

Factsheet Enero 2026



Metros²
Fideicomiso Financiero
M² Pilay Uruguay



Objetivo del Producto Metros Cuadrados Pilay Uruguay:

Metros Cuadrados Pilay Uruguay se crea para ofrecer una alternativa de inversión diversificada en proyectos inmobiliarios, generando rentabilidad anual asociada al Índice de Costo de la Construcción de Vivienda (ICCVpu). El capital se destina a desarrollos ejecutados por empresas constructoras de reconocida trayectoria.

Esta modalidad permite a los Fideicomitentes acceder a una valorización de su capital a largo plazo, con retornos variables según los plazos constructivos.

Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A., autorizada por resolución SSF-013-2011 del Banco Central del Uruguay, actúa como Administradora de Fondos de Inversión y Fiduciaria Financiera inscripta en el Registro de Mercado de Valores.

A su vez, la inscripción del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay fue aprobada mediante resolución SSF-2021-725 de la Superintendencia de Servicios Financieros. El BCU supervisa tanto al fideicomiso como a la fiduciaria.

Más información en:
m2pilayuruguay.com.uy/informes

Información General:

Administradora:	Pilay Uruguay AFISA
Lanzamiento:	Noviembre 2021
Moneda:	Pesos Uruguayos
Domicilio:	Montevideo – Uruguay
Índice de Rentabilidad:	ICCVpu (INE)
Entidad Autorizante:	BCU – Banco Central del Uruguay
Entidad Representante:	BEVSA – Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.
Calificadora de Riesgo:	CARE – Calificadora de Riesgo
Calificación de riesgo:	BBB(uy) - Grado inversor
Audidores Contables:	AUREN Uruguay
Comité de Vigilancia:	Ec. Mayid Sader.
Valores de Inversión (Pesos UYU):	½ metro cuadrado (monoambiente): \$ 54.349* <small>(* El valor de los metros cuadrados dependerá de cada proyecto constructivo. Valor actualizado a enero 2026.)</small>
Emisión:	Certificados de Participación
Forma de pago:	Transferencia bancaria

Comparativo del ICCVpu vs. IPC desde 2010 hasta 2024



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/

Trayectoria del Fideicomiso Financiero:

El 24 de noviembre de 2021, el BCU aprobó el Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay, con capacidad para hasta 7.600 contratos para apartamentos monoambiente, de uno y dos dormitorios, y la comercialización de 620.000 metros cuadrados mediante el producto Metros Cuadrados Pilay Uruguay. El monto de emisión autorizado, que permite administrar hasta 2.400 millones de dólares, representa un hito sin precedentes en el mercado de capitales uruguayo, reflejando la solidez del fideicomiso y la experiencia de la fiduciaria.

La gestión está a cargo de Pilay Uruguay AFISA, también responsable del Fideicomiso Financiero Campiglia & Pilay I. Con más de 17 años de trayectoria, la firma integra un grupo cuyos accionistas administran fondos inmobiliarios en la región desde hace más de 40 años.

En Uruguay, el Fideicomiso Campiglia & Pilay I ya supera los 5.000 contratos suscritos y ha entregado 539 apartamentos, con un ritmo de adjudicación superior al contractual, demostrando eficiencia y bajo riesgo de incumplimiento. Las unidades adjudicadas han sido bien recibidas por el mercado, contribuyendo a la valorización de las zonas donde se construyeron. Los proyectos ejecutados a la fecha superan los 66.2 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.

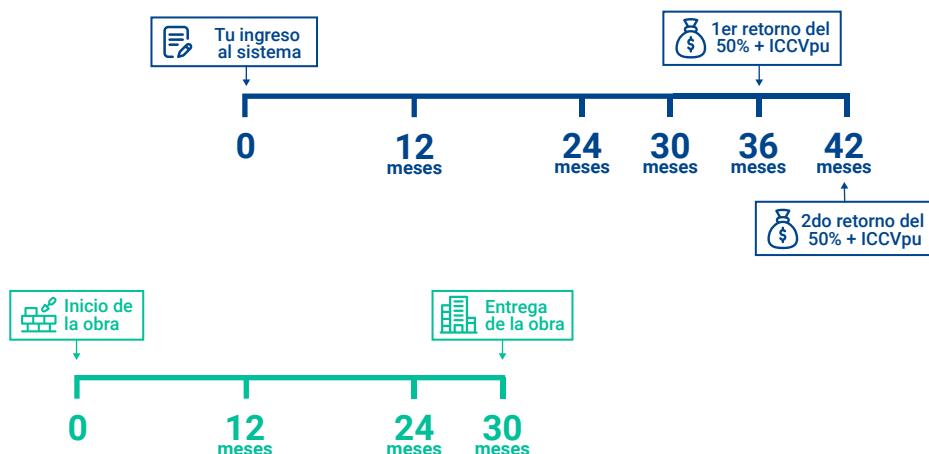


Este documento es de carácter meramente informativo e ilustrativo. No constituye ninguna solicitud u oferta a unirse al Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay. Tampoco pretende ofrecer asesoramiento en materia de inversión, por lo cual se recomienda a los inversores acompañar el ingreso al fideicomiso de la mano de un asesor financiero. Este folleto podrá ser difundido únicamente y exclusivamente por los asesores de Pilay Uruguay AFISA. Ingreso al sistema sujeto a revisión de documentación proporcionada por parte del inversor. El Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay se apega al cumplimiento de la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Plazos de Devolución:

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

Opción Simple

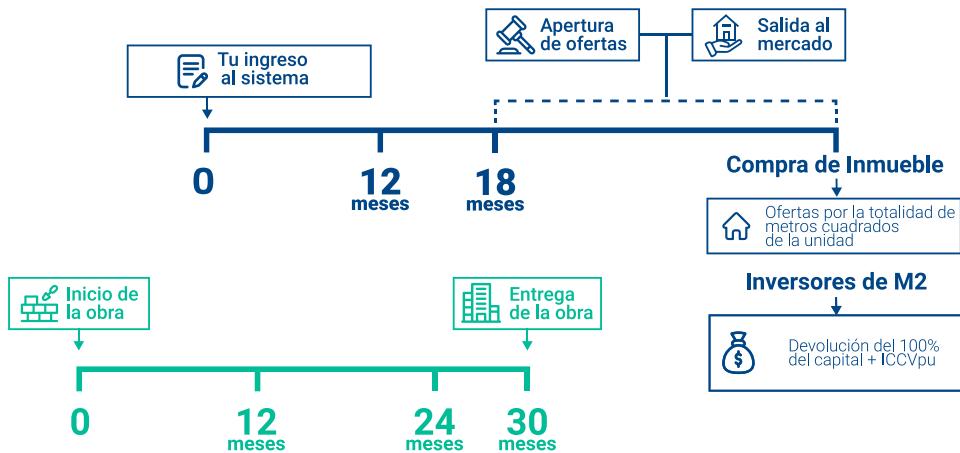


El Fideicomiso Financiero se queda con la unidad de referencia, asignando la tenencia de la unidad a los clientes del sistema de ahorro en ladrillos.

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



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.

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.

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.

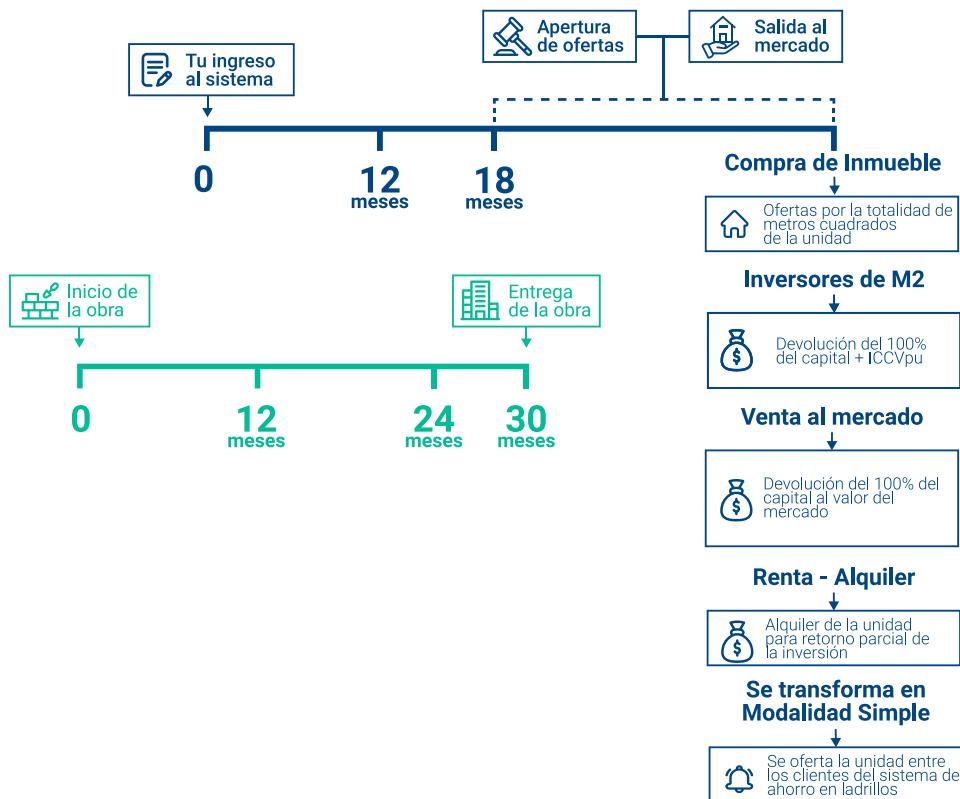
(*) La cuota de adjudicación se define al momento de abrir las ofertas de una unidad de referencia y en base a lo establecido en el contrato del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay (sección 4.6.d.).

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.

Plazos de Devolución:

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

Opción Compra



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

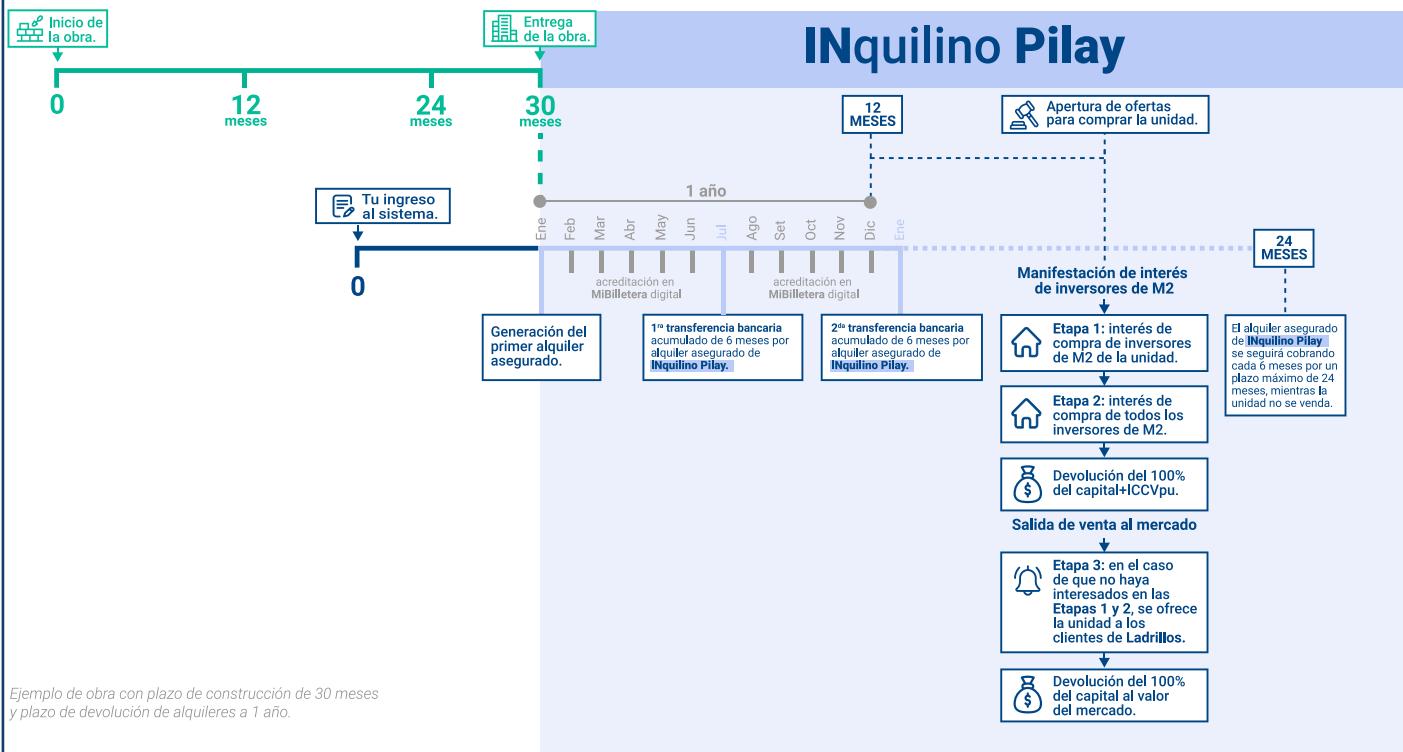
alquiler para un retorno de inversión pagadero cada 6 meses y distribuido entre todos los inversionistas de la unidad de referencia, descontándose los posibles gastos*, teniendo en cuenta que el objetivo es la venta de la unidad.

(*) 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 ofrecer 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.

Opción Inquilino Pilay

● Duración de la obra ● Plazo para cobrar tu alquiler ● Plazo INquilino Pilay



Una vez entregada la obra se podrá optar por elegir la modalidad de inversión Inquilino Pilay.

Terminada la obra, se otorgarán los pagos de los alquileres mensualmente en la billetera digital de cada cliente que haya adquirido metros en la modalidad renta. La transferencia bancaria se realizará siempre en los meses de enero y julio de cada año, hasta que el inmueble sea vendido. Esta opción (renta) tiene además el beneficio de que durante 24 meses (máximo) se le abonará un alquiler correspondiente al 4% sobre el capital actualizado.

Transcurrido los primeros 12 meses desde la entrega de la obra, la unidad sale al mercado donde los inversores de la unidad podrán manifestar su interés por adquirir la totalidad del inmueble. Transcurrido los 90 días desde la notificación de la salida al mercado

a los inversores 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.

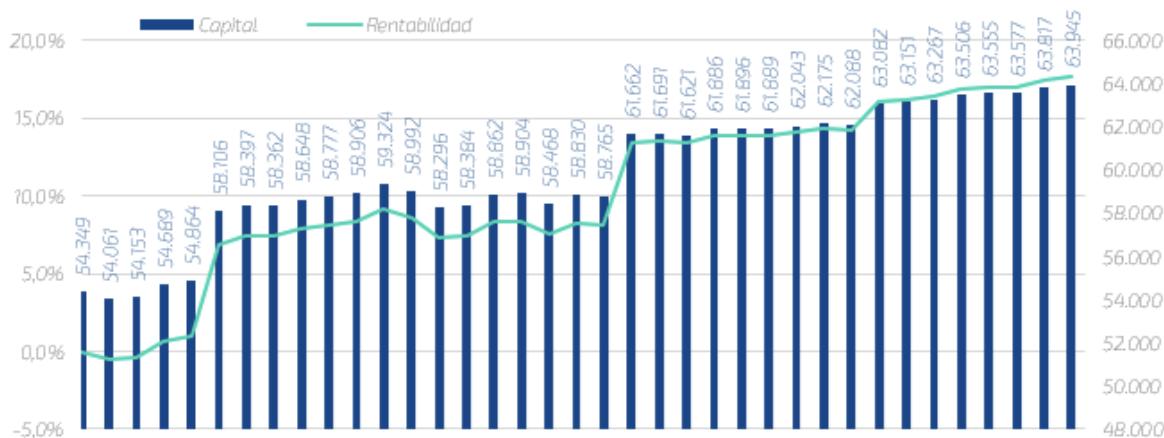
En todo momento los inversores de Metros Cuadrados seguirán percibiendo la renta de la unidad hasta los 24 meses. En caso de no encontrar un comprado por la unidad se recibirá un ingreso de renta establecido previamente.

(*) 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.

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

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. Este folleto podrá ser difundido únicamente y exclusivamente por los asesores de Pilay Uruguay AFISA. Ingreso al sistema sujeto a revisión de documentación proporcionada por parte del inversor. El Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay se apegue al cumplimiento de la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

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 (\$54.349 pesos) a un plazo de 36 meses y con una rentabilidad igual a la generada por el ICCVpu desde Diciembre 2020 a Diciembre 2024. Esta rentabilidad está 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 www.m2pilayuruguay.com.uy Más información sobre el ICCVpu en <https://www.gub.uy/instituto-nacional-estadistica/indice-costo-construcion>

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

Revalorización del medio M2 en pesos

Valor inicial (mar-22)	Desde el inicio a la fecha (de mar-22 Ene-26)	Últimos 12 meses (de set-23 a Ene-26)	Año corriente
\$ 44.000 pesos	Rentabilidad acum. 23,5% (valor inicial \$44.000 pesos vs valor final \$54.349 pesos)	Rentabilidad acum. 4,5% Fuente INE	Rentabilidad acum. 3,9% Fuente INE

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. Este folleto podrá ser difundido única y exclusivamente por los asesores de Pilay Uruguay AFISA. Ingreso al sistema sujeto a revisión de documentación proporcionada por parte del inversor. El Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay se apega al cumplimiento de la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Riesgos de la Operación:

(Según calificación de riesgo CARE)

Riesgo	Nivel
Conflictos laborales e incremento de sus costos Posibles demoras e incremento de costos por encima de la productividad esperada.	Medio
Respecto a jurídico Bajas probabilidades de impacto por eventuales juicios sobre el patrimonio fiduciario.	Bajo
Liquidez No cotiza en bolsa, pero permite reventa a través de Pilay; mayor liquidez que otras inversiones similares.	Medio/Bajo
Descalce de monedas Todos los ingresos y egresos están en pesos uruguayos.	Nulo
Falta de pago de los Fideicomitentes Riesgo de demoras en obras por falta de recursos, aunque es considerado bajo.	Bajo
Estabilidad de la Fiduciaria Vinculado a la salud financiera de Pilay como fiduciaria.	Bajo
Gestión administrativa Sin incumplimientos registrados por parte de Pilay Uruguay.	Nulo
Competencia Podrían surgir productos similares durante el período de colocación.	Bajo
Colocación de unidades de referencia Posibles demoras en ventas que afecten la devolución de capital.	Bajo

Para más información consultar el informe de la Calificación de Riesgo a cargo de CARE en www.m2pilayuruguay.com.uy

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.

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

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. Este folleto podrá ser difundido única y exclusivamente por los asesores de Pilay Uruguay AFISA. Ingreso al sistema sujeto a revisión de documentación proporcionada por parte del inversor. El Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay se apega al cumplimiento de la normativa vigente en la República Oriental del Uruguay en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.