión 0,8% de las ventas Pinar ME	-	-	(161)	(104)	-	-	-	-	-	(265)
Comisión 0,8% de las ventas Lagomar Sur	-	-	-	(459)	(201)	(246)	(300)	-	-	(1.206)
Costo Inmobiliarias Aerosur II	-	-	-	-	(221)	(129)	-	-	-	(350)
Costo Inmobiliarias Interlagos	-	-	-	-	(293)	(437)	(722)	(430)	(69)	(1.950)
Costo Inmobiliarias Salto MB	-	-	-	-	(172)	(74)	(365)	(105)	(316)	(1.033)
Costo Inmobiliarias Pinar ME	-	-	(16)	(36)	-	-	-	-	-	(52)
Costo Inmobiliarias Lagomar Sur	-	-	-	(77)	(8)	(34)	(221)	-	-	(339)
Costos Fideicomiso	(4.279)	(9.620)	(8.432)	(7.370)	(6.961)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(6.000)	(64.262)
FF UI PRESUPUESTADO (MILES DE UI)	(11.183)	(61.095)	(33.190)	29.748	22.406	(3.438)	71.040	14.701	20.625	49.613
Total Disponible a la fecha - miles de USD (incluye LRM y Dep Pzo Fijo)		3.818								
TIR Aires del Norte		29%								
TIR Interlagos		43%								
TIR Aires del Laurel		5%								
TIR Aires del Pinar		11%								
TIR Aires de Lagomar		15%								
TIR CONSOLIDADA		9%								
TIR CERT A		10%								
TIR CERT B		10%								

El flujo se compone de la información real hasta el 16/04/2019 y proyectada para los restantes meses

La Etapa II de Salto se proyectó iniciar en Febrero de 2020 y la Etapa 3 en Setiembre de 2021

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 1M a realizarse en Junio del año 2021