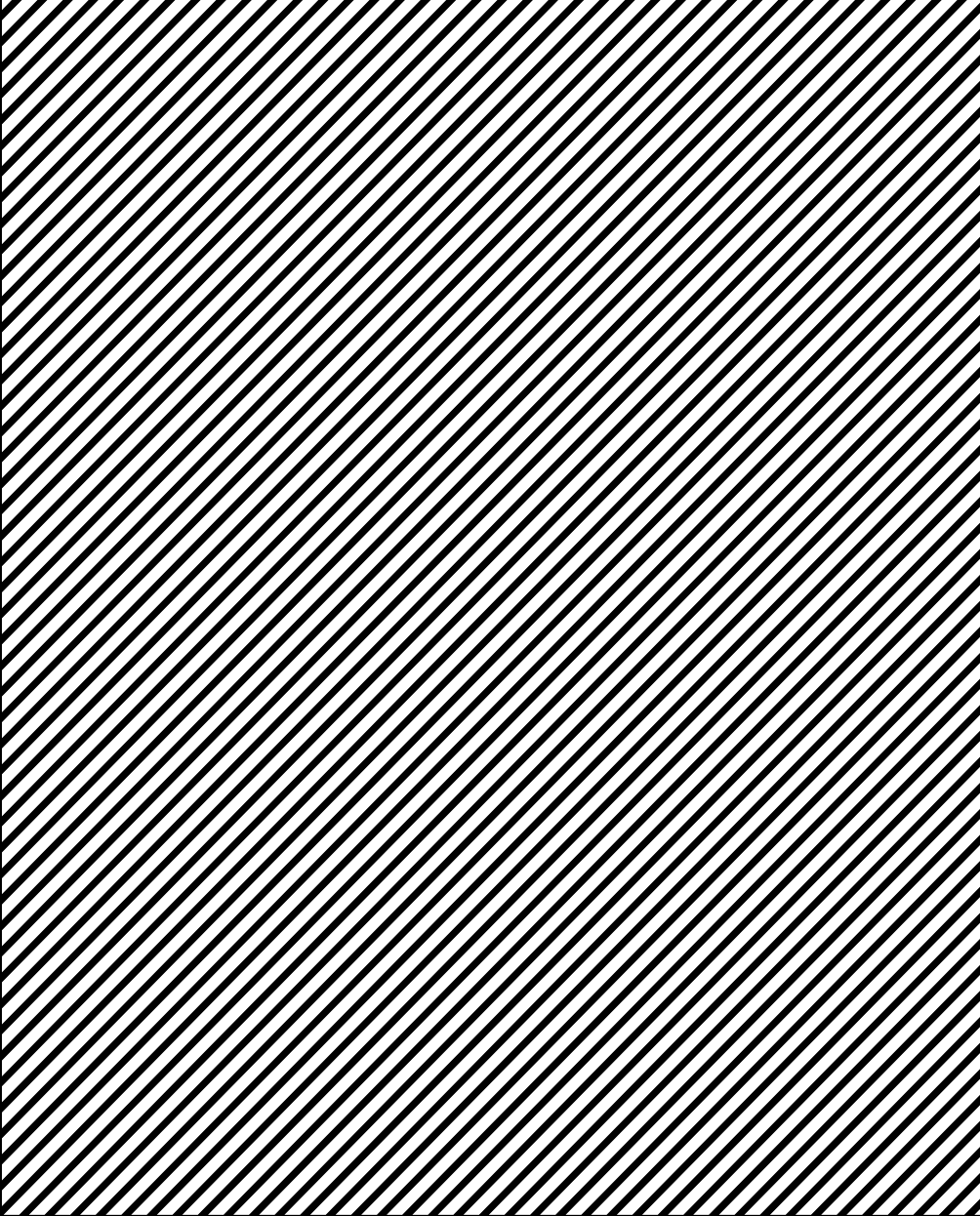




Memoria
anual

Ejercicio
#14

Finalizado
31 de julio 2025

ALMA QUE TRANSFORMA

En cada proyecto con ALMA palpita algo más profundo que la arquitectura: late la promesa de una ciudad que despierta, de seres que se reconocen, de espacios que abrazan. En esa visión, tejemos puentes vivos entre el pasado y el porvenir, entre lo visible y lo invisible.

Porque ALMA no es sólo un nombre: es un susurro ancestral, un llamado a reconectar con lo esencial.

Es crear desde el ser, preservando la naturaleza en cada rincón.
Es invitar al silencio a que hable la luz.
Es promover que lo humano y lo eterno se encuentren.

Y en el corazón de esa filosofía, vivimos la certeza de que toda obra física es espejo de una elevación interior.

No hay creación sin intención; no hay edificación sin reverencia.

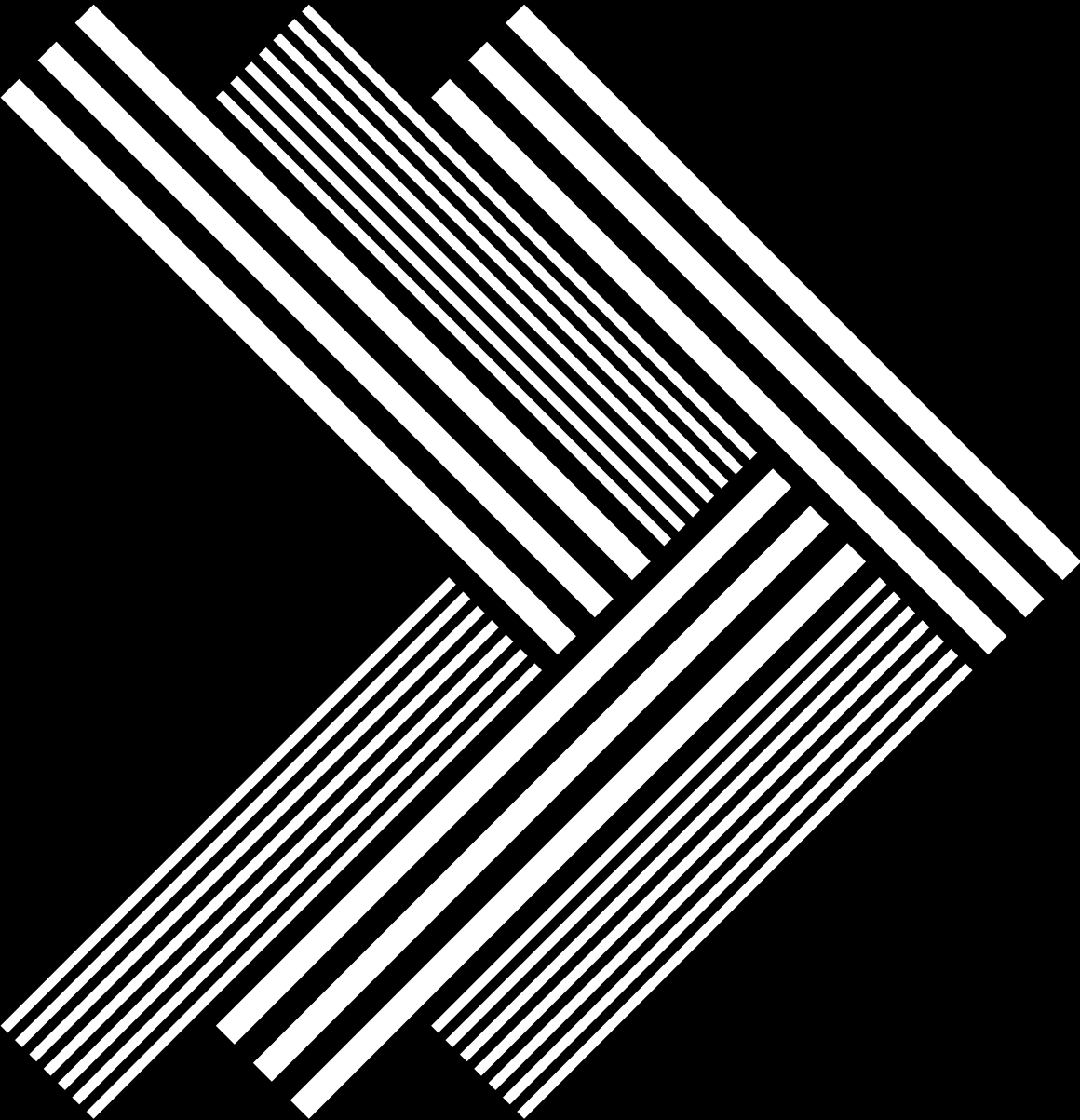
Cada línea, cada ventana, cada jardín interno es un vehículo hacia una vibración más alta, hacia un terreno donde la armonía no es un lujo, sino una condición de existencia.

El trayecto del alma, su evolución consciente y expansiva, se expresa en proyectos con ALMA, donde construimos senderos palpables para esa metamorfosis. Habitar bien no es tener mucho: es habitar con presencia, con armonía, con sentido. Queremos que cada persona que cruce el umbral de un proyecto IXOU sienta una plegaria; que el cuerpo se silencie y el corazón atienda; que se exhale una nueva forma de estar; que se reconozca un paso más en el camino hacia algo mejor. Que no sólo vivan un espacio, sino que lo despierten.

«Que cada espacio revele la Luz
que no se ve.»

Inspirada por ideas de la Kabbalah

CARTA DE LOS DIRECTORES



IXOU: 12 AÑOS
CONSTRUYENDO
CON COHERENCIA
Y PROPÓSITO



NICOLÁS ZUCHOWICKI
Cofundador y director



ARIEL DAYAN
Cofundador y director

En 2025, IXOU celebra 12 años de trayectoria. Y en nuestra primera memoria institucional queremos comenzar reconociendo aquello que nos ha guiado desde el inicio: la coherencia con la que hemos construido nuestro camino y hecho realidad nuestra visión.

En un contexto marcado por presiones coyunturales y las urgencias que a menudo impone el mercado, mantener el foco en el largo plazo no es tarea sencilla. Sin embargo, aquí estamos, fieles a las ideas que dieron origen a nuestro primer emprendimiento: Alma Sur.

Aquel edificio fue nuestra carta de presentación y, a la vez, una declaración de intenciones: desarrollar una ciudad consciente. Es lo que nos definió, precisamente, como una desarrolladora con alma, que busca la belleza y se inspira en la naturaleza; que es sensible a las necesidades humanas y urbanas; que asume con audacia el desafío de ofrecer soluciones innovadoras en diseño y sustentabilidad; que mantiene la humildad y la vocación de aprender, colaborando con grandes referentes de la arquitectura local e internacional.

Todo ello con un propósito claro: crear los mejores escenarios para que las personas desplieguen su vida familiar, social y laboral.

Hoy continuamos en la senda que inició Alma Sur y siguieron los demás edificios de la serie *Almas* —Alma Brava, Alma Corso, Alma Duç y Alma Et—, con nuevas propuestas destinadas a convertirse en íconos del paisaje montevideano. Entre ellas, Ziel, la primera torre de la capital uruguaya con *sky gardens* o parques en altura, y Brusco, nuestro proyecto de mayor escala hasta la fecha, que legará a la ciudad un paseo de acceso público.

De esta manera, seguimos desarrollando nuevos modelos de regeneración urbana y de vinculación con la naturaleza, impulsando además un paradigma diferente en nuestra industria: uno que pone el foco en los valores intangibles que marcan la diferencia al habitar un lugar y que procura dejar atrás la lógica limitada del metro cuadrado como única medida de valor.

Porque, al fin y al cabo, ¿cuánta vida cabe en un apartamento? Habitar no es simplemente ocupar un espacio. Cada unidad es el escenario más importante de la vida: el lugar donde reímos y lloramos; donde cumplimos sueños y creamos nuevos; donde vemos crecer a nuestros hijos; donde compartimos con familia y amigos; donde escribimos nuestra historia. El lugar donde buscamos ser felices.

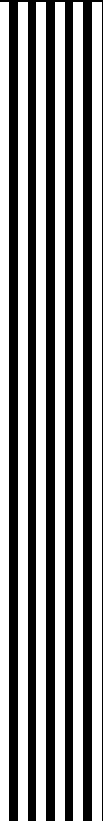
Queremos cerrar estas líneas agradeciendo a un equipo extraordinario que, incluso ante tantos logros, mantiene viva la inquietud y la actitud de mejora constante. Un equipo que reflexiona sobre cómo perfeccionar y expandir nuestra propuesta para llegar a nuevos públicos, en otros rincones de la ciudad, del país y, por qué no, del mundo.

Compartimos ese apetito por ir más allá. En IXOU entendemos que nuestro mejor proyecto siempre es el que viene.

NO ES CONSTRUIR
UN EDIFICIO. ES CREAR
UNA PIEZA DE ARTE.



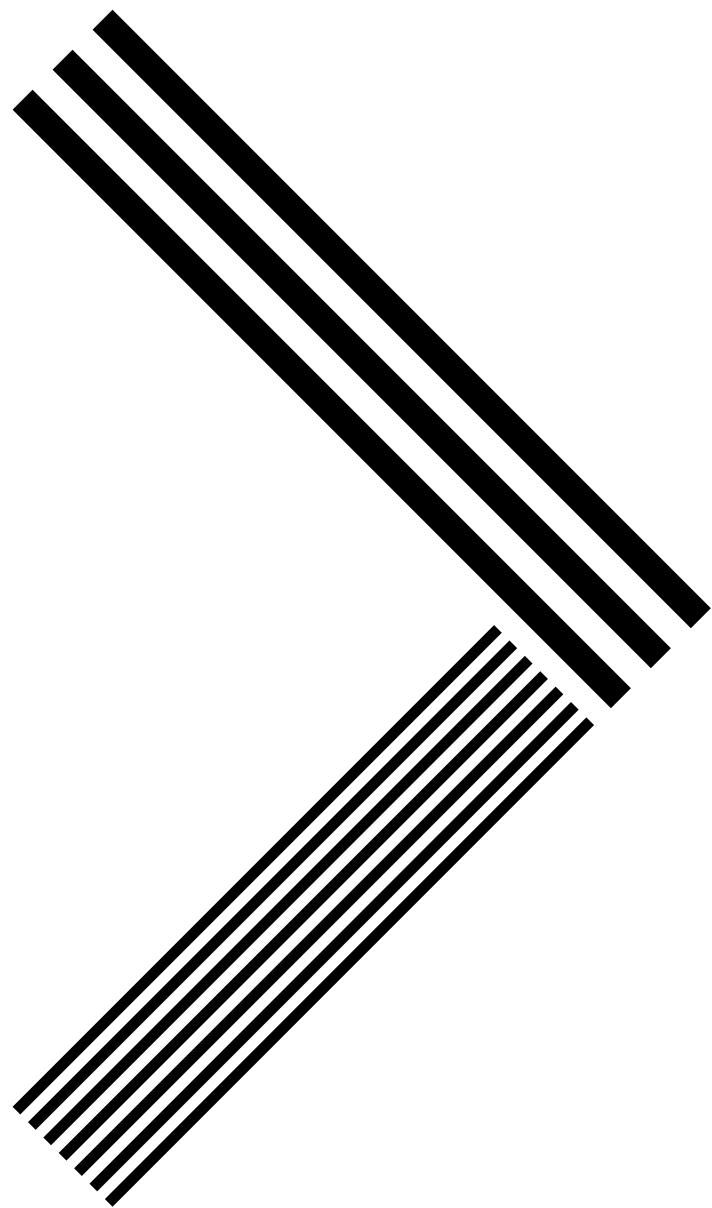
PROPÓSITO



PARA IMAGINAR NUEVAS FORMAS
DE HABITAR EL MUNDO



Más que construir
propiedades, creamos
experiencias que
generan un impacto
positivo y duradero
en el paisaje urbano
y en las personas
que viven tanto en
nuestros proyectos
como en torno a ellos.



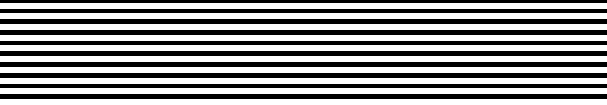
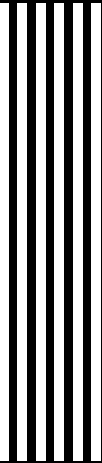
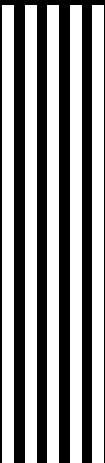
IXOU nació para impulsar emprendimientos que le agreguen valor a la arquitectura y a la ciudad. Nuestras propuestas están orientadas a crear lugares que sean un destino en sí mismo, a enriquecer el espacio público y a elevar la calidad de vida en zonas con un marcado perfil urbano.

Para tener una visión integral del negocio y garantizar una ejecución de excelencia, diseñamos la estructura de nuestro *holding* con el objetivo de liderar todas las etapas del desarrollo inmobiliario: la elección del terreno y la definición del programa arquitectónico; la determinación de la cantidad de unidades; el diseño y la elaboración de los esquemas de financiación; la ejecución de la obra, su comercialización y la posterior administración de cada proyecto.

- LA ARQUITECTURA
NO ESTÁ BASADA
EN EL HORMIGÓN
Y EL ACERO
Y LOS ELEMENTOS
DE LA TIERRA.
ESTÁ BASADA
EN EL ASOMBRO.

DANIEL LIBESKIND
• ARQUITECTO
POLACOESTADOUNIDENSE

FILOSOFÍA



HACER DE LA ARQUITECTURA EL NEXO ENTRE
LO URBANO, LO NATURAL Y LO HUMANO



Abordamos cada
proyecto con un
enfoque múltiple,
en el que conviven
los diferenciales
estratégicos que en
poco más de una
década nos han situado
entre los máximos
referentes de una
industria sumamente
competitiva.

EL DISEÑO, EN EL CORAZÓN DE NUESTROS EMPRENDIMIENTOS

20

Países donde nuestros arquitectos y estudios asociados tienen obras realizadas



ARQUITECTURA QUE TRANSFORMA

Elegimos a profesionales y estudios de renombre internacional para dar forma a proyectos que expresan vanguardia y sofisticación y proponen una reconciliación entre la ciudad y la naturaleza.

Partimos de un enfoque que conjuga la búsqueda de belleza y funcionalidad para generar volúmenes y fachadas que sorprenden y espacios que invitan a ser vividos en armonía y disfrutados en compañía. Por un lado, por la fluidez de su distribución, la amplitud de las superficies, la abundancia de luz natural, la integración de jardines interiores o *sky gardens* y las aberturas que dan paso a impactantes panorámicas. Por otro, por las amenidades y las áreas comunes, que expanden las posibilidades y los límites de cada unidad, a la vez que promueven el sentido de comunidad y pertenencia entre quienes habitan las obras que creamos.

ARQUITECTOS Y ESTUDIOS QUE HAN FIRMADO NUESTROS PROYECTOS

- Arq. Carlos Ferrater ^(ES)
- Arq. Germán Hauser ^(AR)
- Arq. Mathias Klotz ^(CL)
- Arq. Edgardo Minond ^(AR)
- Arq. Miguel Saraiva ^(PT)
- Arq. Carlos Ott ^(UY)
- Architecture Studio ^(FR)
- Dark Arkitekter ^(NO)
- Estudio Elemental ^(CL)
- Estudio Seis ^(UY)
- Monoblock ^(AR)
- MVRDV ^(NL)

MONTEVIDEO, UN *PLAYGROUND* ARQUITECTÓNICO

Nuestra capital nos apasiona: por su relación con el Río de la Plata, que alcanza su máximo esplendor en la extensa Rambla, así como por la riqueza de su historia, la personalidad de sus barrios y su alta calidad de vida. Por eso nos entusiasma seguir convocando a grandes arquitectos y estudios locales e internacionales —muchos de los cuales han tenido su estreno en Uruguay y en la región de la mano de IXOU—, con el objetivo de que desplieguen aquí su talento y nos ayuden a proyectar a Montevideo como un potente polo creativo, donde no sólo se dan cita las últimas tendencias, sino también se generan otras con la relevancia necesaria para expandirse por la región y atraer la atención de todo el mundo.



CALIDAD Y CONFORT QUE ELEVAN LOS
PARÁMETROS DEL MERCADO

No se trata sólo de la visión
arquitectónica, sino de cómo
hacerla realidad a través de
una ejecución precisa, una
materialidad que deleite los
sentidos y un equipamiento
que brinde el más alto confort
habitacional.

EXPERIENCIAS
QUE CONMUEVEN

Aplicamos los estándares constructivos más exigentes para garantizar productos robustos y duraderos, de mantenimiento simple y eficiente en el largo plazo. Esto, sin embargo, es sólo un aspecto dentro de todo lo que hacemos para garantizar una experiencia de uso altamente satisfactoria. Nuestras creaciones también se destacan por un elevado confort térmico a lo largo de todo el año, un eficaz aislamiento acústico y una combinación de terminaciones realizadas con delicadeza artesanal y materiales de alta gama, cuidadosamente seleccionados para brindar sensaciones únicas y asegurar el disfrute cotidiano de esos pequeños detalles que hacen tan agradable la vida en nuestros proyectos.



LA SUSTENTABILIDAD ES PARTE
ESENCIAL DE NUESTRA IDENTIDAD

Para ratificar nuestra apuesta por la sustentabilidad, desde hace algunos años comenzamos a diseñar nuestros edificios según los criterios fijados por el sistema LEED (*Leadership in Energy & Environmental Design*, ‘Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental’), que abarca cuestiones relacionadas con la eficiencia y el uso de energías alternativas, la selección y el empleo responsable de materiales o la gestión del agua, entre otros aspectos relevantes. Ya son cinco los proyectos de IXOU que cuentan con sus certificaciones LEED correspondientes.



RESPONSABILIDAD
AMBIENTAL

Nuestro compromiso con el planeta trasciende el cumplimiento de las normas: aspiramos a minimizar nuestra huella ambiental porque nos mueve un deber ético y moral hacia las próximas generaciones.

Hacemos de la conciencia ecológica un aspecto inherente al diseño y la concreción de nuestros proyectos. Por eso nuestros emprendimientos se destacan por la incorporación de infraestructura que facilita la transición a la movilidad eléctrica o contribuye al ahorro de agua, así como por la adopción de tecnologías que reducen sensiblemente el consumo energético y soluciones que optimizan la eficiencia térmica. Entre ellas, sobresale un diseño adaptado a las condiciones climáticas locales, que privilegia la ventilación natural, emplea aberturas de altas prestaciones y recurre a la integración de vegetación en fachadas y espacios interiores para que cumpla un rol activo en la disminución del efecto isla de calor, a la vez que suma verde al paisaje urbano.



AL RESCATE DE ZONAS QUE SE MERECEN UNA NUEVA OPORTUNIDAD

Montevideo es una ciudad maravillosa, con cuadras, manzanas y barrios que poseen un encanto irresistible y un potencial único, a pesar de los años de escaso desarrollo activo. Ahí es donde deseamos estar: para seguir liderando procesos de renovación que recuperen el esplendor de esas áreas y las integren a esa ciudad consciente a la que aspiramos.

REGENERACIÓN URBANA

Apostamos a enriquecer la ciudad con edificios que constituyan hitos arquitectónicos y urbanísticos que cautiven la atención de todos y tiendan puentes con el pasado y el futuro.

Cada uno de nuestros proyectos nace de una lectura profunda del contexto urbano, social y ambiental en que será implantado. Sin embargo, al mismo tiempo, creemos en una arquitectura que no sólo acompañe el ritmo de la ciudad, sino que, además, proponga una nueva dirección para su evolución. Es lo que nos inspira a actuar, más que como una desarrolladora, como un agente de transformación del tejido urbano: para revitalizar barrios y espacios públicos en términos estéticos pero también culturales, comerciales o de interacción entre las personas, con propuestas que invitan a una vida colectiva más rica.



UNA FILOSOFÍA QUE TAMBIÉN EXPRESA NUESTRA RESPONSABILIDAD HACIA LA SOCIEDAD

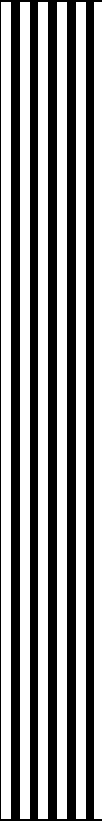
Puesta en valor de áreas postergadas; inicio de proyectos que aportan dinamismo a la economía; soluciones con bajo impacto ambiental que también incorporan superficies verdes al tejido urbano; intervenciones que generan mejoras sensibles en la calidad de vida de quienes residen en la ciudad. Cuando esos logros son vistos en conjunto, es fácil comprender por qué estamos tan orgullosos de lo que hemos logrado como desarrolladora y retribuido a la ciudad que vio nacer a IXOU.



- EL ESTILO ES UN SUBPRODUCTO DEL PROCESO. EL PROCESO LO ES TODO.

FRANK LLOYD WRIGHT
• ARQUITECTO
Y DISEÑADOR
ESTADOUNIDENSE

PROYECTOS



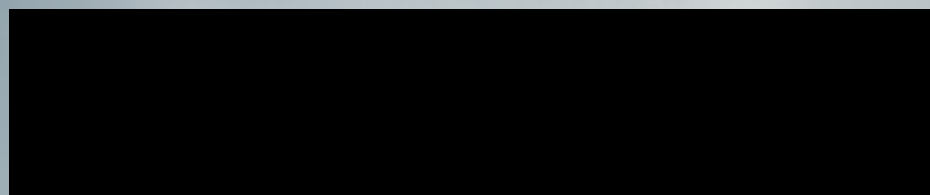
ASÍ ESTAMOS REIMAGINANDO Y
TRANSFORMANDO MONTEVIDEO



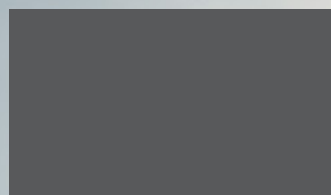
De rincones
históricamente
olvidados a hitos que
modelan una capital
preparada para el
futuro: a través de
proyectos sustentables,
ideados con visión
global y sensibilidad
local, estamos
construyendo una
ciudad más humana
y sensible.

+250

Son los millones de dólares que contempla el plan de inversión total de IXOU



+150 000 m²
Superficie total
proyectada



+52 000 m²
Superficie finalizada



+79 000 m²
Superficie en obra



+19 000 m²
Superficie
de proyectos
a lanzar

Desde Barrio Sur, con escalas en Palermo, el Golf, Punta Carretas y Puerto del Buceo, ya son 16 los proyectos que integran nuestro portfolio —entre los concluidos y los que están en ejecución o próximos a ser lanzados.

Aunque todos hayan sido concebidos bajo los mismos principios, cada uno de ellos tiene su propio carácter e identidad. Nunca consideramos replicar formatos o conceptos, sino que, apoyados en la variedad de miradas y talentos que aportan los arquitectos y estudios que convocamos, siempre aspiramos a desarrollar la mejor solución posible para cada rincón donde IXOU tiene el privilegio y la responsabilidad de intervenir.

Por eso nuestra cartera también se ha ido diversificando, con el objetivo de responder a los distintos perfiles de cada barrio y a una demanda que se ha ido consolidando en torno a los valores de nuestra marca. Hoy, el portfolio de IXOU incluye edificios residenciales y de oficinas, locales comerciales y espacios mixtos. También ofrece una amplia variedad de tipologías, que se destacan por ofrecer superficies generosas, que se encuentran por encima del promedio del mercado de alta gama: desde monoambientes hasta *penthouses*, incluyendo unidades de uno a tres dormitorios y las llamadas «casas verticales». Estas consisten en apartamentos que recrean la amplitud y la conexión inmediata con la naturaleza propias de una casa, pero en altura.

De todos modos, nuestro crecimiento no se limita a la cantidad y variedad de proyectos, sino al valor que seguimos agregando a nuestra oferta. Continuamos innovando en el diseño de servicios y de áreas comunes y amenidades dedicadas a promover la vida social —como *rooftops*, *skybars* y otros—, el bienestar —como los gimnasios y las piscinas— y el contacto con la naturaleza —los *sky gardens* son el ejemplo más acabado—. En la misma senda que inició Alma Sur y siguieron los demás edificios de la serie *Almas*, aparece Brusco, un proyecto imponente que, aún en ejecución, ya representa un antes y un después para el centro de la ciudad.

Brusco se erigirá como un ecosistema propio, integrando no sólo un edificio de viviendas y dos edificios con locales comerciales y servicios únicos, sino que, además, contará con un paseo a cielo abierto de acceso público. Su ubicación junto al Palacio Municipal transformará la dinámica densa y compacta de la zona.



PROYECTOS TERMINADOS

ALMA SUR

Programa: viviendas y locales
Autor: Carlos Ott +
Germán Hauser
Entrega: 2018
Superficie total: 10 000 m²
Inversión: USD 15 000 000
ANV



ALMA BRAVA

Programa: viviendas y locales
Autor: Klotz + Minond +
Germán Hauser
Entrega: 2019
Superficie total: 8000 m²
Inversión: USD 12 000 000
ANV
Premio FADEA



ALMA CORSO

Programa: viviendas y locales
Autor: Carlos Ott +
Germán Hauser
Entrega: 2020
Superficie total: 7000 m²
Inversión: USD 10 000 000
ANV



ALMA DUÇ

Programa: viviendas y locales
Autor: Carlos Ferrater +
Germán Hauser
Entrega: 2022
Superficie total: 15 000 m²
Inversión: USD 16 000 000
COMAP
Premio “Vivienda Colectiva”
Concurso de Obra Realizada
2025



ALMA ET

Programa: oficinas
Autor: Saraiva + Monoblock
Entrega: 2025
Superficie total: 12 000 m²
Inversión: USD 14 000 000
COMAP
Certificación LEED



PROYECTOS EN EJECUCIÓN

BRUSCO

Programa: viviendas, oficinas y locales
Autor: Klotz + Minond + Germán Hauser
Entrega: 2026
Superficie total: 45 000 m²
Inversión: USD 50 000 000
ANV+COMAP
Certificación LEED



ÂME

Programa: viviendas
Autor: Architecture Studio
Entrega: 2026
Superficie total: 7000 m²
Inversión: USD 20 000 000
COMAP
Certificación LEED



CUMBRE

Programa: viviendas
Autor: Estudio Elemental
Entrega: 2027
Superficie total: 3000 m²
Inversión: USD 10 000 000
Certificación LEED



MINI

Programa: viviendas
Autor: Monoblock
Entrega: 2027
Superficie total: 4000 m²
Inversión: USD 5 000 000
ANV



RISCO

Programa: viviendas y locales
Autor: Monoblock
Entrega: 2027
Superficie total: 6500 m²
Inversión: USD 12 000 000
COMAP
Certificación LEED



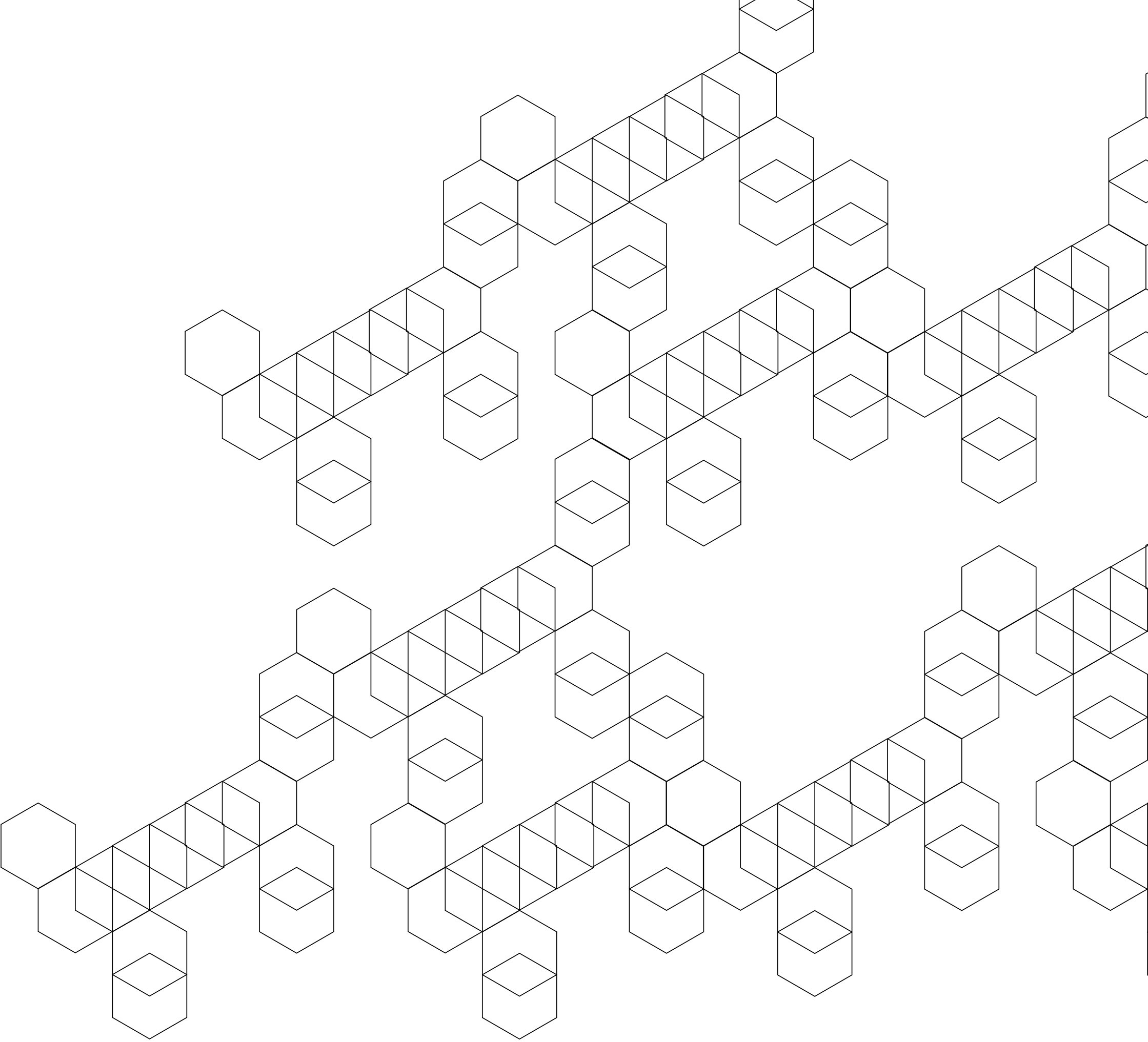
ZIEL

Programa: viviendas y locales
Autor: MVRDV
Entrega: 2027
Superficie total: 12 000 m²
Inversión: USD 20 000 000
Certificación LEED



RAMÓN

Programa: oficinas y locales
Autor: Monoblock
Entrega: 2027
Superficie total: 1500 m²
Inversión: USD 2 500 000
COMAP
Certificación LEED



PRÓXIMAMENTE

CÉFIRO

Programa: viviendas
Autor: Estudio Seis
Superficie total: 4000 m²
Inversión: USD 11 000 000



HALO

Programa: viviendas y locales
Autor: Monoblock
Superficie total: 5000 m²
Inversión: USD 15 000 000



MIRLO

Programa: viviendas y locales
Autor: Monoblock
Superficie total: 3500 m²
Inversión: USD 5 500 000



VARDØ

Programa: viviendas y locales
Autor: Dark & Rudolph Architects
Superficie total: 6500 m²
Inversión: USD 16 000 000
Certificación EDGE



PUNTA DEL ESTE 32

Parada 32 de la Brava



SKY GARDENS: LA NATURALEZA, ALIADA FUNDAMENTAL DEL DISEÑO

Muchos de nuestros proyectos integran la vegetación como un elemento central del lenguaje arquitectónico. Sin embargo, en Ziel esa integración alcanza otro nivel con los *sky gardens*. Ubicados en los pisos dos, cuatro, seis y ocho del edificio, que tiene 13 en total, se trata de parques en altura de verdad, con vegetación, mobiliario y espacios para encontrarse, descansar y jugar al aire libre con los más pequeños. Es un recurso que redefine el límite entre lo urbano y lo natural, ya que genera espacios interiores y exteriores que invitan a la contemplación, al bienestar y a una nueva forma de vivir la ciudad en armonía con el paisaje.

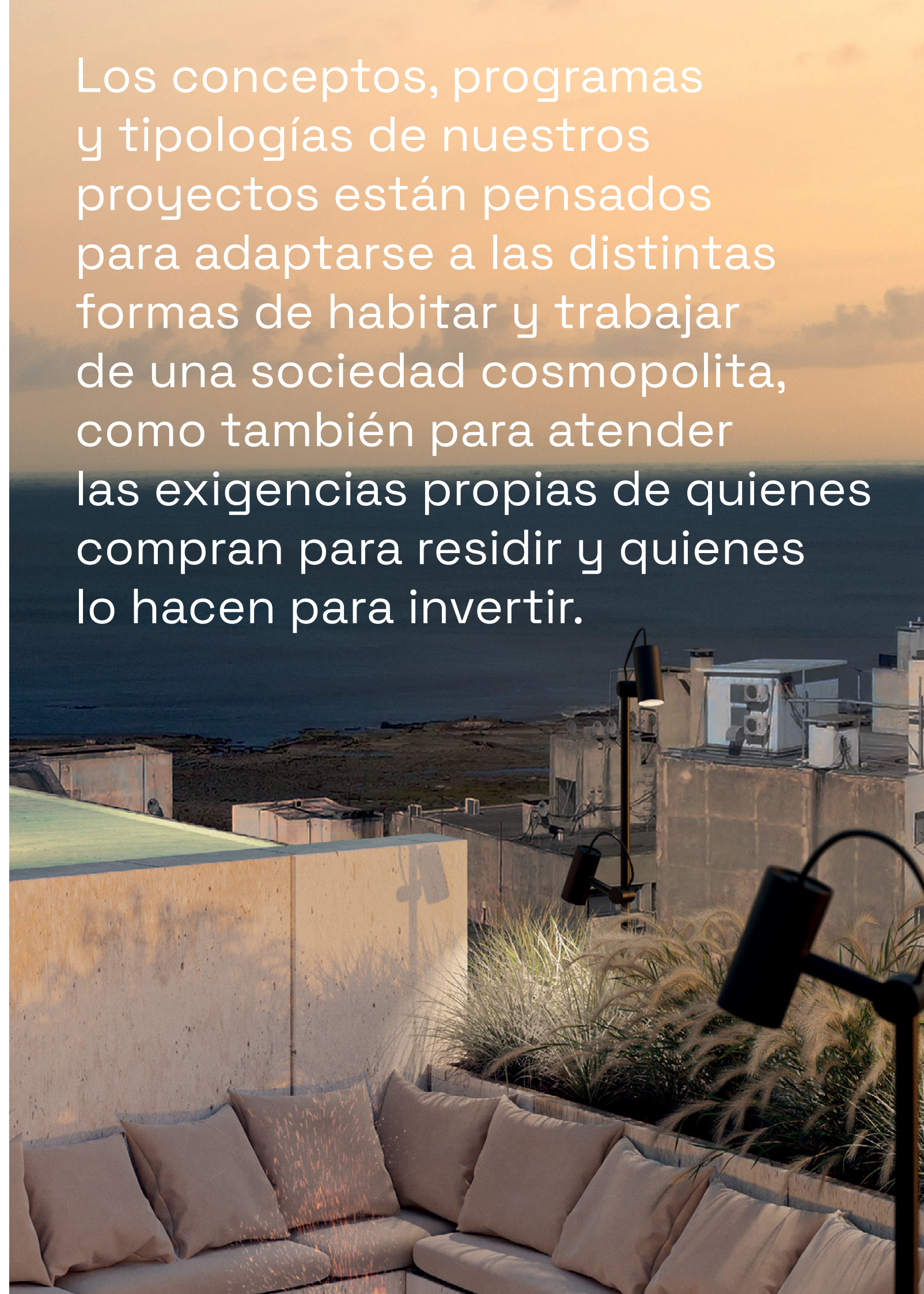


ALMA BRAVA:
RECONOCIMIENTO A
LA ARQUITECTURA Y EL
DISEÑO SUSTENTABLE

La Federación Argentina de Entidades de Arquitectos otorgó a nuestro proyecto Alma Brava el Premio FADEA en la categoría «Obras en el exterior». Entre sus argumentos, destacaron su identidad arquitectónica, así como el sistema de parasoles y su incidencia en la regulación solar. Además, resaltaron su eficiencia energética y en materia de consumo de agua en espacios comunes.

Arquitectura de calidad,
sustentable y también
saludable

Los conceptos, programas y tipologías de nuestros proyectos están pensados para adaptarse a las distintas formas de habitar y trabajar de una sociedad cosmopolita, como también para atender las exigencias propias de quienes compran para residir y quienes lo hacen para invertir.



EFICIENCIA Y CONFIABILIDAD, TAMBIÉN AL
MOMENTO DE HACER VIABLE CADA PROYECTO



RESPALDO Y
FINANCIAMIENTO

Como desarrolladora, contamos con los recursos profesionales y las bases económicas necesarias para llevar adelante el gerenciamiento comercial y financiero de nuestros emprendimientos, con una gestión especialmente enfocada en el asesoramiento personalizado del cliente.

**Composición
del financiamiento**

Diseñamos estructuras que contemplan capital propio y aportes de clientes, además de apoyo bancario institucional.

**Bienes o activos que pueden
avaluar el financiamiento**

Los proyectos cuentan con activos inmobiliarios tangibles que respaldan garantías reales o personales frente a inversores.

**Avales, fiadores y socios
estratégicos**

Trabajamos con socios estratégicos y apoyos institucionales que fortalecen la solidez financiera de cada emprendimiento.

**Historial crediticio y capacidad
de endeudamiento**

Nuestra trayectoria muestra un historial crediticio sólido y una capacidad de endeudamiento equilibrada y responsable.

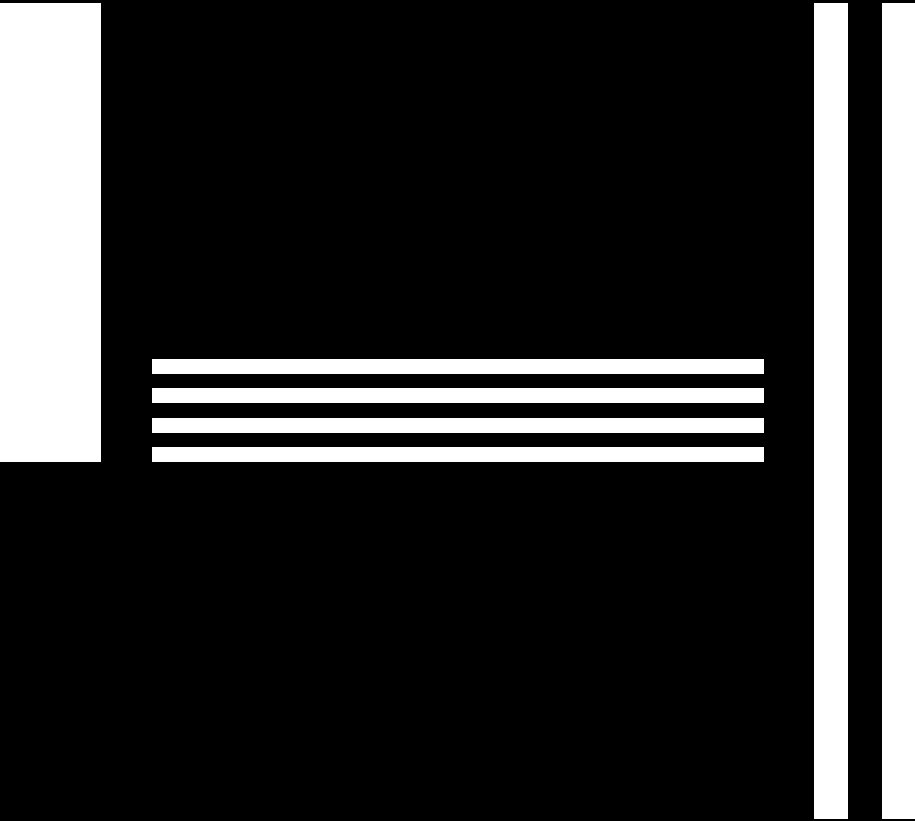
**Atracción de capitales
e inversiones extranjeras**

IXOU ha logrado atraer capitales locales e internacionales interesados en arquitectura de calidad y activos sostenibles. En ese terreno, la reputación de Uruguay como un destino de inversión confiable es un activo valioso.

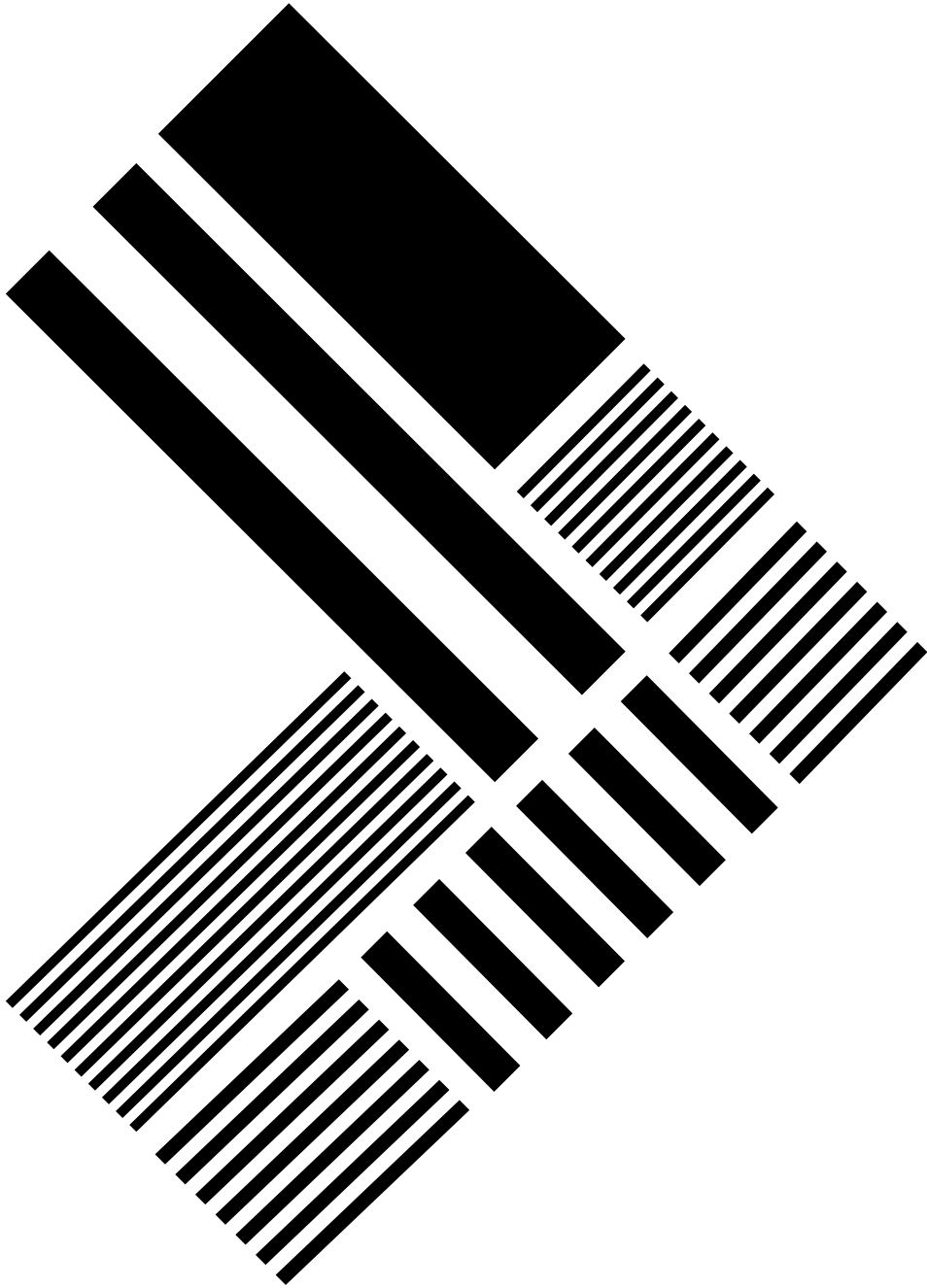
- LA ARQUITECTURA ES EL JUEGO SABIO, CORRECTO Y MAGNÍFICO DE LOS VOLÚMENES BAJO LA LUZ.

LE CORBUSIER

- ARQUITECTO, DISEÑADOR, PINTOR, ESCULTOR Y ESCRITOR SUIZOFRANCÉS



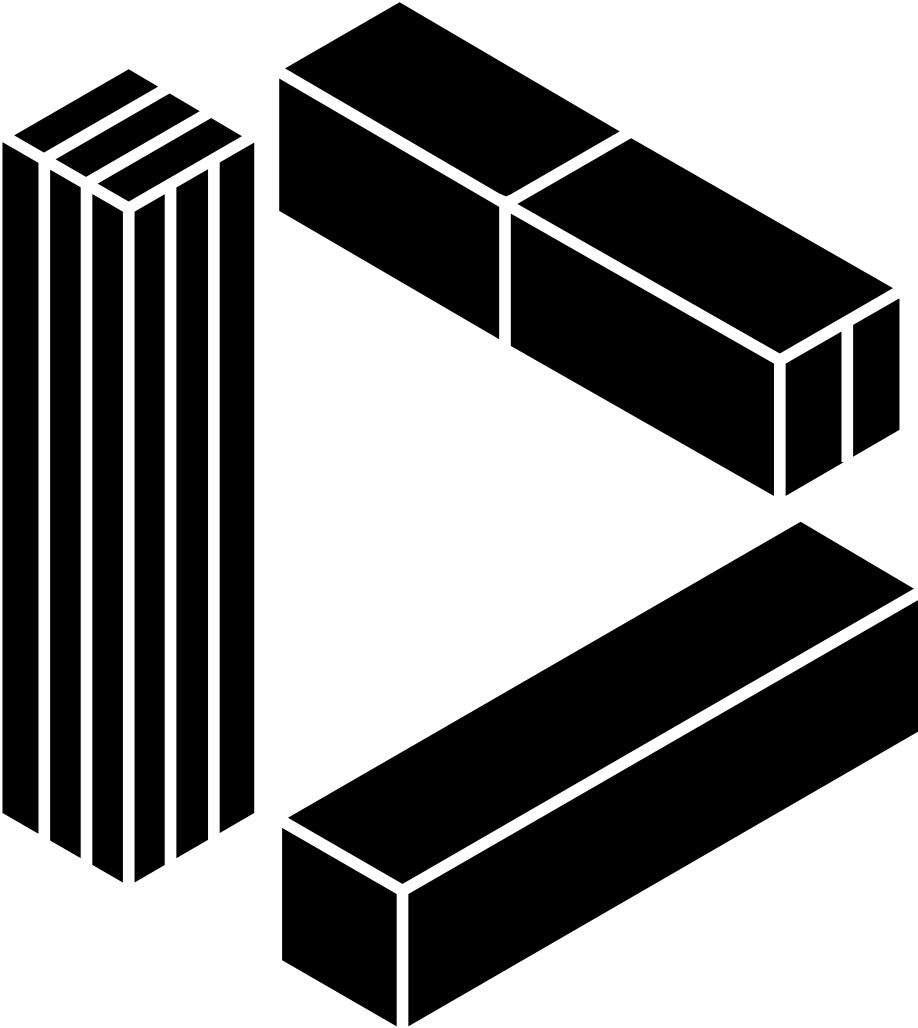
En nuestra condición de empresa dedicada a la estructuración y gestión de inversiones, que colabora con bancos y entidades como REIF (*Renewable Energy Innovation Fund*, 'Fondo de Innovación en Energías Renovables'), seguiremos proyectando nuestra organización hacia estándares de transparencia cada vez más elevados. En ese sentido, desde nuestros inicios hemos dado pasos fundamentales, que también dan cuenta de nuestra escala y ambición: adoptamos procesos formales de control, nos sometemos a auditorías externas e incorporamos asesores tanto en materia de finanzas como de arquitectura y sustentabilidad. Además, convocamos periódicamente a reuniones de directorio, realizamos revisiones de los grandes proyectos y damos seguimiento a las certificaciones vigentes y a aquellas que deseamos obtener. Por último, también llevamos adelante procesos de *compliance* y *due diligence*, destinados a velar por el cumplimiento de leyes y verificar la confiabilidad de los *stakeholders* para garantizar seguridad y trazabilidad en cada etapa de nuestros proyectos. Además, alineamos nuestras prácticas con los principios del Pacto Global de las Naciones Unidas, adhiriendo a sus iniciativas de prevención de la corrupción y el soborno, con el objetivo de garantizar seguridad, integridad y trazabilidad en cada etapa de nuestros proyectos.



ADEMÁS DE LOS VALORES QUE NOS GUÍAN, TAMBIÉN NOS DIFERENCIA EL MODO EN QUE TRABAJAMOS

En IXOU aplicamos metodologías ágiles para acelerar la toma de decisiones, adaptarnos al entorno y optimizar recursos en función de alcanzar nuestros objetivos estratégicos de largo plazo, como la regeneración urbana y el desarrollo de emprendimientos cada vez más sustentables.

Para ello incorporamos la gestión de proyectos según objetivos específicos, medibles, alcanzables, relevantes y con plazos definidos (*Specific, Measurable, Achievable, Relevant y Time-bound: SMART*) y trabajamos bajo rigurosos cronogramas de ejecución de los presupuestos, con controles trimestrales y reportes de avance financiero. Además, transformamos nuestro proceso de diseño para adaptarlo a los criterios ESG (*Environmental, Social, Governance*, ‘Ambiental, Social, Gobernanza’) e integrar prácticas sostenibles en términos de construcción, gestión y relación con el entorno de cada uno de nuestros edificios.



CULTURA Y CAPITAL HUMANO

ESTIMULAMOS
LA INNOVACIÓN
Y EL COMPROMISO
CON LA CALIDAD
Y CON LA GENERACIÓN
DE UN IMPACTO
POSITIVO

Contamos con un equipo directivo de gran experiencia en desarrollo, gestión financiera, liderazgo, diseño e iniciativas de responsabilidad ambiental, que a su vez está acompañado por un plantel multigeneracional de profesionales de diversas disciplinas. Entre todos llevan adelante la realización de los proyectos que nos definen como empresa y brindan a nuestros clientes un servicio de excelencia a lo largo de todo su ciclo de inversión.

Por otro lado, debido a las exigencias técnicas de los emprendimientos que llevamos adelante, invertimos en el desarrollo de talento especializado, con programas de capacitación en ingeniería, arquitectura, sustentabilidad y gestión de obra. Además, sostenemos una red de colaboradores asociados que nos permiten asegurar una calidad constructiva consistente en todos los proyectos.

Dado el valor que damos a las personas que forman parte del *core* de nuestra empresa, llevamos adelante iniciativas de retención de posiciones estratégicas ligadas a la reputación de los proyectos, a la participación en desarrollos destacados, a la innovación y a la sintonía con una cultura empresarial orientada a la calidad.

LA EMPRESA FRENTE A LA OPINIÓN PÚBLICA

Gracias al impacto de nuestros proyectos más emblemáticos, a las colaboraciones con estudios internacionales y a los reconocimientos obtenidos, IXOU ha llamado la atención de medios tradicionales y digitales. Esa exposición, sumada a la de nuestra propia estrategia comunicacional, continúa reforzando nuestro posicionamiento como una empresa desarrolladora de vanguardia, que apuesta por una arquitectura innovadora, convoca a grandes referentes del diseño local y mundial, se desmarca en términos de calidad e impulsa proyectos que realmente están cambiando el entramado urbano de Montevideo.

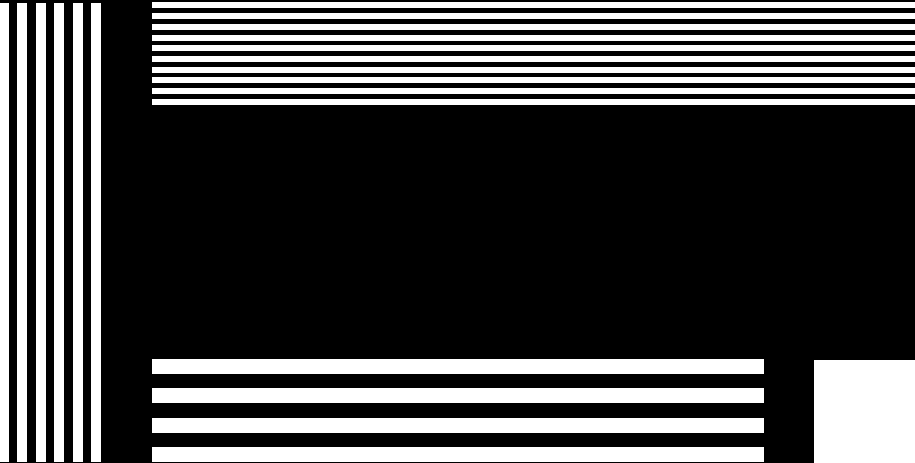


- LO ESENCIAL ES TENER EL CORAJE DE ARRIESGAR Y DESARROLLAR NUEVAS IDEAS.

ZAHA HADID

- ARQUITECTA Y ARTISTA BRITANICOIRAQUÍ

MERCADO



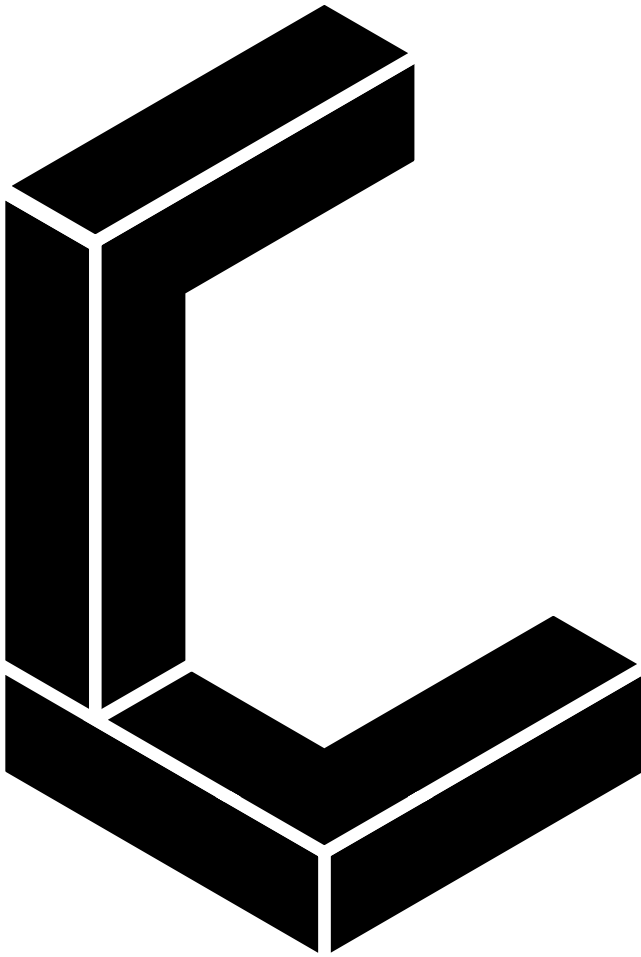
EVALUACIÓN DE LA INDUSTRIA
Y DE LA POSICIÓN DE IXOU



Si bien Uruguay ha vivido un proceso de moderación de la inflación en los últimos años, los índices se encuentran aún por encima del rango ideal. Esto continúa provocando un encarecimiento de los insumos, de la mano de obra y del transporte; son tres variables centrales de los costos de la construcción, que, en consecuencia, han crecido significativamente. Y es que, en su condición de «madre de industrias», así como tiene un enorme poder para dinamizar la economía, la construcción también influye directamente en las expectativas inflacionarias.

Precisamente, la combinación de aquellas con la situación del tipo de cambio y la disponibilidad de financiamiento interno y externo ha impactado en los plazos, la rentabilidad y los riesgos de los desarrollos inmobiliarios.

En ese contexto, la nota positiva es que el mercado uruguayo continúa mostrando una actividad notable, especialmente en el segmento más alto, con una demanda en aumento de viviendas y propuestas de amenidades más sofisticadas, a lo que hay que añadir un claro interés por las soluciones enfocadas en la sustentabilidad y la eficiencia energética, lo que impulsa la adopción de estándares constructivos más exigentes y requiere servicios de arquitectura más especializados. Es decir: justo aquello que es capaz de ofrecer IXOU.



UN MARCO ESTABLE
Y CONDICIONES QUE
FORTALECEN NUESTRA
POSICIÓN

La desaceleración prevista en las expectativas inflacionarias permite anticipar una sólida previsibilidad para los costos de construcción y, por ende, para los precios finales.

Comercialmente, se proyecta que los precios por unidad se mantengan elevados en los nichos de alta gama, con una mayor demanda de medios de financiamiento flexibles y de productos que mitiguen los riesgos cambiarios, entre otros.

Es probable que la demanda de vivienda de alta gama se mantenga robusta, especialmente en Montevideo, en proyectos que ofrezcan valor agregado real en materia de diseño, sustentabilidad, amenidades y ubicación.

IXOU cuenta con un porfolio que responde con holgura a esas exigencias e incluso tiene el potencial de fortalecer su situación en un contexto en el que otros desarrolladores no puedan absorber los fuertes aumentos de costos o cumplir con estándares más elevados de responsabilidad ambiental.



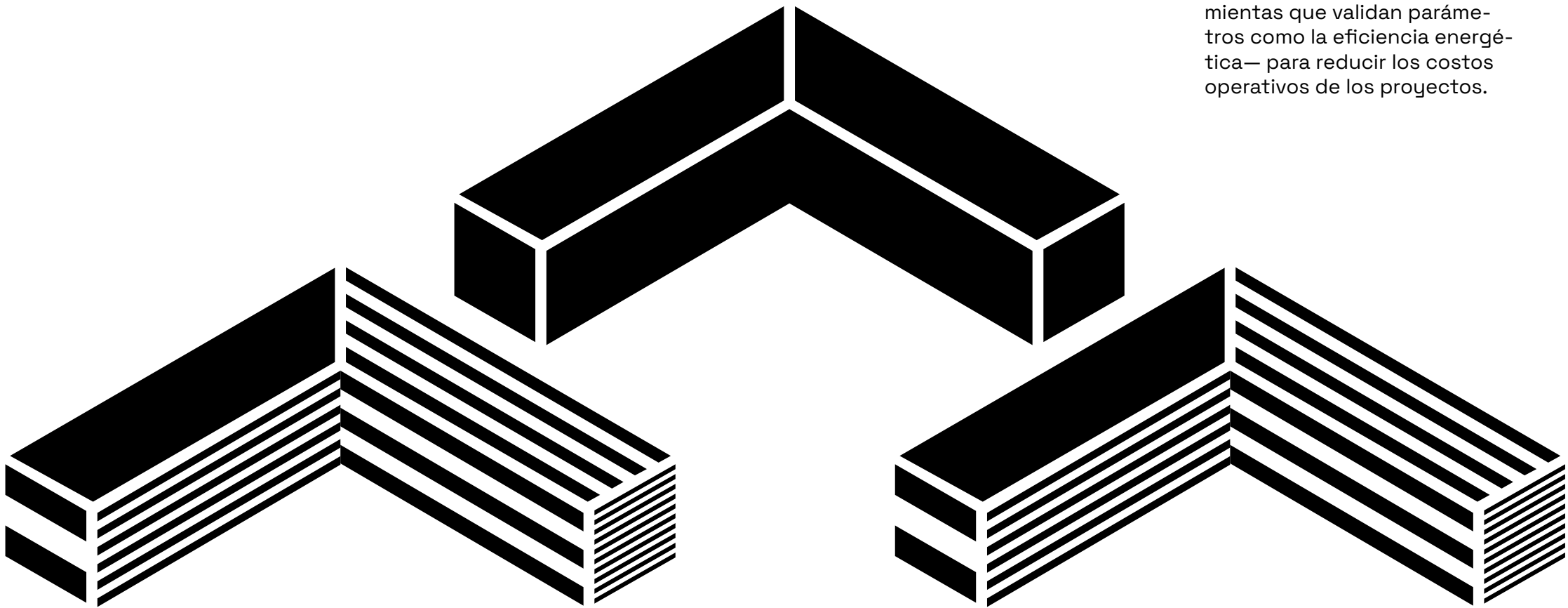
Encaramos un nuevo ejercicio con el *lineup* de proyectos más fuerte de nuestra historia y la certeza de contar con una demanda consolidada y un posicionamiento claro de cara al público y a la industria.

Costos y financiamiento

Indicadores como el ICCV (índice de costo de la construcción de la vivienda) están creciendo varios puntos por año, lo que pone presión sobre los márgenes, que pueden ser trasladados al cliente o preservados si se apuesta por optimizar procesos para no perder competitividad. Por otra parte, el compromiso ambiental de la empresa nos lleva de manera orgánica a buscar financiamiento basado en criterios de sustentabilidad —avalados por certificaciones y otras herramientas que validan parámetros como la eficiencia energética— para reducir los costos operativos de los proyectos.

Planes comerciales

La demanda *premium* permite estimar precios por metro cuadrado más elevados, pero eso obliga a alinear expectativas de calidad, ubicación, diseño o amenidades. Proyectos como los de la colección *Almas* han captado eficazmente esa demanda y otros como Ziel y Brusco siguen el mismo rumbo gracias a las superficies amplias, la alta calidad constructiva, las vistas y las innovaciones que proponen los arquitectos detrás de cada emprendimiento.





Demanda versus oferta

Hay un interés creciente por vivienda que combine calidad, sustentabilidad y servicios, especialmente en zonas de Montevideo con una identidad urbana bien definida, como Barrio Sur, Palermo o Punta Carretas. Sin embargo, la oferta en ese segmento se ve restringida debido a los costos elevados y a exigencias regulatorias, lo que genera escasez y mayores precios.

En ese escenario, IXOU ofrece una propuesta diferencial, que atrae tanto por su carácter y personalidad como por su promesa de valor.

Mayor diversificación, menor riesgo

La variedad de programas, tipologías y zonas de implantación contribuye a fortalecer la posición de la empresa, que también opera con un rango de márgenes elevados. Esto se puede ver plasmado en los precios de ventas de un proyecto como Brusco, donde los monoambientes se ofrecen a partir de 130 000 dólares y los *penthouses* pueden llegar a los 400 000.

RENTABILIDAD ANUAL ESTIMADA

6%

En base a un alquiler de \$29.000
para estudios desde USD 146.500



- INTENTO USAR
ESTRUCTURAS MÍNIMAS
PARA LOGRAR EL MÁXIMO
EFECTO.

TADAO ANDO
• ARQUITECTO JAPONÉS

SOBRE LOS DIRECTORES

VISIÓN, PROPÓSITO Y COMPLEMENTARIEDAD

En el origen y desarrollo de IXOU confluyen dos miradas distintas pero profundamente complementarias: la de Ariel, abogado, y la de Nicolás, economista. Ambos comparten una convicción: que el verdadero desarrollo no se mide sólo en obras construidas, sino en el impacto significativo que cada proyecto genera en las personas, en la ciudad y en la cultura.

Ariel aporta una mirada meticulosa y estratégica, formada en el cruce entre la lógica del derecho y la intuición creativa. Su práctica profesional trasciende lo jurídico para convertirse en un acto de orden y revelación, en el cual el conocimiento legal es una herramienta para proteger lo esencial y hacer posible lo potencial.

Apasionado por la arquitectura y el diseño, encuentra en ellos una fuente de inspiración constante que refuerza su sensibilidad estética y su atención por los detalles. Esta dualidad —entre lo jurídico y lo artístico— le permite abordar cada desafío con precisión técnica y creatividad, construyendo puentes entre el derecho, el diseño y la identidad de marca.

Su compromiso con la integridad, la excelencia y la innovación se traduce en una mirada que resguarda la esencia de cada obra, entendiendo que detrás de cada proyecto existe una chispa única que merece ser cuidada.

Nicolás, por su parte, aporta una visión integral del desarrollo, enraizada en una tradición familiar vinculada a la hospitalidad y al arte de dar y recibir. Desde sus primeros pasos, ha concebido la economía no sólo como una ciencia de recursos, sino como una herramienta para generar equilibrio, propósito y belleza. Su enfoque sistémico concibe cada proyecto como una oportunidad de revelar potencial, fomentar la conexión humana y elevar la experiencia del habitar.

Apasionado por los desarrollos que integran diseño, arte y sentido, impulsa iniciativas donde la forma sigue a la intención y donde el valor no se mide únicamente en cifras, sino en la capacidad que un espacio puede tener para inspirar, vincular y transformar. Él cree en el poder de la arquitectura como canal de expresión de orden, armonía y propósito superior.

Ambos comparten una mente analítica y un corazón guiado por el principio de *Tikkun Olam* —la vocación de contribuir a la reparación y mejora del mundo—. Impulsados por esta convicción, buscan que cada proyecto de IXOU trascienda la mera construcción física, convirtiéndose en una obra que aporte belleza, equilibrio y sentido al tejido urbano y humano de cada lugar. Trabajan para desarrollar proyectos, al fin y al cabo, cargados de significado.

- EL SOL NUNCA SUPO LO GRANDE QUE ERA HASTA QUE DIO SOBRE EL LADO DE UN EDIFICIO.

LOUIS KAHN
• ARQUITECTO
ESTADOUNIDENSE



