

Objetivo del Producto – Metros Cuadrados Pilay Uruguay:

Metros Cuadrados Pilay Uruguay nace con el objetivo de diversificar la forma de inversión en proyectos inmobiliarios. Proporcionando una rentabilidad anual en base al Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCVpu), a través de la inversión de sus activos en proyectos inmobiliarios contratando a empresas constructoras de gran trayectoria. Como resultado de su inversión, los Fideicomitentes obtienen un crecimiento de su capital a largo plazo con un retorno que podrá variar dependiendo del plazo constructivo de los proyectos.

Por resolución SSF-013-2011 del 12.07.2011 el Banco Central del Uruguay autoriza a Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. a funcionar como Administradora de Fondos de Inversión inscrita en el Registro de Mercado de Valores como Fiduciario Financiero, supervisado por el Banco Central del Uruguay como ente regulador de las actividades del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Así mismo, la Superintendencia de Servicios Financieros autorizó la inscripción en el Registro de Mercado de Valores al Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay mediante resolución SSF-2021-725 del 24.11.2021. Más información sobre la resolución en: <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/informes/get/3>

La Entidad Representante de los Fideicomitentes es BEVSA - Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A., y por otro lado se establece como auditor contable financiero a la empresa AUREN Uruguay.

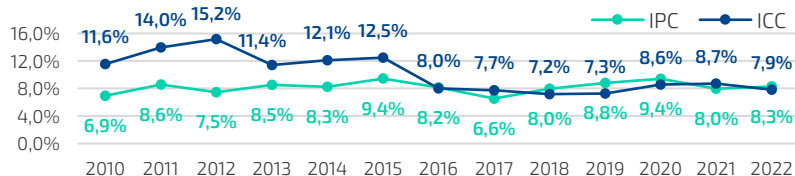
La Calificadora de Riesgo CARE otorgó el grado de inversión al Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay.

Información General:

Administradora:	Pilay Uruguay AFISA
Lanzamiento:	Noviembre 2021
Moneda:	Pesos Uruguayos
Domicilio:	Montevideo – Uruguay
Índice de Rentabilidad:	Índice de Costo de la Construcción de Vivienda, participación pública (ICCVpu)
Regulador Principal:	BCU – Banco Central del Uruguay
Representante de los Titulares:	BEVSA – Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.
Calificadora de Riesgo:	CARE – Calificadora de Riesgo
Auditores Contables:	AUREN Uruguay
Comité de Vigilancia:	Ec. Mayid Sader.

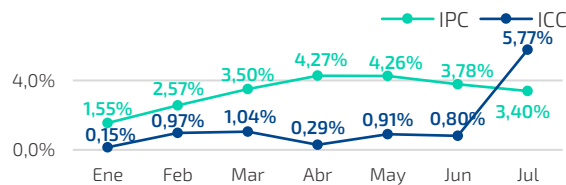
Valores de Inversión (Pesos UYU):	<ul style="list-style-type: none"> • ½ metro cuadrado (monoambiente): \$50.107* (* El valor de los metros cuadrados dependerá de cada proyecto constructivo. Valor actualizado a setiembre 2023.
Emisión:	Certificados de Participación

Comparativo del ICCVpu vs IPC desde 2010 hasta 2022



El Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCVpu) mide la evolución mensual de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda. El Índice de Precios del Consumo (IPC) es un indicador agregado que estima la variación mensual de los precios de bienes y servicios que consumen los hogares. Información extraída de www.gub.uy/instituto-nacional-estadistica/

Acumulado Anual del ICCVpu vs IPC 2023:



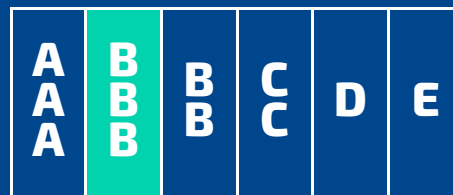
Valorización real del valor del medio metro cuadrado desde enero de 2023 a la fecha. El valor cambia de forma mensual según las variaciones reales del ICCVpu reportadas por el INE.

Trayectoria del Fideicomiso Financiero:

El 24 de noviembre del 2021, el BCU aprobó el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay que cuenta con la posibilidad de adherir 7.600 contratos para apartamentos tipo monoambiente, de un dormitorio y de dos dormitorios, más la comercialización de 620.000 metros cuadrados por medio del nuevo producto **Metros Cuadrados Pilay Uruguay**. El monto de emisión aprobado en este nuevo Fideicomiso es un hito único en la historia del mercado de capitales del Uruguay, estando autorizado a administrar hasta el equivalente a 2.400 millones de dólares. Valorando la solidez del fideicomiso y la experiencia de la fiduciaria.

La gestión de este fideicomiso está a cargo de la Fiduciaria Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. la cual administra también el Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I, empresa con más 14 años de trayectoria en la administración de fondos de terceros. Los accionistas de Pilay Uruguay (AFISA) administran fondos de terceros con destino inmobiliario en distintos países de la región desde hace más de 40 años. El Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I, logró en Uruguay una adhesión de más de 5.000 contratos hasta la fecha. Cuenta con más de 447 apartamentos entregados, superando el ritmo de adjudicación contractual lo que refleja la eficiencia en la administración y el bajo riesgo de incumplimiento. El producto arquitectónico adjudicado a los Fideicomitentes presento una muy buena aceptación en el mercado, generando una revalorización en las zonas por la importancia y características de sus proyectos constructivos. Los proyectos construidos hasta la fecha por el Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I, tienen un valor superior a los 66 millones de dólares.

Calificación de Riesgo:



GRADO INVERSOR

Calificación **BBB(uy)** (grado inversor de riesgo bajo), para los certificados de participación. Se establece que los beneficiarios logran satisfacer con los recursos del fideicomiso su derecho a obtener una propiedad o el reintegro de su capital y su rentabilidad generada.

Plazos de Devolución:

Ejemplo de plazos de devolución de una obra de 30 meses.

Opción Simple



Ejemplo de obra con plazo de construcción de 30 meses

El Fideicomiso Financiero se queda con la unidad de referencia, asignando la tenencia de la unidad a los clientes del sistema de ahorro en ladrillos.

Una vez que los metros cuadrados invertidos cumplan un tiempo igual al plazo de construcción de la obra, se realiza a los 6 meses después, la devolución fijada del primer 50% de capital + ICCVpu. La devolución fijada restante del 50% + ICCVpu, se actualiza hasta recibir el segundo pago, el cual se realiza a los 6 meses después de realizada la primera devolución.

Opción Compra



Ejemplo de obra con plazo de construcción de 30 meses

Se oferta la unidad de referencia a los inversores, pudiendo los inversores mostrar su interés en ser futuros tenedores de la unidad en un plazo exclusivo y por un máximo de 90 días.

La unidad pasa a ofrecerse a los inversionistas y si es concretada una oferta se fija la devolución del capital de un 100% + ICCVpu a todos los inversores dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de pago pactado.

En caso de que algún inversionista desee ser tenedor de una unidad de referencia, deberá pagar los metros cuadrados restantes de la unidad al valor de los metros cuadrados + ICCVpu y abonar la cuota de adjudicación. Teniendo privilegio sobre la unidad de referencia los inversores que hayan adquirido la mayor cantidad de metros cuadrados.

(*) La cuota de adjudicación se define al momento de abrir las ofertas de una unidad de referencia y en base a lo establecido en el contrato del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay (sección 4.6.d).

Pilay Uruguay AFISA podrá convocar a un comité de vigilancia en caso de que las unidades a comercializar estén por debajo del valor mercado + ICCVpu. Este es un plazo de referencia y es de carácter ilustrativo e informativo. El reintegro de capital dependerá de la colocación del inmueble al mercado o a los Fideicomitentes una vez transcurrido un plazo de obra equivalente a lo propuesto, más los meses adicionales estipulados para el repago del capital invertido según el contrato del Fideicomiso Financiero. Para más información consultar el contrato del Fideicomiso Financiero en <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/informes/get/5>

Plazos de Devolución:

Ejemplo de plazos de devolución de una obra de 30 meses.

La unidad de referencia sale en venta al mercado para un retorno o renta.

Transcurrido 90 días de exclusividad para los inversores de metros cuadrados y en caso de que ningún inversor muestre interés en ser futuro tenedor, la unidad se procede a ofrecer al mercado, buscando obtener una oferta igual o superior al valor actualizado de la inversión hasta el momento. En caso de no obtener ofertas en un plazo de 180 días, la fiduciaria podrá disminuir el precio de la unidad de referencia previamente validado por un comité de vigilancia.

Una vez conseguida una oferta acorde en el mercado, se coloca la devolución del capital de un 100% dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de pago pactado con el tercero descontándose los posibles gastos*.

Vencido los 90 días de exclusividad para los inversores de metros cuadrado, la fiduciaria podrá colocar la unidad de referencia en alquiler para un retorno de inversión pagadero cada 6 meses y distribuido entre todos los inversionistas de la unidad de referencia, descontándose los posibles gastos*, teniendo en cuenta que el objetivo es la venta de la unidad.

(*) Posibles gastos a descontar: gastos de transferencia, impuestos y/o tasas nacionales o municipales, honorarios, gastos comunes ordinarios y extraordinarios y comisiones inmobiliarias, cuota de adjudicación y gastos administrativos.

Bajo revisión de la fiduciaria, se podrá ofertar la unidad entre los clientes del sistema de ahorro en ladrillos siempre que exista un futuro tenedor de la unidad interesado, modificándose la opción de salida de Mixta a Simple siempre que haya transcurrido el plazo de 90 días de exclusividad para inversionistas de metros cuadrados.

La unidad de referencia sale al mercado para un retorno o renta.

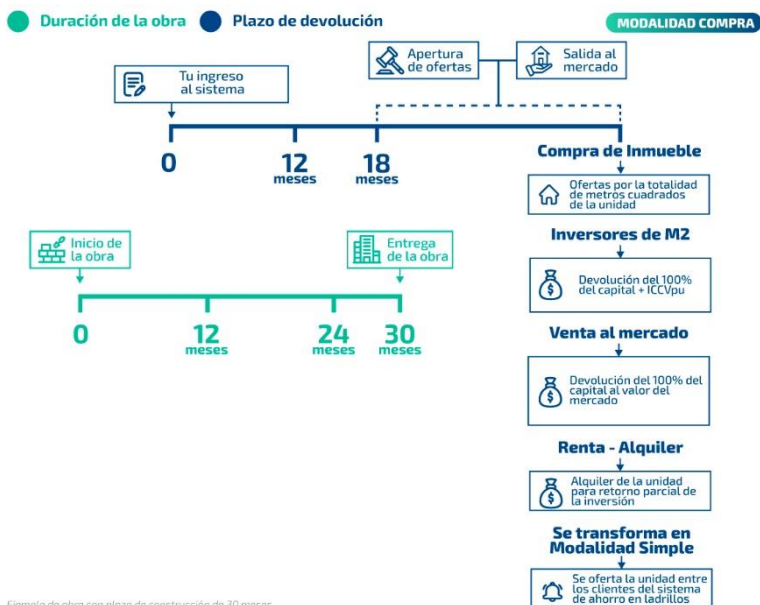
Desde el mismo momento que se realiza el ingreso al sistema se podrá manifestar interés por adquirir la totalidad de la unidad bajo la modalidad de renta. En este caso, transcurrieron 18 meses hasta que se presentó interés por adquirir una unidad en su totalidad. Si la intención es adquirir la totalidad de la unidad se deberán comprar los metros cuadrados faltantes, abonando adicionalmente una cuota de adjudicación que finalizará el proceso de compra. En el caso que no tengas interés de escriturar a tu nombre, vas a cobrar un alquiler en proporción a los metros que tengas y en meses posteriores, se pondrá a la venta recuperando tu capital actualizado por ICCVpu más los alquileres

El retorno de la inversión se comenzará a recibir una vez se haya firmado un contrato de alquiler por la unidad, a la cuota generada por el alquiler se le deberá descontar gastos administrativos e impuestos inherentes a su gestión.

(*) La cuota de adjudicación se define al momento de abrir las ofertas de una unidad de referencia y en base a lo establecido en el contrato del Fideicomiso Financiero MZ Pilay Uruguay (sección 4.6.d.).

(*) Posibles gastos a descontar: gastos de transferencia, impuestos y/o tasas nacionales o municipales, honorarios, gastos comunes ordinarios y extraordinarios y comisiones inmobiliarias, cuota de adjudicación y gastos administrativos.

Opción Compra



Ejemplo de obra con plazo de construcción de 30 meses

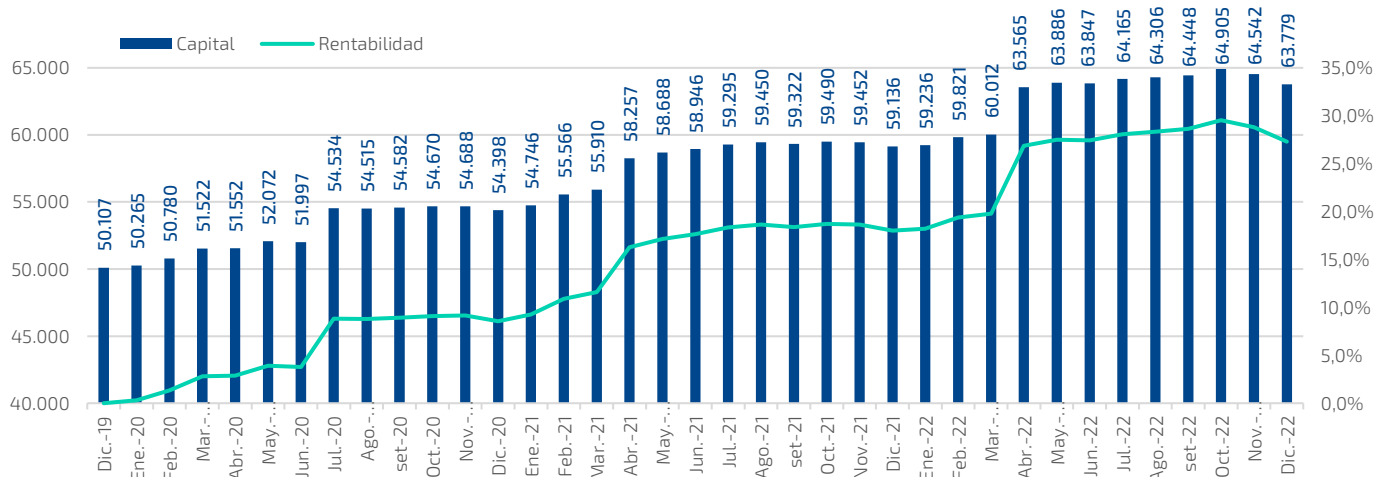
Opción Renta



Ejemplo de obra con plazo de construcción de 30 meses

Pilay Uruguay AFISA podrá convocar a un comité de vigilancia en caso de que las unidades a comercializar estén por debajo del valor mercado + ICCVpu. Este es un plazo de referencia y es de carácter ilustrativo e informativo. El reintegro de capital dependerá de la colocación del inmueble al mercado o a los Fideicomitentes una vez transcurrido un plazo de obra equivalente a lo propuesto, más los meses adicionales estipulados para el repago del capital invertido según el contrato del Fideicomiso Financiero. Para más información consultar el contrato del Fideicomiso Financiero en <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/informes/get/5>

Ejercicio de Rentabilidad Acumulada (ICCVpu):



Ejercicio de rentabilidad acumulada partiendo del supuesto en donde se invierte por única vez el valor equivalente a medio metro cuadrado de monoambiente (\$50.107 pesos) a un plazo de 36 meses y con una rentabilidad igual a la generada por el ICCVpu desde Diciembre 2019 a Diciembre 2022. Esta rentabilidad esta expresada de forma neta sin incluir gastos administrativos o de suscripción. Las rentabilidades mostradas son en base a promedios históricos y no configuran promesa o garantía de rentabilidades futuras. El rendimiento de las inversiones dentro del fideicomiso financiero podrá variar según los indicadores que componen al ICCVpu. Para información histórica se recomienda consultar el simulador histórico disponible en <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/como-funciona>. Más información sobre el ICCVpu en <https://www.gub.uy/instituto-nacional-estadistica/indice-costo-construccion>

Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. se reserva el derecho de otorgar puntos extras de rentabilidad adicional para fines comerciales.

Comparativo de Inversiones

El presente cuadro analiza las rentabilidades obtenidas de diferentes tipos de inversión que están presentes actualmente en el mercado uruguayo. Las opciones elegidas difieren en la liquidez, el riesgo y acceso a la inversión. Las rentabilidades analizadas de los diferentes tipos de inversión corresponden al período comprendido entre enero de 2019 y enero del 2023. Las opciones analizadas son:

- La compra de títulos de deuda pública uruguayo en letras de regulación monetaria (LRM).
- La compra de Metros Cuadrados Pilay, opción simple y sus opciones con plus.
- La compra de Fondos de Inversión que invierten en LRM (en adelante Fondo).
- La compra de bono ganadero.

Metodología: El cálculo del retorno económico se realizó mediante el promedio de las tasas de valorización pagas por cada una de las inversiones. Esta variación corresponde a los intereses en el caso del bono ganadero, las LRM y el Fondo; mientras que para Pilay, corresponde a la variación del ICCVpu (Opción Simple, +1% y +2%). El cálculo de este ejercicio está relacionado en dólares.

Resultado:

En el período analizado, la rentabilidad estudiada expresada en dólares para la opción de LRM e ICCVpu fue similar (7,8% y 8,2% respectivamente). En el caso del Bono Ganadero y del Fondo, la rentabilidad fue del 6,8% en ambos casos:

Retorno Promedio 2019 – 2022 (expresado en dólares)

AÑO	LRM	FONDO	PILAY (ICCVpu - Simple)	PILAY (ICCVpu +1%)	PILAY (ICCVpu +2%)	BONO GANADERO
RETORNO PROM. 2019-2023	7,8%	6,8%	8,2%	9,2%	10,2%	6,8%

Revalorización del medio M2

Valor inicial (mar-22)	Desde el inicio a la fecha (de mar-22 a set-23)	Últimos 12 meses (de set-22 a set-23)	Últimos 9 meses (de ene-23 a set-23)
\$ 44.000 pesos	Rentabilidad acum. 13,88% (valor inicial \$44.000 pesos vs valor final \$50.107 pesos)	Rentabilidad acum. 5,14% (valor inicial \$47.659 pesos vs valor final \$50.107 pesos)	Rentabilidad acum. 4,52% (valor inicial \$47.939 pesos vs valor final \$50.107 pesos)

Riesgos de la Operación: (Según calificación de riesgo CARE)

Conflictos laborales e incremento de sus costos - Nivel Medio

Dado que se podrían dar dilaciones en la construcción o incremento en los costos por encima de la evolución de la productividad.

Respecto a jurídico - Nivel Bajo

Riesgo que el Fideicomiso se pueda ver afectado por la existencia de eventuales perjuicios que deban ser soportados por el propio patrimonio fiduciario, considerándose un riesgo bajo por la independencia del patrimonio fiduciario.

Liquidez - Nivel Medio/Bajo

Los valores emitidos se estructuran con la posibilidad de ser líquidos dentro de los plazos promedio para liquidar valores respaldados en inmuebles en el mercado uruguayo. No cotizando los mismos en bolsa, los canales de venta son por medio de la Administradora Pilay y el mismo cliente, considerándose un producto más líquido que la reventa de una inversión en el pozo.

Descalce de monedas - Nivel Nulo

Los ingresos y egresos más relevantes del Fideicomiso están previstos en pesos uruguayos.

Falta de pago de los Fideicomitentes - Nivel Bajo

La falta de pago podría generar riesgos en demora de las obras, por carecer de recursos necesarios para su construcción.

Respecto a la fiduciaria - Nivel Bajo

Hace referencia a la posible debilidad económica que podría sobrevenir a la sociedad que actúa como Fiduciaria.

Respecto a la administración - Nivel Nulo

Incumplimientos en lo que respecta a la administración por parte de Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Respecto a la competencia - Nivel Bajo

Posibilidad durante el periodo de colocación que otras empresas puedan lanzar productos similares, afectando la oferta y la demanda.

Riesgo de colocación de las unidades de referencia - Nivel Bajo

Pueden existir circunstancias de mercado que pueden dilatar la venta de las unidades de referencia y su devolución de capital.

Para más información consultar el informe de la Calificación de Riesgo a cargo de CARE en <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/informes/get/12>

Información importante:

- Este documento es de carácter meramente informativo e ilustrativo. No constituye ninguna solicitud u oferta a unirse al Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay. Tampoco pretende ofrecer asesoramiento en materia de inversión, por lo cual se recomienda a los inversores acompañar el ingreso al fideicomiso de la mano de un asesor financiero.
- Dicho folleto podrá ser difundido única y exclusivamente por los asesores de Pilay Uruguay.

Formas de Pago:

Únicamente a través de transferencia bancaria a las cuentas del fideicomiso financiero.

Más información en <https://www.m2pilayuruguay.com.uy/nosotros>

Ingreso al sistema sujeto a revisión de documentación proporcionada por parte del inversor. El Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay se apegará al cumplimiento de la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.