



shellment

03 ¿Qué es Shellment?

Plataforma tokenizada de ahorro inmobiliario.

05 ¿Cómo tokenizar un inmueble?

Es como pasar de un excel a un ERP. Es infraestructura que mejora la operativa.

09 Oportunidad y mercado

Momentum.

14 Plataforma y modelo

Un "Pontegadea" para cada familia.

19 Compañía

Filosofía de gestión y ADN.

22 Equipo

Experiencia.





¿Qué es Shellment?



AHORRO INMOBILIARIO

¿Qué es Shellment?

Shellment es la plataforma tokenizada de inversión en activos inmobiliarios no residenciales. Nuestro objetivo es que cualquier persona, accediendo directamente a nuestra web o a través de su gestora, pueda visualizar los edificios listados e invertir con las cantidades, modestas o importantes, que deseen.

Somos un "Pontegadea" para cada familia. Un marketplace que acerca al gran público un producto financiero de protección patrimonial al que, hasta ahora, sólo tenían acceso las grandes fortunas.



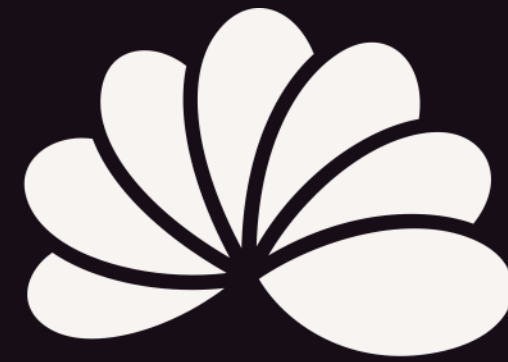
POSICIONAMIENTO

Marketplace

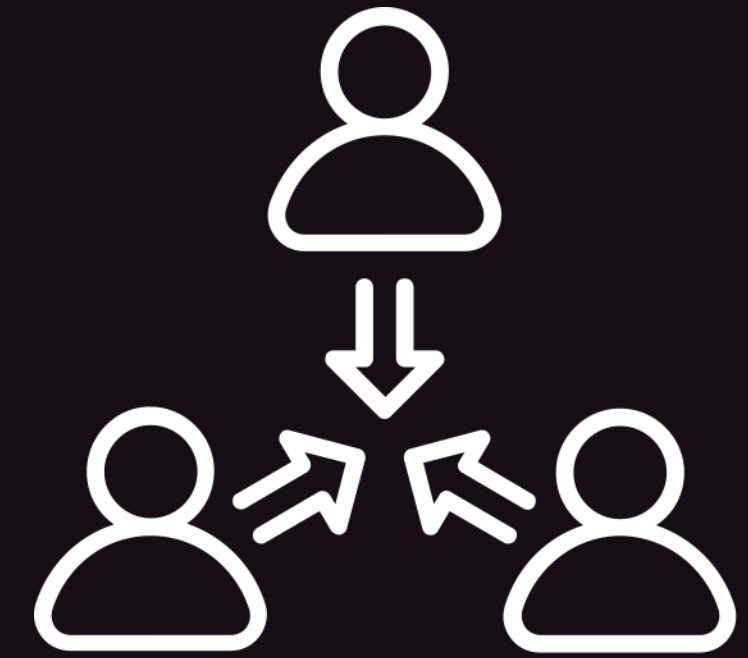


Tenedores mobiliarios

Hacemos líquido
lo inlíquido.



shellment



Inversores retail

Normalizamos la inversión
inmobiliaria no residencial.

PARA LOS PROPIETARIOS

Adelantarse al nuevo paradigma inmobiliario

Línea de financiación
alternativa no bancaria

Reducción de costes fiscales
y de transacción

Ampliar la base de
potenciales compradores

Descubrimiento del
precio de mercado

Acelerar plazos de
transmisión de un activo

Notoriedad y
marketing de modernidad

PARA LOS AHORRADORES

No hay refugios

Inflación

omnipresente

Bolsas

en máximos

Deuda pública

impagable

Vivienda

en burbuja

Oro

desbocado

Bitcoin

en alta volatilidad



**MARKET
ALERT**

**FINK: WE'RE AT THE BEGINING OF THE
TOKENIZATION OF ALL ASSETS**



you know

STREAM  **CNBC+**



¿Cómo tokenizar un inmueble?



ARQUITECTURA LEGAL

Un inmueble fraccionado

La tokenización es la representación digital de un derecho económico en una blockchain.

Desde 2023, la Unión Europea admite la tercera forma de representación de valores: título valor, anotación en cuenta y registro en DLT (*Distributed Ledger Technology*), siendo blockchain la más conocida.

Esta acción, mediante un proceso regulado por la CNMV, representa la propiedad en un token que otorga plenos derechos y facilita la transmisibilidad, permitiendo mejorar toda la operativa: trazabilidad, automatizar la distribución de rentas, facilitar la inversión y abrir nuevas capas de liquidez.



ARQUITECTURA LEGAL

Proceso y Registro

Aunque un token tiene la misma validez jurídica que cualquier otro título, e incluso puede ser anotado en el Registro de la Propiedad, este no cuenta aún con este proceso automatizado. De esta forma registrarlo, que en España es voluntario, supondría perder la facilidad, rapidez y economía que aporta.

Por ello, en lugar de tokenizar directamente el inmueble, este se aporta en la constitución a una SPV, una sociedad anónima con un modelo de gobernanza prefijado, y su propiedad se representa en tokens.



ARQUITECTURA LEGAL

Una nueva fiscalidad

Dado que la propiedad del inmueble ha sido incorporada a una nueva sociedad, y que la transmisión de la misma se producirá vendiendo y comprando tokens en el mercado secundario facilitado por Shellment, la fiscalidad será la relativa a valores negociables.

De esta forma, en tanto el inmueble no se separe de la sociedad que lo posee, ya no volverá a ser necesaria la liquidación de impuestos específicos de inmuebles, como el ITP o la Plusvalía municipal.

No obstante, si el tenedor principal del inmueble desea por cualquier motivo vender la totalidad del mismo, siempre tendrá esta opción a su disposición.





Oportunidad y mercado





Plataforma y modelo



CASO IDEAL

Nuestra aspiración



→ Activo con alto market cap

Estadio, monumento...

→ Propietario con necesidad

de financiación.

→ Visibilidad ingresos

Valor material muy tangible.

→ Valor emocional

Protección a largo plazo.

MODELO

Funcionamiento

Para el propietario de un inmueble no residencial en explotación somos un proveedor de liquidez alternativa. Sin necesidad de desprenderse de su activo, ni apalancarse en financiación bancaria, y ni tan siquiera perder el control del mismo, puede obtener hasta un 30% de su valor.

Para un inversor o pequeño ahorrador, somos la plataforma que le permite participar del negocio de la propiedad inmobiliaria, con un producto financiero de ahorro, supervisado por la CNMV, que protege su patrimonio a largo plazo, como hacen las grandes fortunas.

→ Fee por tokenizar

Nos encargamos de seleccionar, estructurar y colocar cada emisión.

→ Fee por mantenimiento

Aseguramos la gobernanza del activo según nuestro compliance.

→ Fee por transacción

Analizamos el valor de cada activo y facilitamos un mercado secundario.

2026

Roadmap

Q1

Q2

Q3

Q4

Legal y Diseño

Constitución legal, diseño de producto y marca.

Validación

Análisis de la respuesta del mercado.

MVP y primeros inmuebles

Lanzamiento para inversores institucionales.

Acuerdos de distribución

Primeras alianzas de comercialización.



Compañía



CÓMO LO HAREMOS

Valores y principios



Aprendizaje abierto

Encarnamos a la persona sabia y cercana. Promoveremos el aprendizaje constante para cambiar rápidamente cuando haga falta. Priorizamos lo abierto a lo cerrado. Compartir sin esperar nada a cambio.



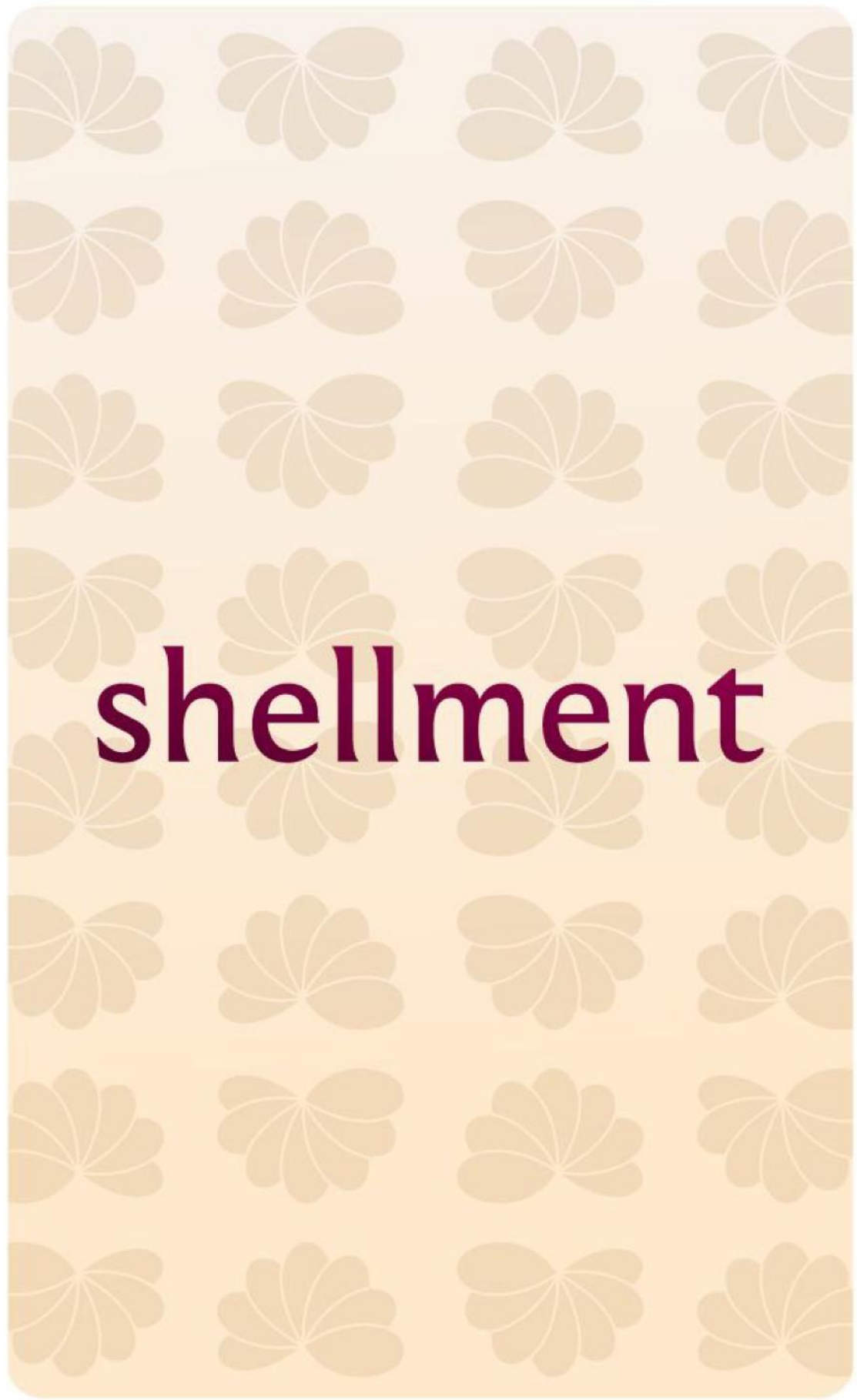
Esperanza realista

Viviremos años en los que reinará un sentimiento de pesimismo muy frustrante. Diferenciamos entre progreso y prosperidad. El progreso no implica bienestar por defecto.



Empresa país

Vivimos en la era de las tecnologías exponenciales. Las estrategias tendrán más impacto que nunca. Venimos del Renacimiento. Abanderemos un mejor "Made in Spain" y "Made in Europe".





Equipo



LIDERAZGO

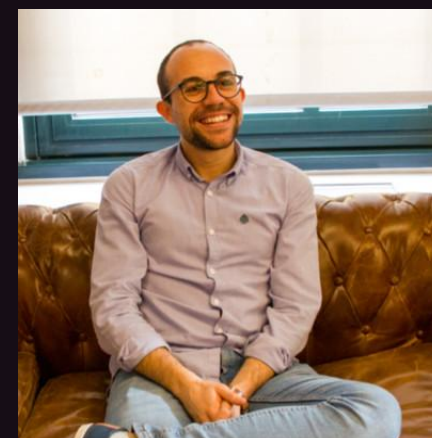
Equipo

Todo el equipo cuenta con experiencias de una década o más en proyectos de banca y/o tecnología.



Pablo Grueso

CEO.
Ex-Sngular



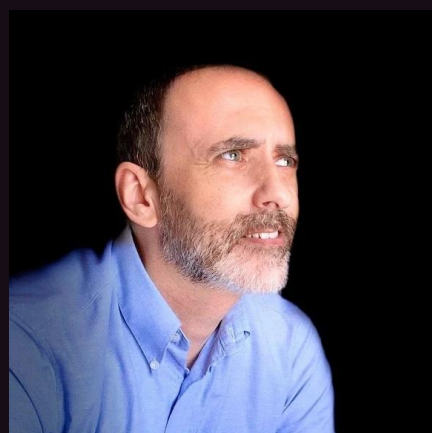
Alfonso de la Rocha

CTO.
Ex-Telefónica



Verónica Ruiz

Producto.
Ex-BBVA Spark



José Luis Antúnez

Diseño y Branding.
Ex-Instituto Tramontana



Cristina Carrascosa

Legal.
Fundadora de ATH21



Lorena Pazos

Tecnología.
Ex-Mutua Madrileña



Ahorros sólidos



shellment

Proteger la riqueza de las familias

pablo.grueso@shellment.com

