RHEOS CAPITAL

Whitepaper

2026

De la détection à la liquidité

L'infrastructure européenne de tokenisation immobilière

Document destiné aux investisseurs qualifiés

Le présent document est fourni à titre d'information. Il ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat ou de souscription de titres financiers.
L'avertissement complet figure en dernière page.

rheoscapital.com · contact@rheoscapital.com · Octobre 2026

Sommaire

01 La thèse 2
02 Le marché et la fenêtre 2
03 FORGE, la proposition faite à l'investisseur 3
04 MAESTRO, l'ingénierie pour compte de tiers 5
05 Architecture juridique et technique 5
06 La protection de l'investisseur 7
07 De la sélection à la liquidité 8
08 Trajectoire réglementaire 9
09 RHEOS CAPITAL face aux alternatives 10
10 L'équipe et l'écosystème 10
11 Souscrire 12
Glossaire 12
Avertissement 14

01

La thèse

L'immobilier est la première réserve de valeur au monde. Il demeure la moins liquide.

RHEOS CAPITAL est une FinTech d'infrastructure financière spécialisée dans la tokenisation des actifs immobiliers. Nous construisons une technologie propriétaire qui permet de structurer, d'émettre, de distribuer et d'administrer des titres financiers numériques adossés à l'immobilier. Elle s'adresse aux investisseurs qualifiés et s'inscrit dans un cadre réglementé, avec des partenaires habilités pour chaque activité qui le requiert.

Deux offres la font vivre.

- FORGE est notre activité de gestion de portefeuilles immobiliers, que nous structurons et gérons pour compte propre.
- MAESTRO structure et tokenise des opérations pour le compte de professionnels tiers, qui peuvent ainsi les distribuer ou les financer auprès d'un capital hors de leur portée aujourd'hui.

Les deux empruntent le même rail juridique, technique et documentaire. Chaque opération apporte du revenu, éprouve la technologie en conditions réelles et l'enrichit. Le métier finance l'outil, et l'outil démultiplie le métier.

Ce que nous changeons pour l'investisseur

Investir dans la pierre suppose aujourd'hui trois renoncements. Un capital immobilisé que rien ne permet de libérer avant plusieurs années. Un ticket d'entrée qui interdit toute diversification réelle. Une opacité durable sur la valorisation, sur les frais supportés et sur la performance effectivement servie.

RHEOS CAPITAL lève ces trois contraintes en s'appuyant sur un cadre réglementaire européen parvenu à maturité. Nous sélectionnons des actifs immobiliers de qualité institutionnelle, nous les logeons dans des compartiments juridiquement étanches au Luxembourg, et nous émettons les parts sociales de ces compartiments sous forme de titres financiers numériques conformes au standard ERC-3643 et à la directive européenne MiFID II. Les revenus reviennent aux porteurs par exécution d'un smart contract, et chaque mouvement demeure vérifiable.

Le registre distribué est un outil. Il rend la propriété fractionnable, les distributions automatiques et la traçabilité continue. La valeur, elle, se crée à l'achat de l'actif et dans la rigueur de sa gestion.

> Nous proposons une exposition réelle et directe à la pierre. La technologie sert à la rendre mobile.

Notre ambition est de devenir en Europe l'infrastructure de référence de la tokenisation immobilière, en offrant aux professionnels un moyen simple de transformer un investissement immobilier en instrument financier numérique, structuré, distribuable et transférable.

02

Le marché et la fenêtre

Le parc immobilier mondial, résidentiel et commercial confondus, représente 393 300 milliards de dollars, soit environ quatre fois le produit intérieur brut de la planète. Aucune classe d'actifs n'en approche le volume. Aucune n'est aussi lente à céder.

La part tokenisée reste infime, et c'est précisément ce qui donne la mesure du chemin. Deloitte situait l'encours mondial d'immobilier tokenisé sous les 300 milliards de dollars en 2024 et projette 4 000 milliards à l'horizon 2035, une croissance annuelle composée de 27 %. Sur les seules blockchains publiques, registres distribués ouverts à tous et sans propriétaire unique, où la mesure est directe et vérifiable, l'encours d'actifs réels tokenisés, toutes classes confondues et stablecoins exclus, dépasse 39 milliards de dollars en octobre 2026.

Repère	Valeur	Source
Parc immobilier mondial, début 2025	393 300 Md$	Savills, septembre 2025
Immobilier tokenisé, encours 2024	moins de 300 Md$	Deloitte Center for Financial Services, avril 2025
Immobilier tokenisé, projection 2035	4 000 Md$, TCAC 27 %	Deloitte Center for Financial Services, avril 2025
Actifs réels tokenisés sur blockchains publiques, octobre 2026	39,2 Md$	rwa.xyz, 14 octobre 2026
Taux de distribution moyen des SCPI, 2025	4,91 %	ASPIM et IEIF, février 2026

Les projections citées sont celles de leurs auteurs. Elles éclairent une tendance et n'engagent en rien la performance des compartiments de RHEOS CAPITAL.

Quatre facteurs concordants

- Un cadre juridique stabilisé. La directive MiFID II, le règlement Prospectus révisé par le Listing Act de 2024 et le régime pilote européen sur les infrastructures de marché fondées sur le registre distribué forment un socle clair. Les titres que nous émettons sont des instruments financiers de plein droit, exclus du champ du règlement MiCA par son article 2.
- Des infrastructures éprouvées. Conservation institutionnelle, contrôles de conformité embarqués au standard ERC-3643, audit de code indépendant avant tout déploiement. Le niveau d'exigence rejoint celui de la finance traditionnelle.
- Une adoption institutionnelle engagée. Plusieurs des premiers gérants mondiaux, dont BlackRock, Franklin Templeton, J.P. Morgan Asset Management et Amundi, exploitent désormais des fonds monétaires tokenisés en production. La classe d'actifs a quitté le stade du prototype pour celui de l'infrastructure.
- Une fenêtre de sourcing. Coût du capital durablement élevé, crédit bancaire restreint, raréfaction des acquéreurs institutionnels classiques. Les professionnels de l'immobilier cherchent des canaux de liquidité alternatifs et consentent des conditions d'entrée que le marché refusait il y a trois ans.

03

FORGE, la proposition faite à l'investisseur

Le souscripteur d'un compartiment FORGE détient des titres financiers numériques représentant une quote-part des parts sociales de ce compartiment, lequel détient l'intégralité des parts sociales des sociétés propriétaires des immeubles. Il perçoit sa quote-part des revenus nets et, à la réalisation, sa quote-part des plus-values.

Une grille de frais d'une simplicité assumée

La proposition s'écarte ici le plus nettement des véhicules immobiliers traditionnels, notamment grâce à l'automatisation numérique et à l'intégration progressive de l'IA dans l'ensemble de notre chaîne. L'investisseur supporte une commission de gestion annuelle unique de RHEOS CAPITAL et un intéressement conditionné à la seule surperformance, mesurée à un seuil prédéfini dans la thèse d'investissement de chaque portefeuille.

Ce que supporte l'investisseur	Niveau	Contenu
À la souscription	0 %	Aucun droit d'entrée, aucune commission de souscription
À la sortie	0 %	Aucune commission de rachat ni de cession
Commission de gestion annuelle	1,75 %	Rémunération de RHEOS CAPITAL, en taux unique sur les encours. Les charges propres du compartiment sont distinctes de cette commission et figurent dans l'ordre des distributions
Intéressement à la performance	20 %	Sur la seule fraction du rendement dépassant le seuil d'intéressement propre à chaque stratégie, apprécié au niveau du compartiment. Nul si ce seuil n'est pas atteint

L'assiette de la commission de gestion est la valeur des actifs, réévaluée chaque année par un expert indépendant agréé. Les charges propres du compartiment, distinctes de cette commission, sont prélevées au premier rang de l'ordre des distributions.

Le porteur pilote sa position

Chaque année, le porteur arrête l'emploi de ses revenus. Il peut les percevoir, les capitaliser dans le compartiment ou les réallouer vers un autre compartiment en cours de structuration. Il dispose en outre d'un accès prioritaire à l'opération suivante. Cette faculté appartient rarement aux véhicules collectifs, où la politique de distribution est arrêtée au niveau du fonds et s'applique uniformément à tous les porteurs.

Trois stratégies, un compartiment par stratégie

Chaque compartiment regroupe plusieurs actifs d'une même nature, pour une taille cible de 8 à 12 M€. Le souscripteur choisit son profil de risque en choisissant son compartiment, et se diversifie en souscrivant à plusieurs.

Stratégie	Sous-jacent	Moteur de performance	Rendement cible brut	Hurdle seuil d'intéressement
Cession-bail PME	Murs d'exploitation d'entreprises solides, rachetés puis reloués au cédant sous bail commercial ferme de longue durée	Loyer contractuel, calé avec le prix au moment du closing	6 %	7 %
Stock résidentiel	Invendus de promoteurs et programmes acquis en bloc, avec décote d'entrée	Loyer courant et récupération de la décote à la revente	4 %	6 %
Marchand de biens	Opérations d'achat, de transformation et de revente à cycle court	Plus-value de cession, créée par le travail conduit sur l'actif, et loyer imposé au marchand de biens sur notre quote-part	11 %	15 %

Ces deux colonnes ne se confondent pas. Le rendement cible est l'hypothèse de gestion inscrite dans la thèse d'investissement du compartiment, sans garantie ni engagement de résultat. Il s'entend brut, avant la commission de gestion et avant les charges propres du compartiment. Le hurdle, ou seuil d'intéressement,

est le niveau au-delà duquel RHEOS CAPITAL perçoit 20 % de la seule surperformance. Il se situe volontairement au-dessus du rendement cible, de sorte que la société de gestion ne se rémunère qu'après avoir dépassé son propre objectif.

La décote d'entrée appartient au seul compartiment résidentiel, où elle constitue un critère de sélection. Sur la cession-bail, la performance procède de la qualité du bail et de l'équilibre négocié simultanément entre le prix des murs et le loyer. Sur le marchand de biens, elle procède du travail de transformation conduit sur l'actif et du loyer imposé au marchand de biens durant la phase de travaux.

04

MAESTRO, l'ingénierie pour compte de tiers

Les opérateurs immobiliers, les sociétés de gestion et les porteurs de projet disposent d'actifs et souvent d'investisseurs. Ce qui leur manque tient à l'appareil de structuration, au véhicule, à la documentation, à la conformité et au reporting réglementaire. MAESTRO met le nôtre à leur disposition.

Nous ouvrons un compartiment dédié, constituons les sociétés détentrices, émettons les titres et assurons le reporting auprès des souscripteurs. Le porteur conserve la conduite opérationnelle de son opération et décide de sa sortie, dans les règles arrêtées au compartiment.

Prestation	Base	Niveau
Structuration	Forfait par palier, selon la taille de l'opération	De 25 000 € sous le million à 125 000 € entre quinze et trente millions. Environ 0,4 % au-delà
Placement	Capital placé, facturé uniquement lorsque RHEOS CAPITAL mobilise son réseau	5 %
Servicing	Encours structuré, tant que l'opération vit	0,4 % par an

Le porteur qui apporte ses propres investisseurs ne supporte aucun honoraire de placement. La modularité de la grille est délibérée.

Rapportée au crédit bancaire, au financement participatif ou à la dette privée, la structuration MAESTRO relève d'une autre logique. Elle n'alourdit pas le bilan de l'opérateur et lui ouvre des capitaux propres apportés par des investisseurs qualifiés. La comparaison chiffrée s'établit opération par opération, les conditions de marché variant avec la nature de l'actif et la qualité de la signature.

La sélection appliquée aux opérations MAESTRO est celle des compartiments gérés en propre, car nous engageons l'image de RHEOS CAPITAL. Le porteur emprunte notre rail. Il emprunte aussi notre discipline.

05

Architecture juridique et technique

La crédibilité d'une infrastructure de tokenisation se mesure à la rigueur de son architecture. Celle de RHEOS CAPITAL a été construite avec le concours d'un cabinet d'avocats en droit financier et d'un office notarial, dans l'intention de satisfaire l'investisseur institutionnel le plus exigeant.

Couche	Contenu	Régime applicable
Le titre	Titres financiers numériques aux standards ERC-3643 et T-REX, représentant une quote-part des parts sociales d'un compartiment. Contrôles de conformité embarqués dans le smart contract. L'identité est contrôlée off-chain par un prestataire spécialisé, puis les restrictions de transfert s'appliquent automatiquement à chaque mouvement sur la base des attestations.	Instrument financier au sens de la directive MiFID II. Hors du champ du règlement MiCA, article 2
Le véhicule	Société d'émission luxembourgeoise à compartiments multiples. Chaque compartiment constitue un patrimoine distinct, dimensionné à 12 M€ au plus au regard du seuil européen de dispense de prospectus, regroupant plusieurs actifs d'une même catégorie.	Société de titrisation régie par la loi luxembourgeoise du 22 mars 2004 modifiée. Structure orphan, sans bénéficiaire effectif au niveau du véhicule, forme retenue sous réserve de confirmation par nos conseils. Création des compartiments à l'article 5, étanchéité opposable aux tiers à l'article 62
Les actifs	Sociétés de droit français détenant directement les immeubles, détenues intégralement par le compartiment. Sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur les sociétés dans la grande majorité des cas, sociétés civiles de construction vente ou sociétés à responsabilité limitée selon la nature de l'opération.	Droit français. Assujettissement à l'impôt sur les sociétés ouvrant l'amortissement par composants
La gestion	Sourcing, structuration, conformité, reporting et gestion des actifs, par convention de servicing conclue avec chaque compartiment.	Société de gestion de portefeuille, agrément en cours d'instruction. Distribution assurée dans l'intervalle sous statut d'agent lié
La distribution	Placement privé auprès d'investisseurs qualifiés, en direct sous statut d'agent lié et par un réseau de prestataires de services d'investissement agréés distribuant sous leur propre passeport européen.	Placement privé réservé aux investisseurs qualifiés

Ce que protège l'étanchéité des compartiments

L'étanchéité entre compartiments est une protection légale, opposable aux tiers, d'une force supérieure à celle d'un simple engagement contractuel entre parties. Les actifs d'un compartiment répondent exclusivement des droits des investisseurs de ce compartiment et des créances nées à l'occasion de sa constitution, de son fonctionnement ou de sa liquidation. Un compartiment peut être liquidé seul, sans emporter la liquidation des autres.

> La forme orphan du véhicule d'émission et l'application aux compartiments du seuil européen de dispense de prospectus, relevé à 12 M€ sur douze mois depuis le 5 juin 2026 et que chaque État membre peut abaisser à 5 M€, font l'objet d'un examen en cours avec nos conseils. Leur forme définitive et leurs conséquences pour le porteur figureront dans la documentation d'émission de chaque compartiment. Nous préférons cette réserve à une affirmation que le dossier ne permet pas encore de tenir.

Une plateforme construite par paliers

La technologie de RHEOS CAPITAL est conçue comme une couche d'orchestration commune. Elle unifie l'entrée des dossiers, le référentiel des actifs, la documentation, les contrôles de conformité validés par nos conseils, l'intégration des prestataires d'émission et de conservation, puis le reporting des porteurs. Sa

construction suit trois paliers vérifiables, chacun n'étant réputé atteint qu'une fois ses critères d'acceptation satisfaits.

Palier	Horizon	Ce que le palier doit prouver
POC	M0 à M6	Que le processus est instrumentable. Les premières opérations sont conduites en mode instrumenté et alimentent le référentiel des actifs
MVP	M6 à M18	Qu'une émission réelle se déroule de bout en bout sur nos rails, de la structuration à la première distribution aux porteurs
Production	M18 à M60	Que le coût marginal d'une opération décroît. Chaque opération nouvelle doit coûter moins et prendre moins de temps que la précédente

06

La protection de l'investisseur

Les émissions de RHEOS CAPITAL sont mono-classes et pari passu. Tous les porteurs d'un même compartiment détiennent exactement le même rang de risque et le même droit sur les flux, sans tranchage, sans priorité négociée, sans catégorie privilégiée. Ce choix simplifie la lecture du risque et supprime les conflits d'intérêts comme le rendement artificiel que la hiérarchisation des porteurs introduit ordinairement.

Dispositif	Mécanisme
Isolement patrimonial	Cloisonnement légal des compartiments, opposable aux tiers. Les actifs d'un compartiment ne répondent que de ses propres engagements
Égalité des porteurs	Émission mono-classe pari passu, tous les porteurs d'une même émission au même rang, sans rang supérieur entre eux
Conformité embarquée	KYC et lutte contre le blanchiment confiés à un prestataire externe. Le smart contract active ou suspend l'accès selon les attestations reçues. Tout transfert vers une adresse non vérifiée est rejeté automatiquement
Conservation régulée	Titres conservés par un prestataire régulé, l'option du self-custody demeurant ouverte à l'investisseur qui la préfère
Valorisation indépendante	Expertise annuelle des actifs par un évaluateur indépendant agréé
Audit externe	Comptes du véhicule audités chaque année par un réviseur d'entreprises agréé. Smart contracts audités par un cabinet spécialisé avant tout déploiement
Information renforcée	Accès permanent à la documentation de gestion, empreinte documentaire horodatée sur registre distribué, et faculté de diligenter un audit externe à la majorité des porteurs

L'ordre des distributions

La cascade est contractuelle et strictement ordonnée. RHEOS CAPITAL ne perçoit son intéressement qu'après service complet des porteurs et au-delà du seul seuil d'intéressement.

Rang	Bénéficiaire	Assiette
1	Charges réelles du compartiment	Comptabilité, audit, taxes, assurances, gestion locative
2	Réserve de trésorerie du compartiment	5 % des revenus nets au plus, en fonds de roulement, jusqu'à son plafond
3	RHEOS CAPITAL	Commission de gestion de 1,75 % par an
4	Porteurs de titres	Quote-part proportionnelle des revenus distribuables
5	RHEOS CAPITAL	Intéressement de 20 % sur la seule surperformance du compartiment, à la réalisation

07

De la sélection à la liquidité

Notre intervention couvre la chaîne complète, de la détection de l'actif jusqu'à la cession du titre. Chaque étape s'opère sous contrôle, avec des prestataires régulés partout où la réglementation l'exige.

Étape	Contenu
1 Sourcing et sélection	Détection hors marché ouvert par un réseau de promoteurs, de marchands de biens, de courtiers et d'apporteurs de divers provenances. Notation sur cinq piliers, puis due diligence financière, immobilière, juridique et opérationnelle. Moins d'un dossier sur vingt franchit le comité d'investissement, qui statue à l'unanimité
2 Distribution et placement	Vérification d'identité et de qualification conduite off-chain par un prestataire spécialisé, ses attestations conditionnant l'accès aux titres par le smart contract. Placement auprès d'investisseurs qualifiés, en direct sous statut d'agent lié et par l'intermédiaire de prestataires de services d'investissement agréés distribuant sous leur propre passeport européen. Aucun compartiment n'est ouvert avant que les engagements de souscription ne soient recueillis
3 Structuration et tokenisation	Ouverture du compartiment dédié au sein du véhicule luxembourgeois, constitution des sociétés françaises détentrices, déploiement et audit indépendant des smart contracts, émission des titres au standard ERC-3643
4 Gestion du portefeuille	Gestion locative et administrative des actifs. Distribution des revenus exécutée par smart contract, après validation des montants par la société de gestion
5 Liquidité secondaire	Accès à un marché secondaire opéré par un prestataire agréé au titre du régime pilote européen, dont l'ouverture est visée à compter de M36. Prix formés par la confrontation de l'offre et de la demande. Frais de transfert précisés à l'ouverture du marché
6 Reporting et conformité	Reporting trimestriel détaillé, empreinte documentaire horodatée sur registre distribué, audit annuel par un réviseur d'entreprises agréé, veille réglementaire continue

Avant M36, l'horizon du porteur est celui de son compartiment, de M36 à M72 selon la stratégie. Toute sortie anticipée demeure conditionnelle et se traite au cas par cas. Des fenêtres de liquidité entre porteurs pourront être organisées dans les conditions fixées par la documentation du compartiment. La transférabilité technique du titre et sa liquidité économique demeurent deux notions distinctes, la seconde supposant une contrepartie.

08

Trajectoire réglementaire

Notre développement obéit à un principe simple. Établir la confiance avant de créer le marché. Trois phases, chacune posant les fondations de la suivante.

Phase	Horizon	Mission
Marché primaire	M0 à M36	Constituer un historique irréprochable. Sourcing d'actifs tangibles, structuration sans faille, placement auprès d'investisseurs qualifiés en direct et par le réseau de distributeurs agréés. Obtention de l'agrément de société de gestion de portefeuille
Marché secondaire	M36 à M60	Passer d'un acteur de placement à une infrastructure de liquidité. Volume critique de titres émis, base de porteurs élargie, activation du marché secondaire, agrément de prestataire de services d'investissement complet
La référence	M60 et au-delà	Consolider la position. Marché secondaire mature, diversification géographique et typologique des actifs, distribution institutionnelle européenne sous passeport complet

Une économie cumulative

Une société de gestion classique croît en dupliquant, plus d'encours et plus d'équipe au même rythme. Notre trajectoire suit une autre logique. Chaque agrément obtenu, chaque brique d'infrastructure construite devient un actif cumulatif qui sert tous les compartiments suivants. Une fois l'appareil constitué, ajouter un compartiment ne doit requérir ni nouvel agrément, ni nouvelle intégration technique. Le coût marginal doit tendre vers un plateau bas et stable, ce que le palier Production a précisément pour objet de démontrer.

Cette économie a une conséquence directe pour le porteur. Elle rend soutenable une commission unique de 1,75 % sur les encours de l'offre FORGE.

Trois prolongements identifiés

- Élargissement patrimonial. Ouverture progressive à une clientèle patrimoniale par les conseillers en gestion de patrimoine, une fois l'agrément de distribution obtenu, à l'horizon M36.
- Collatéralisation des titres. Les titres conformes à la directive MiFID II relèvent de la classe d'actifs juridiquement éligible aux opérations de garantie financière, nantissement bancaire, crédit lombard, prêt-emprunt de titres. Cette éligibilité est une propriété structurelle de l'instrument, qui deviendra pleinement exploitable de M36 à M60, à mesure que l'écosystème bancaire l'intègre. Elle pourra s'étendre à la DeFi, sur des protocoles ouverts aux seuls participants vérifiés, sous réserve de l'évolution du cadre européen.
- Distribution européenne élargie. Accords de placement avec des partenaires agréés dans les principaux marchés de l'Union, chacun portant la responsabilité réglementaire dans sa juridiction. Cette phase accompagne l'horizon M60.

09

RHEOS CAPITAL face aux alternatives

Situer notre proposition parmi les véhicules que l'investisseur connaît déjà permet d'en apprécier la valeur exacte, sans procès d'intention à l'égard de solutions par ailleurs éprouvées.

Critère	Immobilier locatif direct	SCPI	RHEOS CAPITAL
Frais d'entrée et de sortie	À l'entrée, droits de mutation et frais d'acquisition, 7 à 8 % dans l'ancien. À la sortie, frais de vente et fiscalité de la plus-value	À l'entrée, commission de souscription usuellement de 8 à 12 %. À la sortie, frais variables selon la voie de sortie	Aucun à l'entrée, aucun à la sortie
Frais annuels	Gestion locative, charges et fiscalité à la charge du propriétaire	Commission de gestion de l'ordre de 10 à 13 % des loyers encaissés	1,75 % de la valeur des actifs
Diversification	Un actif à la fois, exposition concentrée	Mutualisation large, stratégie non choisie par le porteur	Plusieurs actifs par compartiment, stratégie choisie à la souscription
Liquidité	Très faible, plusieurs mois à plusieurs années	Soumise à la collecte et aux conditions de marché	Marché secondaire visé à compter de M36, liquidité subordonnée à l'existence de contreparties
Transparence	Variable, selon l'expertise mobilisée	Reporting trimestriel	Reporting trimestriel, traçabilité continue, empreinte documentaire horodatée
Structure de risque	Concentrée sur un actif	Mutualisée, non segmentée	Mono-classe pari passu, tous les porteurs au même rang
Pilotage de la position	Le propriétaire décide seul, sans liquidité	Politique de distribution arrêtée au niveau du fonds	Choix annuel entre capitalisation, distribution et réallocation, accès prioritaire à l'opération suivante

Les niveaux de frais indiqués pour les véhicules comparés correspondent aux pratiques de marché usuelles et varient selon les acteurs. Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % pour 2025, pour une performance globale de 1,46 % une fois intégrée la variation du prix de la part (ASPIM et IEIF, février 2026). Cette comparaison porte sur la structure des coûts et sur l'accès, la performance dépendant en premier lieu de la qualité des actifs sous-jacents.

10

L'équipe et l'écosystème

Deux associés fondateurs, une complémentarité qui couvre la chaîne entière, de la détection de l'actif à la structuration du produit financier et à sa distribution.

Hakim Boudjerida · Cofondateur

Hakim a structuré et piloté des programmes immobiliers de 15 à 60 millions d'euros, en maîtrisant la chaîne entière, de l'ingénierie financière à l'exécution opérationnelle. Chez RHEOS CAPITAL, il conçoit les modèles de rentabilité, calibre les rendements cibles et les seuils d'intéressement, modélise le risque du sous-jacent et structure l'architecture des compartiments.

David Hubert · Cofondateur

Depuis plus de vingt-cinq ans, David façonne le paysage immobilier français. Entrepreneur dès 2003 à la tête d'un groupe d'agences franchisées en Île-de-France, puis dans la promotion au sein d'un groupe savoyard leader de son marché, avant de prendre la direction du développement d'un groupe national couvrant quatre départements alpins. Plus de 1 300 transactions conclues, environ 220 millions d'euros de volume cumulé et 1 700 lots engagés ou livrés. Ce réseau constitue le moteur de sourcing de RHEOS CAPITAL.

L'équipe s'étoffe au rythme des encours. Les premiers recrutements techniques et de conformité interviennent à mesure que les seuils d'activité et d'avancement réglementaire sont franchis.

Écosystème et indépendance

La confiance repose sur des standards vérifiables et sur l'identité de ceux qui engagent leur responsabilité aux côtés de la nôtre. Les contreparties sont nommées dans la documentation d'émission de chaque compartiment et lors des échanges de due diligence.

Fonction	Contrepartie
Conseil juridique et réglementaire	Cabinet d'avocats en droit financier, sur la structuration réglementaire, corporate et de tokenisation
Sécurisation notariale	Office notarial, pour les transactions immobilières et le séquestre des fonds sur compte séquestre notarial
Émission et conservation	Prestataire régulé par une autorité européenne de supervision, assurant l'émission technique, la conservation des titres et la tenue du registre
KYC	Prestataire spécialisé, assurant off-chain la vérification d'identité et de qualification des souscripteurs ainsi que les contrôles de lutte contre le blanchiment
Distribution	Réseau de prestataires de services d'investissement agréés, distribuant sous leur propre passeport européen auprès de leur clientèle qualifiée
Marché secondaire	Opérateur agréé au titre du régime pilote européen sur les infrastructures de marché fondées sur le registre distribué
Valorisation et audit	Évaluateur immobilier indépendant agréé, réviseur d'entreprises luxembourgeois, cabinet d'audit de code spécialisé
Hébergement et données	Hébergement en Europe chez un opérateur certifié ISO/IEC 27001. Données d'identité conservées off-chain et chiffrées, le registre ne portant que des empreintes d'attestations vérifiées

RHEOS CAPITAL conserve la maîtrise de ses données opérationnelles et le contrôle de sa couche applicative. Les partenariats techniques sont contractuellement structurés pour permettre une substitution vers un prestataire équivalent, sans effet visible pour les porteurs.

11

Souscrire

Le parcours a été conçu pour être rigoureux sans devenir laborieux.

Étape	Contenu
1 Qualification	Vérification de votre statut d'investisseur qualifié et procédure d'identification, conduite par notre partenaire agréé. Cette attestation vous suit ensuite sur l'ensemble des compartiments
2 Documentation	Accès à la documentation complète du compartiment, due diligence de chaque actif, expertises indépendantes, structure juridique, hypothèses de rendement et document d'émission
3 Souscription	Signature électronique du bulletin et virement bancaire classique. Aucune manipulation technique n'est requise de votre part
4 Suivi	Distribution périodique des revenus par smart contract, reporting trimestriel, accès permanent à votre espace investisseur et à la traçabilité de votre position
5 Sortie	Cession sur le marché secondaire dès son activation, ou détention jusqu'au terme du compartiment

Le marché immobilier tokenisé se construit aujourd'hui, opération après opération.

Ceux qui fixeront d'ici M60 les standards de qualité, de liquidité et de conformité occuperont ce marché pour les décennies suivantes. Nous avons choisi d'investir dans la conformité, dans la pédagogie et dans la construction d'un appareil durable. Nous avons choisi la transparence, y compris lorsqu'elle nous coûte une affirmation confortable.

Nous contacter

Les associés se tiennent à votre disposition pour une présentation détaillée, pour un échange sur un compartiment en cours de structuration ou pour une mise en relation avec nos partenaires distributeurs.

RHEOS CAPITAL · contact@rheoscapital.com · rheoscapital.com

Glossaire

Terme	Définition
Tokenisation	Représentation d'un droit sur un actif réel sous forme de titre financier numérique, inscrit et transféré sur une infrastructure de registre distribué
Titre financier numérique	Instrument financier au sens de la directive MiFID II, dont l'inscription et les transferts sont opérés sur un registre distribué. Le token en est la représentation technique sur la blockchain

Terme	Définition
Blockchain publique	Registre distribué ouvert à tous, sans propriétaire unique, dont chaque inscription peut être vérifiée par n'importe quel participant
Compartiment	Patrimoine distinct au sein du véhicule d'émission, doté de ses propres actifs, de sa propre trésorerie et de son propre passif, sans communication avec les autres compartiments
Smart contract	Programme inscrit sur la blockchain qui exécute des règles préalablement validées, distribution des revenus et restrictions de transfert notamment. Les décisions de gestion demeurent humaines
KYC	Know your customer. Vérification de l'identité et de la qualification des souscripteurs, conduite par un prestataire spécialisé
Off-chain	Se dit des données et des traitements tenus hors de la blockchain, telles les données d'identité des souscripteurs
Self-custody	Conservation des titres par l'investisseur lui-même, sans recours à un conservateur tiers
Mono-classe pari passu	Émission dans laquelle tous les porteurs d'un même compartiment détiennent le même rang de risque et les mêmes droits, sans hiérarchie ni catégorie privilégiée
Rendement cible brut	Hypothèse de gestion propre à chaque compartiment, inscrite dans sa thèse d'investissement, entendue avant commission de gestion et charges du compartiment. Elle ne constitue ni une garantie ni un engagement de résultat
Orphan	Structure d'émission dont le capital n'est rattaché à aucun bénéficiaire effectif, de sorte que son sort ne dépend pas de celui de l'initiateur de l'opération
Hurdle	Seuil d'intéressement, niveau de performance au-delà duquel la société de gestion perçoit un intéressement sur la seule surperformance. Il se situe au-dessus du rendement cible
ERC-3643 et T-REX	Standard technique de titres numériques à accès restreint, intégrant nativement les contrôles de conformité et les restrictions de transfert, compatible avec la directive MiFID II
Agent lié	Statut permettant de distribuer des instruments financiers sous la responsabilité réglementaire d'un prestataire de services d'investissement agréé
PSI	Prestataire de services d'investissement, agréé pour distribuer des instruments financiers auprès de sa clientèle sous sa propre responsabilité réglementaire
Régime pilote DLT	Cadre européen autorisant des infrastructures de marché fondées sur le registre distribué à négocier et à régler des instruments financiers
DeFi	Finance décentralisée, services financiers opérés par des protocoles sur blockchain
Cession-bail	Opération par laquelle une entreprise cède son immeuble d'exploitation et le reprend aussitôt à bail, libérant sa trésorerie tout en conservant l'usage du bien
POC, MVP, Production	Paliers de construction de la plateforme, du démonstrateur interne à l'exploitation industrielle
M0, M36, M60	Repères de temps comptés en mois depuis le lancement de l'activité

Avertissement

Le présent document est fourni à titre d'information exclusivement. Il ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat ou de souscription de titres financiers, ni un conseil en investissement. Il ne saurait se substituer à la documentation d'émission d'un compartiment, seule opposable.

Toute décision d'investissement doit être précédée d'une analyse approfondie et, le cas échéant, de la consultation de vos conseils juridiques, fiscaux et financiers. La demande d'agrément de société de gestion de portefeuille de RHEOS CAPITAL est en cours d'instruction auprès de l'autorité de supervision compétente, et l'activité s'exerce dans le périmètre autorisé par le statut applicable à la date du présent document.

Les rendements cibles et les seuils d'intéressement mentionnés sont des hypothèses et des paramètres de gestion. Ils ne constituent en aucun cas un engagement de résultat. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte des risques, notamment de perte partielle ou totale du capital, d'illiquidité, de vacance locative, de défaillance de contrepartie et de variation de la valeur des actifs immobiliers, ainsi que des risques technologiques liés aux smart contracts, à la cybersécurité et à l'indisponibilité d'un prestataire. Les projections de marché citées émanent de leurs auteurs respectifs et sont reproduites à titre indicatif.

RHEOS CAPITAL · Whitepaper 2026 · Version publique · Octobre 2026