PILAY URUGUAY AFISA

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

PREVIAMENTE ACORDADOS

AL 31 DE MAYO DE 2026

DEL FIDEICOMISO FINANCIERO M^2 PILAY URUGUAY

INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA PREVIAMENTE ACORDADOS

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY
Al 31 DE MAYO DE 2026

1 – INTRODUCCIÓN 3

2 – PROCEDIMIENTOS ACORDADOS 4

3 – RESULTADO DEL TRABAJO 10

4 – LIMITACIONES 31

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA PREVIAMENTE ACORDADOS

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Señores

PILAY URUGUAY AFISA

Presente

1 – Introducción

Hemos aplicado los procedimientos convenidos con ustedes y detallados más adelante para el período comprendido entre el 1º de diciembre de 2025 y el 31 de mayo de 2026, a efectos de cumplir con los siguientes requerimientos solicitados por el Banco Central del Uruguay el 26 de agosto de 2021 en la comunicación NE/4/2021/2476:

1. Monto de los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso Financiero M² Pilay Uruguay (en adelante Fideicomiso M²) en el período del 1º de diciembre de 2025 al 31 de mayo de 2026 y su concordancia con los registros que lleva Pilay Uruguay AFISA en su calidad de entidad registrante.

2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.

3. Cantidad de fideicomitentes B a fin del semestre y cantidad de Fideicomitentes B que se encuentran al día con sus obligaciones, lo mismo para los Fideicomitentes M², haciéndose la distinción en el caso que corresponda categorizar los que están al día.

4. Grado de cumplimiento del ritmo constructivo en el semestre en comparación con lo programado según contrato con la empresa constructora.

5. Grado de cumplimiento de las asignaciones de soluciones habitacionales en el semestre, en comparación con lo programado y explicitado en el contrato de fideicomiso.

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M2 según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.

7. Verificación de los reajustes del valor de las cuotas en el semestre, de acuerdo con los índices establecidos en el contrato del fideicomiso.

8. Verificación de los reajustes del valor del ½ M^2 cuadrado, de acuerdo con lo establecido en el contrato.

Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4400 – IFAC – "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera", aplicable a trabajos con procedimientos convenidos.

Los procedimientos llevados a cabo fueron realizados únicamente para asistirles a evaluar la validez de los aspectos referidos.

2 – Procedimientos acordados

A efectos de cumplir el objeto del trabajo hemos realizado los procedimientos que se describen a continuación, para el período analizado.

2.1. Monto de los certificados de participación emitidos:

Seleccionar, mediante criterio profesional, una muestra de contratos de Fideicomitentes B y de Fideicomitentes M^2, incorporados al sistema en diferentes períodos, a efectos de verificar:

- La existencia del contrato y su correcta registración en el Sistema Pilay Online en el grupo que corresponda.

- Que el monto de cada cuota mensual aportada por los Fideicomitentes B, obtenida del listado de cobranzas emitido por el sistema, coincida con el importe incluido en el certificado de participación "Producto ladrillo" y se encuentre adecuadamente reflejado en el registro de valores escriturales correspondiente.

- Que el monto del ½ M^2 aportado por los Fideicomitentes M^2, obtenido del listado de cobranzas emitido por el sistema, coincida con el importe incluido en el certificado de participación "Producto M^2" y se encuentre adecuadamente reflejado en el registro de valores escriturales correspondiente.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

- Que los certificados físicos: "Producto ladrillo" y certificados "Producto M^2", emitidos en el período de análisis, coincida con los reportes del sistema, por Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2.

- Que los reportes del sistema de gestión (listados de cobranzas, listados de bonificaciones) coincida con los aportes de efectivo realizados por los Fideicomitentes B y M^2 en el período bajo análisis, identificando valor nominal, reajuste y bonificación, cuando corresponda.

Verificar en forma global, a partir de información operativa, que el monto total emitido correspondiera razonablemente con el total de operaciones del período.

Constatar que los totales obtenidos del registro de valores escriturales coincidan con los reportes del Sistema Pilay Online, con los totales que surgen del sistema contable, y que se correspondan a los certificados físicos emitidos.

Para el caso de las cancelaciones anticipadas de certificados de participación, por la renuncia de Fideicomitentes B, según lo establecido en el Punto 9.1 Renuncia del Fideicomitente B, para una muestra de cancelaciones se procede a:

- Solicitar el estado de cuenta del Fideicomitente B a los efectos de verificar los certificados de participación y cuotas aportadas.

- Verificar los cargos por administración aplicados sobre los certificados cancelados.

- Verificar la firma del documento correspondiente. En el caso que corresponda a una nueva imputación Producto M2, se verifica la razonabilidad de la cantidad de M2 aportados según la referida nota y el listado de emisión de M2.

2.2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.

- Solicitar composición de los valores en custodia al cierre de cada período, y efectuar una muestra de movimientos a efectos de verificar que se cumpla con lo establecido en el contrato del Fideicomiso, respecto a los pagos parciales de cuotas efectuados por los Fideicomitentes B y el mantenimiento de los saldos en custodia para los Fideicomitentes M^2.

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

2.3. Cantidad de Fideicomitentes B y Fideicomitentes M^2 y cantidad de Fideicomitentes B al día:

- Realizar pruebas sustantivas y de control sobre el listado de Fideicomitentes B proporcionado por la empresa al cierre del período analizado.

- Realizar pruebas analíticas sobre el detalle de Fideicomitentes B al día proporcionado por la empresa para los meses de marzo y mayo de 2026.

- Solicitar el reporte del sistema conteniendo la totalidad de los Fideicomitentes B y M^2, con sus respectivos datos de contratos, fecha de compra, aportes, entre otros. Analizar la exactitud del mencionado reporte para una muestra de contratos de Fideicomitentes B y contratos de Fideicomitentes M^2 al cierre del período analizado.

- Solicitar el listado de las cesiones efectuadas en el período comprendido entre diciembre 2025 a mayo 2026 y verificar – para una muestra - su exactitud con la documentación de respaldo.

2.4. Grado de cumplimiento del ritmo constructivo

- Solicitar copia de contrato de compraventa del terreno donde se llevó a cabo la construcción del Proyecto Pilay I, ubicado en la calle Charrúa 1770, de Montevideo.

- Solicitar copia del Acuerdo Marco del Proyecto Distrito M, donde se llevará a cabo la construcción del Proyecto Pilay II, ubicado en el padrón MATRIZ 427.706, Montevideo, Bloque C del Distrito M.

- Realizar un análisis comparativo de avance de obra real y proyectado (según informe solicitado a la empresa constructora detallando el avance de obra proyectado firmado por ingeniero), a los efectos de monitorear el cumplimiento constructivo.

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

2.5. Grado de cumplimiento en las asignaciones

- Realizar la lectura del contrato de adhesión al Fideicomiso de forma de verificar que las asignaciones cumplen con lo estipulado en el mismo.

- Analizar la adecuación de Fideicomitentes B que han realizado licitaciones, en cuanto al cumplimiento de las condiciones de ser Fideicomitentes activos y aptos para licitar de acuerdo con lo establecido en el contrato.

- Realizar la lectura de las asignaciones efectuadas por el Fideicomiso en el período considerado, y verificar que han sido constatadas por Escribano Público y que se haya realizado la publicación en un diario tal como lo indica el contrato del Fideicomiso.

- Verificar el cumplimiento de lo establecido en el contrato del Fideicomiso, Sección IV Cláusulas 4.4 y 4.5 para el caso de licitaciones desiertas, mediante muestras.

2.6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M2 según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.

- Realizar la lectura del contrato de adhesión al Fideicomiso de forma de verificar los establecido en las referidas cláusulas.

- Indagar con la Dirección de la Fiduciaria respecto a la existencia de las situaciones previstas en dichas cláusulas.

- Relevamiento del universo de Fideicomitentes M2 con derecho a percepción durante el período analizado, clasificados según el escenario aplicable (adjudicación de la Unidad de Referencia a un Fideicomitente B, a otro Fideicomitente M2, a un tercero, o destino a alquiler);

- Selección de una muestra de casos sobre la cual se verificó el cumplimiento de los plazos contractuales de pago establecidos para cada escenario;

- Recálculo de los importes abonados, considerando la actualización según el índice I.C.C. y, en su caso, la tasa efectiva anual adicional definida por la Fiduciaria;

- Verificación de las deducciones aplicadas en los casos de adjudicación a terceros; y

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

- Verificación de la distribución semestral (enero 2026) del producido de los alquileres de Unidades de Referencia no adjudicadas, en proporción a los metros cuadrados poseídos por cada Fideicomitente M2.

2.7. Verificación del reajuste en el valor de las cuotas

- Solicitar los importes de las cuotas según los contratos para los tipos: B0 (monoambientes), B1 (apartamentos un dormitorio) y B2 (apartamentos dos dormitorios).

- Solicitar a la Fiduciaria la paramétrica utilizada.

- Analizar la evolución de las cuotas, considerando las variaciones del Índice del Costo de la Construcción (en adelante ICC) publicado en la página web del Instituto Nacional de Estadística a la fecha de la emisión del informe, a fin de verificar el cumplimiento del contrato de adhesión al Fideicomiso.

- Analizar la evolución del valor de las cuotas tomando como base el valor de las cuotas del Contrato de Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay firmado en noviembre 2021, considerando como base el ICC de julio de 2021.

2.8. Verificación de los reajustes del valor del ½ M^2, de acuerdo con lo establecido en el contrato

- Solicitar documentación de respaldo de los valores del ½ M^2 vigente en el período.

- Analizar la evolución del valor del ½ M^2 considerando el reajuste establecido en el contrato del Fideicomiso.

- Revisar para una muestra de Fideicomitentes M^2 que la cantidad de metros cuadrados emitidos coincida con el valor al momento del pago, tal como lo establece la cláusula 6.2 del contrato del Fideicomiso.

2.9. Monto invertido en obra

Edificio Pilay I – Charrúa

- Para el Edificio Pilay I – Charrúa visualizar la documentación de respaldo correspondiente a la adquisición del terreno y desembolsos por permisos efectuados a la Intendencia de Montevideo.

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

- Verificar – mediante muestra - los importes activados en obra y ajustados al costo, con los registros contables del Fideicomiso al cierre del período.

Edificio Pilay II – Distrito M

- Para el Edificio Pilay II – Distriyo M visualizar la documentación de respaldo correspondiente al acuerdo marco firmado y desembolsos por honorarios necesarios para llevar adelante el proyecto.

- Verificar – mediante muestra - los importes activados en obra con los registros contables del Fideicomiso al cierre del período.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3 – Resultado del trabajo

3.1. Certificados de participación emitidos, correspondientes a los aportes efectuados entre el 1° de diciembre 2025 y el 31 de mayo de 2026

3.1.1 Certificados emitidos

Por los aportes efectuados por los Fideicomitentes B ("Producto ladrillo") y M^2 ("Producto M^2") en el período 1° de diciembre 2025 – 31 de mayo de 2026, el Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay ha emitido en total seis (N° 49 al 54) y seis (N° 46 al 51) certificados de participación, respectivamente, que se ajustan al siguiente detalle:

Tipo	Total nominal en UY$ al 31/05/2026
CPB0CS	1.155.612
CPB0CE	43.984.850
CPB0CT	9.030.375
CPB1CS	218.010
CPB1CE	17.721.436
CPB1CT	-
CPB2CS	65.412
CPB2CE	1.716.384
CPB2CT	-
CPPM1	4.762.400
CPPM2	821.250
Total	**79.475.729**

Tipo	Total m2 en UY$ al 31/05/2026
CPM2	56.816.959
Total	**56.816.959**

3.1.2 Sistema de información soporte de la emisión

Como resultado de las pruebas globales realizadas, se ha constatado que los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso Financiero M^2 Pilay Uruguay, representan lo efectivamente percibido a su valor nominal contemplando los criterios acordados con el Banco Central del Uruguay.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

En la muestra elegida de 45 contratos de Fideicomitentes B y 17 contratos de Fideicomitentes M², no se identificaron desvíos significativos entre los montos efectivamente aportados por los fideicomitentes, los certificados emitidos a su valor nominal, el reajuste incluido en el monto cobrado, las bonificaciones concedidas y la información que surge del registro de valores escriturales que lleva la Entidad Registrante.

3.1.3 Emisión de certificados – reajustes

El contrato del Fideicomiso en la Sección VI – cláusula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B y cláusula 6.2 Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M² - establece que el importe de las cuotas se reajustará mensualmente conforme al Índice del Costo de la Construcción (ICC).

Para el supuesto en que, aplicando la fórmula paramétrica que se establece en el contrato, se compruebe que los precios han aumentado en mayor medida que lo indicado por el ICC, se aplicará el incremento determinado por aquella.

Al 31 de mayo de 2026, el importe total de los reajustes correspondientes al período 1° de diciembre de 2025 – 31 de mayo de 2026, ascendía a la suma de UY$ 22.889.435, resultante de la diferencia entre el valor reajustado y el valor nominal de las cuotas abonadas por los Fideicomitentes B.

Tipo	Total Reajuste en UY$ al 31/05/2026
CPB0CS	327.666
CPB0CE	12.619.134
CPB0CT	2.639.140
CPB1CS	62.592
CPB1CE	5.118.527
CPB1CT	-
CPB2CS	18.882
CPB2CE	496.635
CPB2CT	-
CPPM1	1.370.450
CPPM2	236.409
Total	**22.889.435**

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Para el caso de los Fideicomitentes M^2, el valor del ½ M^2 de cada Proyecto se calculará al momento de realizarse cada proyecto constructivo, reajustándose de acuerdo con lo previsto en la cláusula 6.1 del Contrato. El valor nominal de los certificados de participación para ½ M^2 se fijó en UY$ 1, por lo cual esta modalidad no presenta reajuste de valor, debido a que, al realizarse cada emisión, se considera el valor actualizado del ½ M^2.

3.1.4 Bonificaciones otorgadas a Fideicomitentes

En aplicación de las facultades que le confiere el contrato de Fideicomiso a la Fiduciaria, ésta ha concedido descuentos a 84 Fideicomitentes B y a 13 Fideicomitentes M^2 en el período 1° de diciembre de 2025 – 31 de mayo de 2026 que ascienden a UY$ 1.130.167 y UY$ 1.464.100 respectivamente. El contrato de Fideicomitentes B que recibió el mayor importe de bonificaciones en el período ascendió a UY$ 307.125, el cual corresponde al contrato A0-001 208, representando dicha bonificación un 16% del importe pagado. En el caso del producto M^2 la mayor bonificación fue otorgada al contrato M^2 754 por un importe total de UY$ 350.444, representando esta un 7% del importe invertido.

3.1.5 Cancelaciones anticipadas de certificados de participación valor nominal y reajustes Fideicomitentes B

Durante el período analizado diciembre 2025 a mayo 2026, existieron 8 contratos Fideicomitente B Ladrillo, cancelados anticipadamente con cuotas suscripción, y 2 por cancelaciones anticipadas de certificados de participación por contratos en estado transferido (cedido).

Para una muestra de 7 cancelaciones:

- Se verificó que el estado del Fideicomitente fuera "Cancelación" y la renuncia al Fideicomiso.

- Se visualizó documentación de "Nota Imputación Producto m2" firmada por los fideicomitentes, verificando los importes de las cuotas canceladas y cantidad de m2 a re-inventir.

Durante el período analizado existieron 3 contratos de Fideicomitentes B simple tenedores que fueron excluidos del Fideicomiso, según lo estipulado en el punto 9.2. Falta de pago del Fideicomitente – su exclusión.

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Los montos de los certificados de participación y reajustes cancelados por cancelación anticipada en el periodo analizado se expone a continuación:

Tipo	Total certificados cancelados por cancelación anticipada en UY$ al 31/05/2026
CPB0CS	65.412
CPB0CE	2.039.737
CPB0CT	-
CPB1CS	21.804
CPB1CE	974.284
CPB1CT	-
CPB2CS	-
CPB2CE	-
CPB2CT	-
CPPM1	192.800
CPPM2	99.000
Total	**3.393.037**

Tipo	Total Reajuste cancelados por cancelación anticipada en UY$ al 31/05/2026
CPB0CS	8.063
CPB0CE	238.203
CPB0CT	-
CPB1CS	1.981
CPB1CE	171.643
CPB1CT	-
CPB2CS	-
CPB2CE	-
CPB2CT	-
CPPM1	24.916
CPPM2	15.688
Total	**460.494**

3.2. Integraciones pendientes de emisión de valores con su correspondiente detalle de cada tramo.

En el pasivo del Fideicomiso Financiero se administran las cuentas corrientes de los Fideicomitentes B. Dicho pasivo se compone de la diferencia entre los pagos recibidos de los Fideicomitentes B y el valor de la cuota al momento del pago. Esta diferencia permanece en la cuenta corriente del Fideicomitente B hasta tanto se complete el valor de una cuota y se emita así el certificado correspondiente.

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Los importes correspondientes a los pagos en esta situación se exponen a continuación:

Tipo	Total en UY$ al 31/05/2026
CPB0CS	-
CPB0CE	81.521
CPB0CT	48.923
CPB1CS	-
CPB1CE	24.287
CPB1CT	-
CPB2CS	-
CPB2CE	-
CPB2CT	-
CPPM1	15.423
CPPM2	1.762
Total	**171.916**

Respecto a los Fideicomitentes M^2 y tal como se desprende del contrato, las adquisiciones efectuadas en M^2 y que no han sido emitidas, se mantienen en custodia hasta su correspondiente emisión a cargo de la Fiduciaria. Al 31 de mayo de 2026 la custodia ascendía a UY$ 3.718.530. Además, se contaba con valores en custodia por reinversión por un total de UY$ 64.041.

Al 31 de mayo de 2026 la custodia correspondiente al producto Ladrillo ascendía a UY$ 70.124 y USD 1.110 (equivalentes a UY$ 44.583).

De la muestra seleccionada no se encontraron observaciones a efectuar.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3.3. Cantidad de Fideicomitentes B y M² al 31 de mayo de 2026

3.3.1. Total de Fideicomitentes

Del Sistema Pilay Online surge que la cantidad de Fideicomitentes B y M², y la cantidad de contratos equivalentes que presentaba el Fideicomiso al 31 de mayo de 2026 es la siguiente:

Total de Fideicomitentes B	**1.113**
Total de Fideicomitentes M2	**476**
Total de Fideicomitentes B y M2	**1.589**
Fideicomitentes B y M2	**90**
Fideicomitentes sin duplicados	**1.499**

Total de contratos	**1.934**
A0-001	485
A0-002	461
A1-001	290
A2-001	24
M2	674

Contratos Fideicomitentes B cancelados	**26**
Contratos Fideicomitentes M2 cancelados	**90**

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 90 casos los cuáles son Fideicomitentes B y M² simultáneamente.

3.3.2. Fideicomitentes activos

Los Fideicomitentes B y M² que manifiestan su voluntad de salir del sistema, dejan de considerarse en estado activo.

Al 31 de mayo de 2026, los Fideicomitentes B y M² activos y sus correspondientes contratos activos:

Total de Fideicomitentes B activos	**893**
Total de Fideicomitentes M2 activos	**476**
Total de Fideicomitentes B y M2 activos	**1.369**
Fideicomitentes B y M2	**81**
Fideicomitentes sin duplicados activos	**1.288**

Total de contratos activos	**1.687**
A0-001	349
A0-002	417
A1-001	229
A2-001	18
M2	674

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 81 casos los cuáles son Fideicomitentes B y M^2 simultáneamente.

Existen Fideicomitentes con retraso en los pagos, que se consideren con estado activo hasta tanto no exista una declaración explícita de su renuncia al sistema o bien sea excluido de acuerdo con lo establecido en el contrato del Fideicomiso, Cláusulas 9.1, 9.2 y 9.3.

3.3.3. Fideicomitentes al día

De acuerdo con los establecido en la Sección IV – Cláusula 4.3. Modo y oportunidad de las asignaciones para los Fideicomitentes B, del contrato de fideicomiso: *"Para poder resultar ganador, el Fideicomitente B deberá estar al día con el pago de las cuotas del mes correspondiente a la asignación – o también denominado acto licitatorio - en tiempo y forma, según lo establece la Sección VI (6.1)".*

La mencionada cláusula también refiere que "Estar al día" corresponde haber realizado la integración de la cuota espera del mes, así como la de cualquier otro tipo de cuota generada y debida al mes de la asignación.

La Sección VI – Clausula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B, establece que los pagos se efectuarán entre el 1° y el 10 de cada mes.

Los Fideicomitentes B que formaban parte del sistema y que estaban al día al 31 de mayo de 2026 con sus correspondientes contratos se exponen a continuación:

Total de Fideicomitentes B activos Al día	**792**
Total de Fid. M2 activos Al día	**476**
Total de Fideicomitentes B y M2 al día	**1.268**
Fideicomitentes B y M2	**76**
Fideicomitentes sin duplicados activos al día	**1.192**

Total de contratos al día	**1.580**
A0-001	317
A0-002	368
A1-001	205
A2-001	16
M2	674

Como se expresa en el cuadro anterior, existen 76 casos los cuáles son Fideicomitentes B y M^2 simultáneamente.

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3.3.4. Cesiones

Al 31 de mayo de 2026 se contaba con 100 contratos cedidos por parte de Fideicomitentes B que habían renunciado al Fideicomiso y comunicado su intención de ceder sus Certificados de Participación. Dichos contratos transfirieron la cuota suscripción.

En el periodo diciembre 2025 - mayo 2026, se llevaron a cabo 21 cesiones: 9 cesiones de cuotas ordinarias y pack; 8 cesiones de cuota suscripción; y 3 cesión de cuota suscripción, cuota ordinaria y packs. Se visualizaron el 82% de las mismas (cuantificado en valor), no presentando observaciones a realizar.

Adicionalmente, se realizaron cesiones entre activos que ascendieron a 2 contratos, realizando una muestra del 100% de contratos cedidos no presentando observaciones a realizar.

Con respecto a Fideicomitentes M2, se verificó la existencia de 2 cesiones, siendo visualizadas sin presentar observaciones.

3.4. Cumplimiento del ritmo constructivo

3.4.1. Proyecto Pilay I - Charrúa

Con fecha 15 de febrero de 2022, Pilay Uruguay AFISA, como Fiduciaria y en representación del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay, firmó un compromiso de compraventa del padrón 1.261, que tendrá destino la construcción del Proyecto Pilay I. El precio total pactado en el compromiso para la compraventa del inmueble ascendió a la suma de USD 650.000. El 26 de mayo de 2022 se otorgó la compraventa definitiva en cumplimiento del compromiso de compraventa el cual se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con fecha 21 de enero de 2022, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, firmó con NORTE Construcciones S.A. un Contrato de Vinculación para la construcción del Edificio "Pilay I - Charrúa". En este contrato, las partes acuerdan efectuar la administración de la obra de forma conjunta.

3.4.2. Avance de obra – Proyecto Pilay I - Charrúa

En lo que refiere al avance de la obra y considerando que la obra se ha entregado en su totalidad al 31 de julio de 2025:

i) Se visualizó certificado de obra realizado por la Arq. María José de Tezanos (profesional independiente contratada a solicitud del BCU según expediente Nº 2013/0086) de fecha 29 de mayo de 2026.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

La Arq. Tezanos deja constancia en su informe que el avance de obra real al 27 de mayo de 2026, supera el porcentaje de avance de la planilla de presupuestación y avance de obra de la empresa constructora NORTE en lo que refiere a los apartamentos y cocheras, por lo que da por cumplido el avance hasta la fecha.

ii) Se visualizó nota del 29 de mayo de 2026 de Arq. Carolina Cardoso (de NORTE Construcciones), avalado por el porcentaje de avance de obra presentado por la Arq. Tezanos, según el siguiente detalle:

- Avance global acumulado al 30 de mayo de 2026 sector apartamentos: 100,00%.

- Avance global acumulado al 30 de mayo de 2026 sector garaje: 99,99%.

iii) El informe de avance de obra proyectado de fecha junio 2025, preparado por la Arq. Carolina Cardoso, informa un avance de obra del 100% a marzo 2025.

A efectos de presentar información comparativa, se calcula el peso de apartamentos y garaje en el total de obra:

	Real	Proyectado
Garaje	99,99%	100,00%
Apartamentos	100,00%	

3.4.3. Proyecto Pilay II – Distrito M

Con fecha 14 de abril de 2026, Pilay Uruguay AFISA, como Fiduciaria y en representación del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay, firmó un Acuerdo Marco del Proyecto Distrito M padrón matriz 427.706, que tendrá como destino la construcción del Proyecto Pilay II.

En dicho acuerdo, el Fideicomiso adquiere 63 unidades de propiedad horizontal (sin construir y que van del piso 2 al 8 según Permiso de Construcción aprobado) y 47 lugares de garaje (construidos y que configuran bienes comunes de uso exclusivo a ser asignados). El precio total pactado en el referido acuerdo para la compraventa de las unidades Pilay ascenderá a la suma de USD 1.980.000 (IVA incluido).

A la fecha de este informe no se ha comenzado con las obras.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3.5. Grado de cumplimiento de las asignaciones

El Contrato del Fideicomiso en su Sección IV – Régimen de asignación, establece las condiciones a seguir en el proceso licitatorio.

Se establecen dos modalidades de asignación para los Fideicomitentes B: por mayor aporte dinerario y por mayor puntaje. No se discrimina en el contrato la cantidad de licitaciones a realizar en cada año por tipo de modalidad.

Según la Cláusula 4.2 – Ritmo de asignación - "Las asignaciones comenzarán a contarse a partir del momento en que el Fideicomiso quede íntegramente constituido a estos efectos, entiéndase lo último expresado a que quede conformado el primer subgrupo de 500 (quinientos) Fideicomitentes B."

Luego de constituido íntegramente, cada subgrupo tendrá la siguiente secuencia de asignaciones:

Años	Cantidad de unidades
1°	12
2° y 3°	14 por año
4° y 5°	16 por año
6° y 7°	18 por año
8° y 9°	20 por año
10° y 11°	24 por año
12°	26
13°	28
14°	30
15°	32
16°	34
17°	36
18°	38
19°	40
20°	40

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Según lo establecido en el contrato del Fideicomiso en la cláusula referida y en la interpretación dada a la misma por la Fiduciaria, las asignaciones arriba expuestas están estipuladas suponiendo que los 500 contratos realicen el aporte comprometido sin retrasos. Si lo anterior no ocurriera se efectuarán las licitaciones según la proporción de los contratos que cumplan con lo anterior, es decir, teniendo en cuenta la cantidad de contratos activos y al día en sus pagos. Esto último, no afectará el derecho de los Fideicomitentes B que se encuentren al día con su aporte para recibir las unidades a entregar.

Los subgrupos con los que contaba el Fideicomiso al 31 de mayo de 2026 son: A0-001, A0-002, A1-001 y A2-001, de los cuales a dicha fecha solo se encuentra íntegramente constituidos el grupo A0-001 (generando obligación de asignación desde marzo 2024). Los restantes grupos aún no generan la obligación de asignación por parte del Fideicomiso.

Adicionalmente y según se estipula en el contrato, en el supuesto que algún subgrupo subsiguiente no alcance a ser integrado por 500 (quinientos) Fideicomitentes B en un período de 5 (cinco) años a contar desde la fecha de adhesión del primer Fideicomitente B a dicho subgrupo, la Fiduciaria se reserva el derecho a comenzar a asignar unidades en el mismo una vez transcurrido el plazo referido, debiendo ser las asignaciones proporcionales según la secuencia expresada con anterioridad. Al 31 de mayo de 2025, no han transcurrido los 5 años mencionados.

Durante el periodo analizado, no se han realizado licitaciones para ninguno de los subgrupos mencionados

3.5.1 Proyecto monoambiente (Grupo A0-001 y A0-002)

Según lo mencionado anteriormente, el único subgrupo constituido es el subgrupo A0-001. Respecto al mismo, podemos distinguir las siguientes situaciones de sus contratos, que generan la aptitud para licitar:

	A	B	C	A-B-C=D
Tipo	Activos al día	Adjudicados	No pagaron antes del 10	Aptos para licitar
A0-001	317	44	97	176
A0-002	368	2	118	248

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Los contratos que cumplían con las condiciones establecidas para que se genere la obligación constructiva (aquellos sin atraso en el pago de las cuotas y con antigüedad mayor a un año como aportantes) al 31 de mayo de 2026 corresponden al siguiente detalle:

	A	E	A-E=F
Tipo	Contratos Activos al día	Contratos con antigüedad menor a un año	Contratos que generan Obligación Constructiva
A0-001	317	9	308
A0-002	368	188	180

Si se considerara realizar las licitaciones a prorrata de la cantidad de Fideicomitentes en este subgrupo, al 31 de mayo de 2026 surge la siguiente situación:

Tipo	Total de unidades que debería haberse adjudicado (a prorrata de la obligación)	Total de unidades adjudicadas al 31/05/2026	Adjudicaciones adicionales al 31/05/2026
A0-001	20	44	24
A0-002	-	2	2

Hasta el 31 de mayo de 2026 se habían adjudicado un total de 46 unidades, siendo 44 unidades para el subgrupo A0-001 y 2 para el subgrupo A0-002. Estas últimas corresponden a adjudicaciones adicionales, dado que el subgrupo A0-002 aún no se encuentra íntegramente constituido (no generando obligación de asignación)

3.5.2 Licitaciones desiertas

El contrato establece en su Sección IV – Cláusula 4.4 - "De no existir ninguna oferta para la asignación por mayor aporte dinerario adelantado, la Fiduciaria decidirá la siguiente oportunidad en la que se vuelva a licitar la unidad referida, bajo que modalidad (mayor puntaje o mayor aporte dinerario), en que grupo o subgrupo, si será ofrecida para su adquisición a los Fideicomitentes M^2, o algún destino más conveniente para los intereses del Fideicomiso, todo conforme el presente Contrato y demás normativa aplicable".

En la Cláusula 4.5 referente a adjudicaciones por mayor puntaje se establece que "De no existir ofertas la Fiduciaria lo asignará al Fideicomitente de mayor antigüedad de adhesión al Fideicomiso en forma imperativa".

Como consecuencia de los procedimientos efectuados, no se verificaron licitaciones desiertas en el período analizado diciembre 2025 a mayo 2026.

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3.6. Grado de cumplimiento de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M² según cláusulas 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.5.

Las referidas cláusulas hacen referencia a las condiciones que se deben cumplir para la percepción del pago a los Fideicomitentes M².

Dichas clausulas están relacionadas a la opción ejercida por cada Fideicomitente M2. Se muestra a continuación el inventario histórico de inversiones m², clasificado por opción ejercida por cada Fideicomitente al 31 de mayo de 2026:

	A	B	C	A-B-C=D
Opción	**Cantidad de Inversiones M2 Históricas**	**Contratos transferidos**	**Contratos cancelados en su totalidad (nota 3.3.1)**	**Cantidad de Inversiones M2 Pendientes de Cancelar**
Compra	46	1	21	24
Renta	144	1	4	139
Simple	445	4	62	379
Simple Plus	135	-	3	132
Total	**770**	**6**	**90**	**674**

3.6.1. Fideicomitentes M2 Opción Simple y Simple Plus

Según lo establecido en la Cláusula 6.2, los Fideicomitentes M² recibirían:

i. la asignación de una unidad de referencia, y/o
ii. el valor de los M² compuesto por el retorno esperado en función de la inversión inmobiliaria.

Al 31 de mayo de 2026, las unidades del Edificio Pilay I – Charrúa han sido entregadas a los Fideicomitente, pero según confirmación de la Gerencia no se ha recibido el certificado de avance de obra final que acredite la finalización de la obra con un avance del 100%. Según se establece en el contrato, la obligación de pago de la Fiduciaria a Fideicomitentes M², en los casos en que la unidad de referencia elegida originalmente sea asignada a un Fideicomitente B (Cláusula 6.2.1), se realizará en dos etapas:

- 50% a los seis meses de finalizado el plazo equivalente al que conlleve la construcción del edificio al que pertenece la unidad de referencia elegida por los Fideicomitentes M².
- El restante 50%, a los seis meses a contar de la fecha de vencimiento del primer pago (punto anterior).

auren
AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Por lo mencionado anteriormente, se entiende que al 31 de mayo de 2026 no se configuraban formalmente las condiciones contractuales (por no haberse finalizado la obra) para el inicio del plazo para el primer pago del 50%.

Al 31 de mayo del 2026, se verifico 511 Fideicomitentes M2 que ejercieron la opción Simple. Para la totalidad del listado, se constató que:

- La fecha de obligación para el primer y segundo pago, sea razonable con lo establecido en el contrato del Fideicomiso (duración de la obra más 6 meses para el primer pago y 6 meses para el segundo pago) en función de la fecha de inversión, con excepción de 8 casos que presentaban fechas de pago menores a las establecidas en el contrato (correspondiendo a casos de contratos cedidos, que mantuvieron la fecha de inversión del contrato original).

- La inversión sea actualizada en función del ICC, según lo establecido en el contrato.

Sin perjuicio de no contarse al 31 de mayo de 2025 con el final de obra, la Fiduciaria comenzó a ejecutar cancelaciones anticipadas, en ejercicio de sus facultades contractuales y previa comunicación a los Fideicomitentes, realizando en el período un total de 47 cancelaciones de M^2 totales, siendo 37 de contratos Opción Simple, 6 de Opción Compra y 4 de Opción Renta, y 32 cancelaciones parciales de M^2, estas últimas en su totalidad de contratos Opción Simple.

De los totales expuestos, se seleccionó una muestra de 17 contratos, para los cuales se visualizó:

- Nota del Fideicomiso informando el pago al Fideicomitente M2.
- Constancia de transferencia bancaria: verificando fideicomitente y monto de certificados M2 cancelados.
- Verificación del cálculo del valor de los M2 cancelados, según lo establecido en el Contrato del Fideicomiso.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

El cuadro resumen de los certificados de participación M2 cancelados anticipadamente al 31 de mayo de 2026 se expone a continuación:

Tipo	Total Certificados M2 cancelados por cancelación anticipada en UY$ al 31/05/2026
CPM2	26.448.123
Total	**26.448.123**

3.6.2. Fideicomitentes M2 Opción Renta

Al 31 de mayo de 2026 se cuenta con un total de 139 contratos de Fideicomitentes M2 Opción Renta, para los cuales se verificó el correcto devengamiento de las rentas generadas en proporción a los metros cuadrados mantenidos por cada Fideicomitente M2. Adicionalmente para una muestra de 9 contratos se verificó la distribución semestral efectuada en el mes de enero 2026 del producido de los alquileres en el período julio a diciembre 2025.

Se constató que el Fideicomiso determina la renta devengada en función del valor actualizado de la inversión de cada fideicomitente (ajustado por ICC), sobre el cual se aplica una tasa efectiva anual (TEA) del 4%, sin que dicho cálculo se vincule al ingreso real generado por cada unidad, ni exista una asignación directa entre fideicomitente y unidad arrendada.

En línea con lo anterior, actualmente no se realiza una imputación de gastos individual por unidad, dado que la renta no se determina en función del ingreso real por arrendamiento.

3.7. Cálculo del reajuste en el valor de las cuotas

El contrato del Fideicomiso Financiero en la Sección VI – Cláusula 6.1 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B - establece que el importe de las cuotas para Fideicomitentes B se reajustará mensualmente conforme al Índice del Costo de la Construcción (ICC).

Para el supuesto en que aplicando la fórmula paramétrica que contiene el contrato del Fideicomiso, se compruebe que los precios han aumentado en mayor medida que lo indicado por el ICC, se aplicará el incremento de aquella.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Los valores nominales de las cuotas iniciales, definidas en la cláusula 6.1 se calcularon..." *en base al ICC publicado por el INE a la fecha de firma del presente contrato, correspondiente al mes de julio de 2021. El valor de las cuotas se reajustará mensualmente conforme al ICC tomando como parámetros las variaciones que ocurran en dicho índice desde el correspondiente a agosto del 2021"* ...

Dado lo expresado en el párrafo anterior, la Dirección de la Fiduciaria interpreta que debe utilizarse como base para el reajuste de las cuotas para Fideicomitentes B el ICC de julio 2021.

A los efectos de la determinación de la paramétrica, la cláusula 6.1 del contrato del Fideicomiso, establece que debe estar compuesta como sigue:

Mano de Obra	40 %	Fuente: M.T.S.S (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social)
Materiales	40 %	Fuente: C.C.U (Cámara de la Construcción Uruguaya) y M.T.O.P. (Ministerio de Transporte y Obras Públicas)
I.P.C. (Índice de Precios del Consumo)	10 %	Fuente: I.N.E (Instituto Nacional de Estadística)
Valor de la Tierra	10 %	Cotizaciones por padrón y/o informe de profesional independiente
Total	100 %	

En esta oportunidad la Fiduciaria nos entregó la paramétrica que ha confeccionado considerando los lineamientos establecidos en el cuadro anterior:

Rubro	Incidencia	Fuente	Código	Enero 22	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26
Mano de Obra y leyes sociales	40%	Laudo construcción		4,640	6,090	6,090	6,090	6,090	6,090	6,090
Materiales con iva	40%	INE	IMCC	99	105,313	105,596	105,651	106,479	107,233	107,230
IPC	10%			93	114,316	115,365	115,768	116,239	116,864	117,687
Valor tierra	10%	Valor terreno	200,00	8.760	8.760,000	8.922,390	8.832,460	9.310,400	9.258,190	9.237,950
tc					39,041	38,793	38,402	40,480	40,253	40,165
Dólar por metro					7.808,200	8.922,390	8.832,460	9.310,400	9.258,190	9.237,950
Ajuste valor 1/2 m2 (base enero 2022)					**17,443%**	**17,855%**	**17,818%**	**18,750%**	**19,063%**	**19,127%**

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Respecto a la evolución del ICC, el último dato disponible en la página del Instituto Nacional de Estadística a la fecha de emisión del presente informe era el correspondiente al mes de mayo de 2026, por lo cual, se considera a efectos de realizar los análisis la variación hasta el referido mes.

Según lo expresado por la Dirección de Pilay Uruguay AFISA, esta variación, se debe fundamentalmente a que en el período presentado, el ICC no ha contemplado el ajuste correspondiente al factor Mano de Obra. Esta situación se estaría regularizando en los meses siguientes, provocando que el comportamiento del ICC y la paramétrica evolucionen paralelamente, ajustándose así a la cuota cobrada.

Los valores de las cuotas Fideicomitentes B vigentes al 1° de diciembre de 2025 eran:

Plan	Valor cuota UY$
BO (monoambiente)	12.293
B1 (1 dormitorio)	16.759
B2 (2 dormitorios)	22.750

Los nuevos valores al 31 de mayo de 2026 son los que se exponen a continuación:

Plan	Valor cuota UY$
BO (monoambiente)	12.600
B1 (1 dormitorio)	17.178
B2 (2 dormitorios)	23.319

Considerando lo expuesto anteriormente, la evolución histórica al 31 de mayo de 2026 entre las variaciones del ICC, la paramétrica y de la cuota cobrada desde el momento de la constitución del contrato del Fideicomiso Financiero (valores de cuota indicados correspondientes a julio 2021) es la siguiente:

Concepto	% Variación histórica
ICC	24,73%
Paramétrica	20,60%
Cuota cobrada	30,41%

Como se desprende del cuadro anterior, considerando como base el valor de las cuotas Fideicomitentes B con base julio 2021, el Fideicomiso ajustó las cuotas por encima de la variación del ICC (en términos monetarios, las "cuotas espera" del grupo de los planes B0, B1, B2 están por encima en UY$ 549, UY$ 765 y UY$ 1.019 respectivamente.

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Tal como se expuso anteriormente, la Gerencia de Pilay Uruguay AFISA ha expresado que los porcentajes de ajustes se efectúan tomando como punto de origen julio de 2021.

En el periodo analizado, el ICC tuvo un mes con índices negativos (diciembre 2025) lo que genera que se encuentre por debajo de lo estimado por la gerencia de PILAY.

3.8. Reajustes del valor del ½ M²

El contrato del Fideicomiso Financiero en la Sección VI – 6.2 – Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes M² - establece que ..." *el valor del ½ metro cuadro será calculado al momento de realizarse el proyecto constructivo que se pondrá a disposición de los futuros Fideicomitentes M²*" ... Dicho valor, para Fideicomitentes M² se reajustará mensualmente conforme a los indicado en la cláusula 6.1, y como fue presentado en el punto anterior de este informe.

La actualización del valor del M² se realiza en el mes correspondiente, con el último ICC publicado en la página del INE.

Para el caso del Producto M², la base utilizada corresponde al ICC de enero 2022, atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso cláusula 6.2., ya que era el publicado más reciente al momento en el que se comienza a comercializar el producto (marzo/2022). Presentamos a continuación un detalle del ICC del periodo bajo análisis:

ICC mes cargo	Fecha de comercialización	Valor ICC	
Enero/2022	Marzo/2022	92,15	Base
Octubre/ 2025	Diciembre/ 2025	113,83	
Noviembre/ 2025	Enero/ 2026	113,81	
Diciembre/ 2025	Febrero/ 2026	113,71	
Enero/ 2026	Marzo/ 2026	113,89	
Febrero/ 2026	Abril/ 2026	114,04	
Marzo/ 2026	Mayo/ 2026	114,34	

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Con fecha 31 de mayo de 2026 se obtuvo planilla confeccionada por la Dirección de la Fiduciaria, donde se detallan los valores vigentes en cada mes para el ½ M² del proyecto actual:

Mes del valor del 1/2 M²	Valor en UY$	Mes de los Índices utilizados (*)
dic-25	54.356	oct-25
ene-26	54.349	nov-25
feb-26	54.299	dic-25
mar-26	54.387	ene-26
abr-26	54.459	feb-26
may-26	54.599	mar-26

(*) En virtud de lo mencionado en párrafos anteriores respecto al desfasaje entre la publicación de la información necesaria para los parámetros de ajuste y el mes de emisión de los valores del ½ M², se agrega esta columna que aclara la información con la que se contaba en cada mes para el ajuste del valor.

La evolución en el período de las variaciones mensuales del ICC, la paramétrica y el valor del ½ M², tomando como base lo referido anteriormente, se refleja a continuación:

Concepto	% de variación mensual en el mes de comercialización del 1/2 M²						% de variación HISTÓRICA (con base enero.2022)
	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
ICC	0,09%	-0,02%	-0,09%	0,16%	0,13%	0,26%	24,08%
Paramétrica	1,19%	-2,85%	-0,17%	0,35%	-0,03%	0,79%	18,75%
1/2 M²	0,08%	-0,01%	-0,09%	0,16%	0,13%	0,26%	24,09%

Se toma como base la paramétrica expuesta en el punto 3.7, y el último ICC publicado a la fecha de fijación del valor del ½ M² en mayo/2026 (marzo/2026).

Como se desprende del cuadro anterior, la variación de la paramétrica estuvo por debajo de la del ICC en el acumulado histórico, presentando algunos meses en los cuales su variación estuvo por arriba de la variación del ICC.

El valor del ½ M² fue actualizado en función de la variación del ICC.

De la totalidad de 60 contratos de Fideicomitentes M² generados en el período, para una muestra de 11 Fideicomitentes M² y 7 casos de Fideicomitentes B ladrillos cancelados anticipadamente que reinvirtieron sus certificados, constatándose para todos los casos que el valor emitido era equivalente al valor del ½ M² al momento de la solicitud de compra y fecha del documento "Imputación producto M2".

auren

AUREN - Inicializado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

3.9. Monto invertido en las obras en curso

3.9.1. Edificio Pilay I - Charrúa

Se exponen a continuación los importes que se han invertido en obras para el Edificio Pilay I - Charrúa hasta su finalización y correspondiente entrega, según lo que surge de la información contable a dicha fecha:

Concepto del gasto	Monto Invertido UY$ Proyecto Pilay I - Charrúa - antes del ajuste por costo de ventas
Terreno	28.268.185
Honorarios	151.204.251
Sueldos, Leyes Sociales y Otras Partidas Salariales	105.673.808
Mat., Herr. y Otros Obra	63.768.377
Impuestos	3.975.437
Ampliac Constructiva	751.928
Otros Gastos	708.058
Total	**354.350.043**

De lo invertido en obras en el período 1° de diciembre de 2025 al 31 de mayo de 2026, se visualizó documentación según muestreo realizado, que representa el 83% de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto del gasto	Invertido en obras 01/12/2025 - 31/05/2026 UY$ Proyecto Pilay I - Charrúa	Visualizado TOTAL UY$ Proyecto Charrúa	Visualizado % TOTAL
Terreno	-	-	**0%**
Honorarios	9.067.053	8.591.395	**95%**
Sueldos, Leyes Sociales y Otras Partidas Salariales	1.366.832	92.297	**7%**
Mat., Herr. y Otros Obra	150.557	79.806	**53%**
Impuestos	13.779	-	**0%**
Ampliac Constructiva	-	-	**0%**
Otros Gastos	34.584	19.241	**56%**
Total	**10.632.805**	**8.782.739**	**83%**

3.9.2. Edificio Pilay II – Distrito M

Como se expuso en el punto – 3.4.3 Proyecto Pilay II – Distrito M, en el periodo analizado, se firmó un Acuerdo Marco del Proyecto Distrito M en el cual se acuerda la adquisición de 63 unidades de propiedad horizontal (sin construir) y 47 lugares de garaje, que forman parte del bloque C, padrón matriz 427.706 del Proyecto Distrito M, donde se desarrollará este proyecto.

auren

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

Si bien no existieron avances de obra, se exponen a continuación los importes que se han invertido al 31 de mayo de 2026:

Concepto del gasto	Monto Acumulado UY$ Proyecto DM al 31/05/2026
Terreno	17.695.779
Honorarios	44.245
Total	**17.740.025**

De lo invertido en obras en el período 1° de diciembre de 2025 al 31 de mayo de 2026, se visualizó documentación según muestreo realizado, que representa el 98% de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto del gasto	Invertido en obras 01/12/2025 - 31/05/2026 UY$ Proyecto Pilay II - Distrito M	Visualizado TOTAL UY$ Proyecto Distrito M	Visualizado % TOTAL
Terreno	17.695.779	17.416.110	**98%**
Honorarios	44.245	-	**0%**
Total	**17.740.025**	**17.416.110**	**98%**

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026

4 – Limitaciones

Debido a que los procedimientos mencionados no constituyen ni una auditoría ni una revisión limitada, no expresamos opinión sobre los saldos contables del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY reportados por su Fiduciaria PILAY URUGUAY AFISA, ni sobre los de ésta última.

De haberse aplicado procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y serían considerados por nosotros.

Nuestro informe es emitido solamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y no deberá usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a personas u organizaciones, no acordadas.

Este informe se refiere solamente a las partidas antes especificadas y no es extensivo a los estados financieros del PILAY URUGUAY AFISA tomados en su conjunto.

Montevideo, 30 de junio de 2026

Timbre de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios debitado por el Banco Central del Uruguay.

Cra. Andrea Beltrán
Socia de Auditoría
CJPPU 80.486

auren

AUREN - Iniciado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 30/06/2026