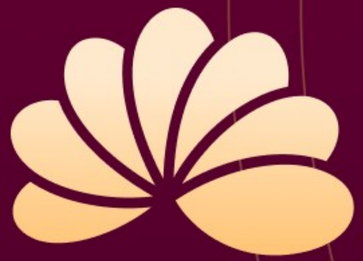


shellment

Cotizar por lo que importa

Migración a una infraestructura de mercado tokenizada para reducir costes y mantener el régimen SOCIMI.

AHORRO REGULATORIO

La mayoría de SOCIMIs no necesitan un mercado sobredimensionado

Muchas SOCIMIs patrimoniales cotizan para cumplir el requisito legal asociado a su régimen fiscal, pero mantienen un accionariado concentrado, un free float reducido y una negociación secundaria limitada. En esos casos, parte del coste de cotización remunera una capacidad de mercado que apenas se utiliza.

Nuestra propuesta es una cotización proporcionada a la necesidad real de la sociedad: cumplimiento, trazabilidad y una vía de transmisión, sin sostener una infraestructura pensada para liquidez continua cuando esta no es prioritaria.

CÓMO AHORRAMOS

Simplificar la cadena para reducir el coste

	MERCADO TRADICIONAL	ENFOQUE SHELLMENT
Admisión y mantenimiento	Tarifas de mercado y renovaciones periódicas	Modelo de costes digital, dimensionado al caso
Registro, custodia y liquidación	Capas separadas y conciliaciones entre proveedores	Registro DLT y trazabilidad integrados en el diseño operativo
Intermediarios recurrentes	Asesor registrado, banco agente, agente de pagos y otros prestadores	Integrados en una misma capa operativa y tecnológica
Liquidez	Proveedor y recursos destinados a sostener la negociación	Comunidad inversora cualificada y diseño de producto que minimiza requerimientos
Información al inversor	Web y circuitos externos de publicación	Canal digital y reporting coordinado

BENEFICIOS

Ventajas cualitativas frente a competidores

Shellment aporta cuatro ventajas estructurales, más allá del ahorro, frente a otras alternativas de cotización:

01

Mercado 100 % inmobiliario

Un mercado especializado en exclusiva en inmobiliaria no residencial: demanda, analítica y valoración están diseñados para este activo, no adaptados desde un mercado generalista.

02

Comunidad inversora propia

Una base de inversores inmobiliarios activos que aporta motivación real de compraventa.
La liquidez nace del interés y la demanda del activo, no de un mero arbitraje regulatorio.

03

Lanzamiento en semanas

El listado en Shellment se completa en una fracción del tiempo que exige un mercado tradicional: menos intermediarios y menos documentación suponen una ejecución en semanas, no en trimestres.

04

Posicionamiento innovador

Cotizar en una plataforma tokenizada proyecta modernidad y transparencia, y abre acceso a un perfil de inversor digital que los mercados tradicionales no alcanzan.

RÉGIMEN SOCIMI

Continuidad del régimen fiscal

LA CONDICIÓN IMPRESCINDIBLE

La Ley 11/2009 exige que, para acogerse a su régimen tributario especial, las acciones de una SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (SMN) elegible, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

Admisión ininterrumpida

La incorporación se coordina con la baja en el mercado de origen: no queda ni un solo día sin negociación admitida.

Ley 11/2009, art. 4 · Ley 6/2023, arts. 68–69 · Reglamento (UE) 2022/858

POR QUÉ SHELLMENT LA CUMPLE

Centro de negociación regulado

Shellment está diseñado para operar conectado a un sistema de negociación y liquidación basado en TRD (*Tecnología de Registro Distribuido*), autorizado y supervisado por la CNMV, para activos de de hasta 500M de euros de capitalización.

Transparencia y reporting

El sistema dispone del registro de operaciones, difusión de precios y publicación de información societaria conforme a la normativa.

Elegibilidad confirmada de antemano

Antes de ejecutar la migración se valida la elegibilidad del centro de negociación de destino y el encaje del calendario con el periodo impositivo.

CLIENTES

A qué perfil de SOCIMI beneficia más

Accionariado estable

SOCIMIs con una estrategia de inversión patrimonialista, con uno o varios socios de control, una rotación limitada del capital y un free-float reducido.

Baja liquidez

Aquellas SOCIMIs para quienes la liquidez de sus propias acciones no es prioritaria en su estrategia de inversión suelen encontrarse sobredimensionadas en mercados tradicionales.

Tamaño reducido

Para las SOCIMIs de menor tamaño, el coste de cotizar en un mercado tradicional puede llegar a consumir una parte sustancial del beneficio fiscal de pertenercer a este régimen.

~78 %

de las SOCIMIs tienen un free float inferior al 5%

~92 %

de las SOCIMIs no transaccionaron un solo título en la última semana

~48 %

de las SOCIMIs dedican anualmente más del 0,25% de su capitalización a cotizar en un mercado

ROADMAP

Proceso estructurado

FASE 01

Diagnóstico de elegibilidad

Mercado actual, estatutos, accionariado, contratos, obligaciones SOCIMI y calendario fiscal.

FASE 02

Business Case

Comparación completa del coste actual frente al modelo objetivo y definición del ahorro esperable.

FASE 03

Diseño jurídico y operativo

Acuerdos societarios, documento de emisión, representación DLT, prestadores y reporting.

FASE 04

Ejecución coordinada

Admisión en el centro elegible y salida del mercado de origen con un calendario que evite discontinuidades.

¿Qué es Shellment?

»

AHORRO INMOBILIARIO

¿Qué es Shellment?

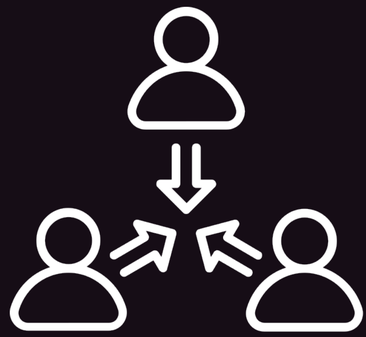
Shellment es la plataforma tokenizada de inversión en activos inmobiliarios no residenciales. Nuestro objetivo es que cualquier persona, accediendo directamente a nuestra web o a través de su gestora, pueda visualizar los edificios listados e invertir con las cantidades, modestas o importantes, que deseen.

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

shellment



Tenedores mobiliarios

Hacemos líquido
lo inlíquido.

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

CNBC

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 titulo, 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.

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