

# WHITEPAPER

# Eden RWA



# Sommaire

1	RESUME EXECUTIF EXECUTIF	4
2	CONTEXTE ET VISION	5
2.1	Opportunité : le marché de l'immobilier de luxe dans les DOM	6
2.2	Révolution des RWA dans le Web3	6
2.3	Vision Eden	7
3	LE MODÈLE EDEN RWA	8
3.1	Propriété tokenisée	9
3.2	Revenus passifs	9
3.3	Gouvernance participative	10
3.4	Tirage au sort exclusif	10
4	STRUCTURE JURIDIQUE ET CONFORMITÉ	11
4.1	Une société par propriété (SAS)	12
4.2	Token = actif numérique représentant indirectement une part	12
4.3	Distribution nette de charges	13
5	FONCTIONNEMENT TECHNIQUE	14
5.1	Blockchain : Ethereum	15
5.2	Smart contracts auditable	15
5.3	Marketplace Eden : plateforme P2P d'achat/vente de tokens	16
5.4	Intégration wallets (Metamask...)	16
6	TOKENOMICS	17
6.1	Token utilitaire : \$EDEN	18
6.2	Tokens immobiliers : ex. STB-VILLA-01	18
6.3	Allocation	19
7	CEO	20
8	ROADMAP	21
8.1	Phase 1 – Fondation & Mise en place	22
8.2	Phase 2 – Lancement officiel	22
8.3	Phase 3 – Marché secondaire & Croissance	22
8.4	Phase 4 – Gouvernance & Expansion	22
8.5	Phase 5 – Expansion internationale & Diversification	22



# 1 RESUME EXECUTIF

Eden RWA est une plateforme d'investissement innovante qui révolutionne l'accès à l'immobilier de prestige dans les Antilles françaises (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Guadeloupe, Martinique), en combinant la puissance de la blockchain avec des actifs tangibles à fort rendement. Grâce à une approche fractionnée, 100 % numérique et transparente, nous rendons accessible un marché jusqu'alors réservé à une élite.

Eden RWA permet à tout investisseur, quel que soit son lieu de résidence, d'acquérir une fraction de villas de luxe soigneusement sélectionnées et situées dans des destinations touristiques d'exception. Chaque bien est acquis via une structure juridique dédiée, puis tokénisé sous forme de tokens ERC-20.

Ces tokens représentent une part réelle de la propriété. En tant que copropriétaire digital, l'investisseur perçoit des revenus locatifs hebdomadaires, versés en stablecoins (USDC) directement sur son portefeuille Ethereum. Cette approche garantit transparence, automatisation des flux, et indépendance vis-à-vis du système bancaire traditionnel.

Les Real World Assets (RWA) sont en train de redéfinir la finance décentralisée (DeFi), en créant un pont entre actifs physiques et le Web3. L'immobilier de luxe, segment historiquement performant, mais illiquide et coûteux à l'entrée, devient accessible et liquide grâce à notre modèle.

Le marché de la location saisonnière dans les Antilles est particulièrement dynamique, avec un taux d'occupation élevé et une clientèle internationale haut de gamme. Eden RWA capte cette valeur en la redistribuant sous forme de rendement passif régulier.

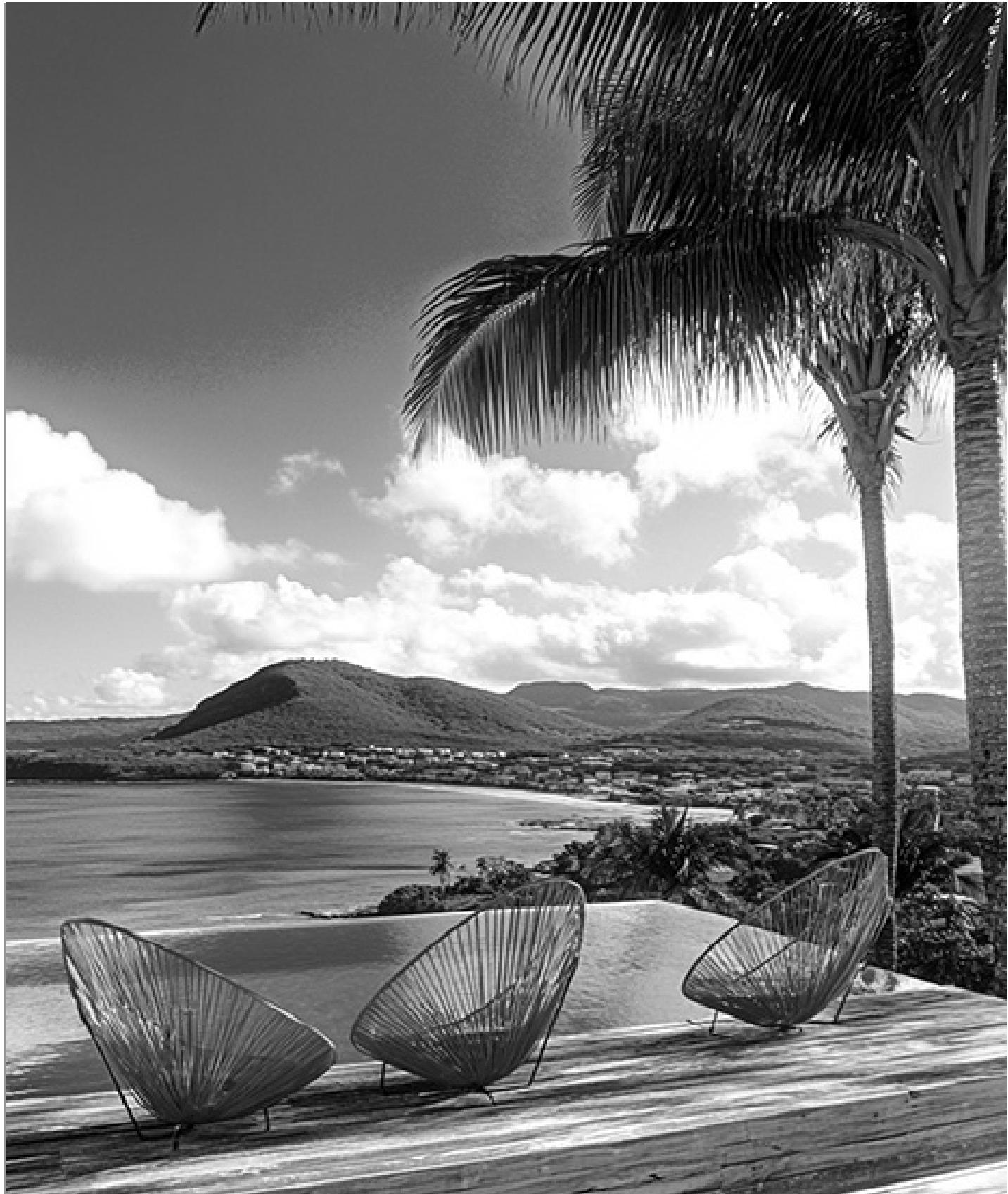
Au-delà des performances financières, Eden RWA introduit une dimension expérientielle inédite : chaque trimestre, un tirage au sort, réalisé par huissier, désigne un token holder qui gagne une semaine de séjour gratuite dans l'une des villas qu'il détient partiellement.

Ce lien direct entre investissement et expérience crée une valeur émotionnelle forte, fidélise la communauté et génère un bouche-à-oreille naturel à fort pouvoir viral.

Les détenteurs de tokens peuvent participer aux décisions clés liées à la gestion des biens (rénovation, revente, changement d'usage, etc.). Cette gouvernance communautaire permet un alignement d'intérêts entre Eden et ses investisseurs, dans une logique de transparence et de co-construction.

Notre ambition est claire : démocratiser l'accès à l'immobilier de prestige tout en offrant une combinaison rare de liquidité, revenus passifs et utilité concrète. Eden RWA s'adresse aussi bien aux investisseurs crypto à la recherche de diversification, qu'aux amateurs de pierre souhaitant profiter de la technologie Web3.

# 2 CONTEXTE ET VISION



## 2.1 Opportunité : le marché de l'immobilier de luxe dans les DOM

Les Départements d'Outre-Mer, en particulier les Antilles françaises (Guadeloupe, Martinique, Saint-Barthélemy, Saint-Martin), représentent un marché immobilier de prestige en pleine croissance. Ce dynamisme s'explique par plusieurs facteurs :

- Attractivité touristique constante : Ces îles attirent chaque année des centaines de milliers de visiteurs haut de gamme, en quête de villas d'exception, de résidences secondaires ou de retraites fiscales.
- Cadre naturel exceptionnel : Entre plages paradisiaques, biodiversité protégée et climat tropical tempéré, ces territoires offrent un environnement unique, recherché par les investisseurs internationaux.
- Sous-exploitation numérique : Le marché immobilier de luxe dans les DOM reste encore peu digitalisé, ce qui crée une opportunité unique pour la tokenisation de biens exclusifs.

Ainsi, les DOM allient rentabilité locative, valorisation patrimoniale et sécurité juridique, constituant un terrain idéal pour le modèle Eden RWA.

## 2.2 Révolution des RWA dans le Web3

Les Real World Assets (RWA) sont aujourd'hui l'un des segments les plus dynamiques de l'écosystème blockchain, avec un intérêt croissant des fonds, banques, family offices et régulateurs.

La tokenisation d'actifs réels permet de :

- Fractionner un actif physique en jetons numériques représentatifs de propriété (modèle ERC-20) ;
- Automatiser les flux (dividendes, loyers, frais) via smart contracts vérifiables
- Simplifier l'accès à l'investissement immobilier, en supprimant les barrières traditionnelles (montants élevés, notariat, fiscalité complexe) ;
- Créer de la liquidité secondaire, par la revente des jetons sur des marchés réglementés ou décentralisés ;
- Offrir une transparence totale : propriété, rentabilité, frais et documents disponibles en lecture publique sur la blockchain.

Le segment RWA est déjà perçu comme l'un des catalyseurs de l'adoption institutionnelle du Web3 — Goldman Sachs, BlackRock et Fidelity ont récemment souligné leur intérêt stratégique pour ce secteur.



## 2.3 Vision Eden

Eden RWA vise à créer une nouvelle classe d'actifs hybrides :

- Adossée à des actifs physiques haut de gamme (immobilier de luxe dans les DOM) ;
  - Tokenisée selon un modèle juridique rigoureux (SAS, jetons ERC-20 représentatifs) ;
  - Offrant une rentabilité réelle, avec distribution des loyers locatifs proportionnellement aux jetons détenus;
  - Facilement accessible, dès 10€ ;
  - Potentiellement liquide, via un marché secondaire conforme (en cours de développement)
- Évolutive, avec des fonctionnalités à venir : paniers de biens, token-reit, collatéral DeFi, vote DAO. En complément, Eden introduit une dimension expérientielle inédite :
- Accès VIP ou préférentiel à certains biens pour les détenteurs de jetons ;
  - Récompenses communautaires pour les investisseurs engagés (staking, ambassadeurs, airdrops)
  - Événements et visites privées réservées aux investisseurs.

Eden RWA propose un actif immobilier nouvelle génération : réel, rentable, fractionné, numérique.

Un produit patrimonial adapté à la fois aux logiques de rendement, de diversification, et d'innovation.



# 3 LE MODÈLE EDEN RWA



## 3.1 Propriété tokenisée

Chaque bien immobilier sélectionné par Eden RWA est détenu via une structure dédiée (SPV – Special Purpose Vehicle), immatriculée sous forme de SAS (Société par Actions Simplifiée), dont le seul actif est le bien en question.

- Séparation des risques : Chaque bien est isolé juridiquement et comptablement. En cas d'incident sur un actif, les autres restent intacts.

• Conformité totale au droit français : La SAS permet une gouvernance souple, une responsabilité limitée, et une compatibilité complète avec les processus notariaux et bancaires.

- Tokenisation sur blockchain (ERC-20) : Chaque token représente une fraction de la société détentrice du bien immobilier. 1 token = 1 part sociale numérique.

Ce système permet une preuve de propriété publique, traçable et immuable, tout en assurant une interopérabilité avec les écosystèmes Web3 (wallets, marketplaces, DeFi...).



## 3.2 Revenus passifs

Les biens sont mis en location saisonnière ou longue durée via des partenaires de gestion professionnels. Les revenus locatifs nets sont ensuite redistribués automatiquement aux investisseurs, chaque semaine.

- Paiement en stablecoins (ex : USDC) : Les flux locatifs sont convertis puis transférés directement sur le portefeuille crypto de chaque investisseur, au prorata des tokens détenus.

• Automatisation par smart contracts : Plus de retard, plus de frais cachés : les distributions sont programmées, transparentes, infalsifiables.

- Paiement Mensuel : Contrairement aux SCPI ou foncières cotées, qui distribuent trimestriellement ou annuellement, Eden RWA accélère le cycle de trésorerie et maximise la liquidité de l'investisseur.

C'est une solution idéale pour ceux qui recherchent un revenu régulier, passif et stable, indexé sur un actif tangible.

### 3.3 Gouvernance participative

Les détenteurs de tokens participent à la vie et à la gestion des biens immobiliers. Chaque token confère un droit de vote équivalent, sur certains sujets définis à l'avance (ex : changement de gestionnaire, travaux, arbitrage).

- Modèle DAO light : Une gouvernance inspirée des modèles Web3, mais cadrée pour rester simple, transparente et non bloquante.
- Implication des investisseurs : Plus de transparence, plus de contrôle, et une meilleure relation avec l'actif sous-jacent.
- Contrôle sans lourdeur administrative : Les votes se font directement depuis le wallet de l'investisseur, sans assemblée physique, avec une traçabilité publique sur la blockchain.

Cela répond à une attente forte des investisseurs : reprendre du pouvoir sur leur patrimoine, sans la complexité de la gestion directe.



### 3.4 Tirage au sort exclusif

Chaque trimestre, Eden RWA organise un tirage au sort parmi les détenteurs de tokens d'un bien, avec une récompense concrète : une semaine de séjour gratuite dans la villa en question.

- 1 token = 1 ticket de participation : plus vous possédez de parts, plus vos chances de gagner augmentent.
- Sous contrôle d'huissier : pour garantir la transparence et la régularité du processus.
- Expérience immersive : L'investisseur ne possède pas uniquement une part digitale, il peut vivre physiquement l'actif qu'il détient.

C'est une manière innovante de matérialiser l'investissement, de renforcer l'attachement à l'actif et de créer une valeur émotionnelle différenciante, rarement présente dans les produits d'investissement classiques.

# 4 STRUCTURE JURIDIQUE



## 4.1 Une société par propriété (SAS)

Chaque bien immobilier acquis et tokenisé via Eden RWA est logé dans un véhicule juridique dédié, aussi appelé SPV (Special Purpose Vehicle), constitué soit sous forme de SCI, soit de SAS selon le profil du bien (résidentiel, meublé, fiscalité visée).

Avantages clés pour l'investisseur :

- Indépendance totale de chaque actif : Un bien = une société = un token. Cela protège l'investisseur d'un effet domino en cas de problème sur un autre actif de la plateforme.
- Transparence et traçabilité : Les statuts, comptes, conventions et documents juridiques sont accessibles à tout détenteur de tokens.
- Souplesse de gestion : La SAS permet des distributions facilitées (dividendes, rémunérations), tandis que la SCI optimise certains montages fiscaux (LMNP, IR...).

Ce modèle est déjà éprouvé par les leaders de la tokenisation immobilière (ex. RealT, Brickfy) et assure une clarté patrimoniale et juridique totale.

## 4.2 Token = actif numérique représentant indirectement une part

Les tokens émis par Eden RWA sont des jetons ERC-20 représentant indirectement une part du capital de la société détentrice du bien (SPV). Ils sont émis en quantité proportionnelle au capital investi (ex. 100 000 tokens pour un bien à 1 M€).

Ce que cela signifie pour l'investisseur :

- Il ne détient pas un droit d'usage ou un simple produit financier, mais bien une quote-part numérique d'une société propriétaire d'un actif tangible.
- Cette part donne droit à une portion des revenus locatifs nets, à une participation aux décisions clés, et à une valorisation en capital en cas de revente ou plus-value.

En tant qu'actif numérique, le token est :

- Interchangeable (via des plateformes de revente en cours d'intégration),
- Traçable et non duplicable,
- Et potentiellement utilisable comme collatéral dans certains protocoles DeFi (à moyen terme).



## 4.3 Distribution nette de charges

Les revenus locatifs redistribués aux investisseurs sont nets de charges opérationnelles (entretien, assurances, frais de gestion). Eden RWA gère en amont toutes les dépenses liées à la propriété.

Cependant, chaque investisseur est responsable de déclarer les revenus perçus dans son pays de résidence fiscale.

- En France, ces revenus peuvent être imposés comme revenus fonciers, dividendes, ou bénéfices industriels et commerciaux (BIC) selon le montage juridique choisi (SAS ou SCI, meublé ou non meublé).

- Eden RWA mettra à disposition des tableaux récapitulatifs annuels (flux reçus, quote-part détenue, charges internes) pour faciliter la déclaration.



# 5 FONCTIONNEMENT TECHNIQUE



## 5.1 Blockchain : Ethereum

Eden RWA émet ses tokens directement sur Ethereum mainnet, la blockchain publique la plus solide, éprouvée et reconnue dans le monde de la finance numérique.

Pourquoi Ethereum ?

- Sécurité maximale : Ethereum est protégé par des milliers de validateurs et bénéficie d'un consensus décentralisé extrêmement robuste.
- Adoption institutionnelle : C'est la blockchain privilégiée par les fonds, banques et acteurs régulés (ex : BlackRock, Franklin Templeton, JP Morgan).
- Normes ERC-20 : Compatibilité avec l'ensemble de l'écosystème Ethereum (wallets, protocoles, outils d'analyse, marketplaces).
- Transparence totale : Chaque transaction, chaque smart contract et chaque flux est public, traçable et immuable.



## 5.2 Smart contracts auditable

Les biens sont mis en location saisonnière ou longue durée via des partenaires de gestion proLes smart contracts utilisés pour la gestion des tokens, la redistribution des revenus locatifs et les mécanismes de gouvernance sont développés en open source et audités par des cabinets de sécurité indépendants.

- Audit formel de sécurité par des sociétés reconnues (ex : CertiK, OpenZeppelin, ChainSecurity).
- Documentation publique disponible pour vérification par tout investisseur ou intégrateur.
- Simplicité et lisibilité du code : conçu pour être compréhensible, testé et vérifiable.

## 5.3 Marketplace Eden : plateforme P2P d'achat/vente de tokens

Eden développe sa propre place de marché intégrée, permettant aux investisseurs de :

- Acheter des tokens immobiliers directement depuis le site Eden, lors des offres primaires ;
- Revendre ou transférer leurs parts à d'autres investisseurs, en peer-to-peer, via des listings ou des enchères ;
- Consulter l'historique de chaque actif : rentabilité, nombre de détenteurs, volumes échangés.

La marketplace offrira :

- Une interface simple et intuitive, accessible même aux non-initiés ;
- Un moteur d'échange fluide et rapide ;
- Une liquidité progressive dans un univers historiquement illiquide : l'immobilier.

Objectif : transformer la propriété immobilière en un actif réellement négociable, à la manière d'une action, mais adossée à un bien réel.



## 5.4 Intégration wallets (Metamask...)

Les utilisateurs peuvent se connecter, signer et interagir avec Eden RWA via les principaux portefeuilles Web3, notamment :

- MetaMask : le wallet le plus utilisé au monde ;
- WalletConnect : pour connecter toute application mobile (Trust Wallet, Rainbow, etc.) ;
- Ledger : pour les utilisateurs les plus sécurisés, via wallet hardware.

Cela garantit à l'investisseur :

- Un contrôle complet de ses actifs, stockés dans son portefeuille ;
- Une autonomie, sans nécessité de confier ses tokens à Eden ou à un tiers ;
- Une interopérabilité avec d'autres protocoles, comme des outils de reporting, de staking ou de fiscalité.

L'intégration est conçue pour être aussi fluide qu'un login bancaire, tout en conservant la puissance du Web3.

# 6 TOKENOMICS

L'écosystème Eden RWA repose sur une tokenomics duale, combinant :

- Un token utilitaire (\$EDEN) qui alimente les fonctions communautaires, initiatives et de gouvernance à l'échelle de la plateforme ;
- Des tokens immobiliers spécifiques à chaque bien, adossés à un actif réel via une SPV.



## 6.1 Token utilitaire : \$EDEN

Le \$EDEN est le jeton utilitaire natif de la plateforme. Il ne représente pas une part de propriété immobilière, mais offre des avantages exclusifs dans l'écosystème Eden RWA.

### Accès anticipé aux ventes

- Les détenteurs de \$EDEN ont un accès prioritaire aux nouvelles opportunités immobilières tokenisées, avant qu'elles ne soient ouvertes au grand public.
- Cela permet de se positionner plus tôt sur des actifs premium, souvent à valeur d'entrée plus attractive.

### Frais réduits

- Utiliser \$EDEN pour régler certaines opérations (frais d'entrée, frais secondaires) permet de bénéficier de tarifs réduits.
- Cela crée une incitation à conserver du \$EDEN, ce qui renforce la stabilité du token sur le long terme.

### Accès à la gouvernance

- Les détenteurs de \$EDEN peuvent participer à des décisions clés sur l'évolution de la plateforme (choix de destinations, typologies de biens, intégration technologique...).
- Le pouvoir de vote est proportionnel à la détention de tokens, sur un modèle proche d'une DAO mais encadré juridiquement.

Le \$EDEN est ainsi au cœur de la vie communautaire, stratégique et économique de la plateforme Eden RWA.

## 6.2 Tokens immobiliers : ex. STB-VILLA-01

Chaque propriété tokenisée sur Eden RWA dispose de son propre token ERC-20, conçu pour refléter une fraction claire et traçable de la propriété d'un actif physique.

### Représentent la fraction d'un bien spécifique

- Par exemple, le token STB-VILLA-01 représente une part de la société (SPV) qui détient une villa à Saint-Barthélemy.
- Le nombre total de tokens émis est équivalent à 100 % du capital social de la société propriétaire.
- Chaque token donne droit :
  - à un revenu locatif proportionnel (versé en USDC) ;
  - à un droit de vote sur les décisions liées à cette propriété ;
  - à une participation au tirage au sort trimestriel pour un séjour dans le bien.

Ces tokens sont liquides, transférables sur la marketplace Eden, et entièrement adossés à des actifs réels dans un cadre juridique structuré (via SAS ou SCI).

## 6.3 Allocation

- 10% Private Sale (Seed Round)
- 28% Public Sale (IDO/ICO)
- 28% Liquidity (DEX/CEX)
- 10% Treasury / Reserves
- 5% Team / Founders
- 19% Partnerships Ecosystem Airdrops Community



# 7 CEO

Vincent DEDIEU est un entrepreneur visionnaire à la croisée du Web3 , de l'immobilier de luxe et de la finance alternative . Fondateur et PDG d' Eden RWA , il concrétise une vision audacieuse : rendre l'immobilier haut de gamme accessible, liquide et transparent grâce à la technologie blockchain.

Fort de plus de dix ans d'expérience dans la création d'entreprises numériques et la structuration de véhicules d'investissement, Vincent a développé une connaissance approfondie du monde des technologies et des actifs immobiliers. Sa passion pour les territoires d'outre-mer français et le potentiel transformateur de la propriété tokenisée l'ont conduit à lancer Eden RWA, spécialisé dans les propriétés les plus exclusives des Antilles françaises.

Chez Eden RWA, il dirige la stratégie globale, gère les partenariats clés dans les domaines juridique et immobilier, et supervise le développement de l'écosystème du jeton \$EDEN. Sa mission : combler le fossé entre la création de richesse traditionnelle et la nouvelle économie décentralisée.

« L'avenir de l'investissement est hybride : fondé sur des actifs réels et alimenté par la blockchain. »



# 8 ROADMAP



## 8.1 Phase 1 – Fondation & Mise en place

- Structuration juridique d'Eden RWA (France + Antilles françaises)
- Sélection et acquisition de la première propriété pilote (villa)
- Développement et finalisation des smart contracts ERC-20 (token \$EDEN + tokens immobiliers)
- Rédaction et publication du whitepaper
- Ouverture de la whitelist pour la prévente du token \$EDEN

## 8.2 Phase 2 – Lancement officiel

- Lancement de la prévente du token \$EDEN (token utilitaire)
- Prévente des premiers tokens immobiliers (propriété fractionnée d'une villa)
- Lancement public de la plateforme d'investissement Eden RWA
- Intégration des portefeuilles (MetaMask, WalletConnect, Ledger)
- Premières distributions mensuelles de revenus locatifs en USDC
- Campagne marketing initiale (Web3, immobilier, presse)

## 8.3 Phase 3 – Marché secondaire & Croissance

- Lancement du marché secondaire pair-à-pair (échange de tokens)
- Listing du \$EDEN sur des DEX partenaires (ex : Uniswap, Quickswap)
- Ajout de 2 à 3 nouvelles villas tokenisées
- Intégration de solutions d'achat fiat-to-crypto (carte bancaire, virement)
- Premier tirage au sort officiel pour un séjour en villa, certifié par huissier

## 8.4 Phase 4 – Gouvernance & Expansion

- Lancement d'une DAO consultative pour les détenteurs de \$EDEN
- Introduction de droits de vote pour les décisions liées aux propriétés
- Partenariats avec banques locales et notaires
- Déploiement d'un programme d'ambassadeurs et de créateurs de communauté
- Lancement d'un tableau de bord investisseur complet (revenus, historique, gouvernance)

## 8.5 Phase 5 – Expansion internationale & Diversification

- Expansion vers de nouveaux marchés : Amérique latine, Asie, Afrique
- Tokenisation de propriétés au-delà des Antilles françaises (Antigua, Bali, Algarve, Maroc, Tulum...)
- Lancement de nouvelles expériences utilisateurs (séjours, club membre exclusif)
- Lancement du programme de staking \$EDEN avec récompenses premium