



Investimentos alternativos  
acessíveis à todos.

**FTCRI-01**







# FTCRI-01



## Uma nova oportunidade para **diversificar sua carteira.**

O FTCRI-01 é um token de renda fixa digital, estruturado pela Foxbit em parceria com a Kria Investimentos, Incentive Securitizadora e DPR Construtora, que representa uma operação real do mercado imobiliário.

O ativo foi desenvolvido para oferecer rentabilidade estimada entre 1,6% e 1,65% ao mês, com prazo total de 12 meses — podendo ser concluído em até 6 meses, conforme o andamento da operação — e pagamentos mensais de juros, com devolução integral do capital investido ao final do período.

A estrutura do **FTCRI-01** tem como lastro recebíveis de 80 contratos de compra e venda já realizados no Condomínio Villagio Caucaia II, localizado em Cotia (SP), empreendimento que possui mais de 90% das unidades vendidas e fluxo de recebimentos performando.

### **A operação conta com garantias reais e camadas de proteção, incluindo:**

- Cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento;
- Alienação fiduciária das quotas da SPE proprietária do terreno;
- Aval pessoal dos sócios da incorporadora;
- Regime fiduciário instituído pela securitizadora, com patrimônio separado e blindado contra passivos.

Toda a estrutura segue os parâmetros da Resolução CVM 88, com governança completa, auditoria independente e monitoramento da execução financeira.

A distribuição é exclusiva pela Foxbit Crypto Assets, em um processo 100% digital, com rastreamento via blockchain, acessível a diferentes perfis de investidores e respaldado por transparência, segurança e previsibilidade.



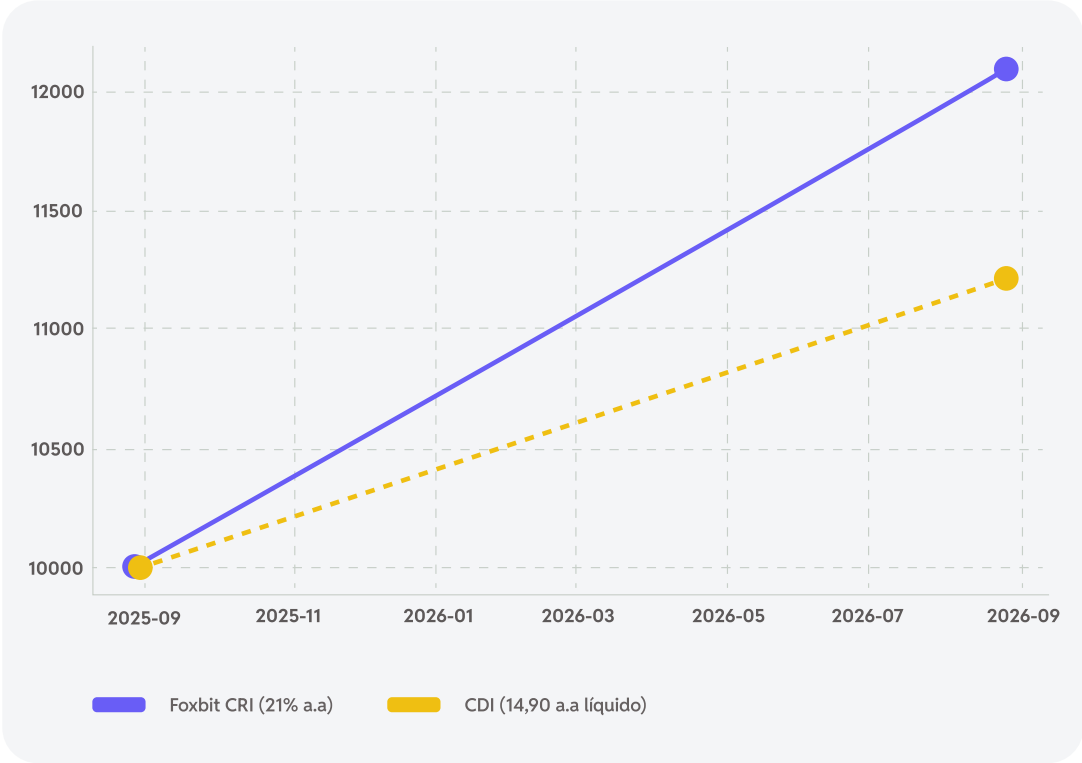
## Quadro Geral da Oportunidade

23 out/25  
Lançamento

22 nov/25  
Vencimento

12 meses  
(podendo ser concluído em até 6 meses)  
Prazo total

1,6% a  
1,65% ao mês  
Rentabilidade  
estimada



| Parâmetro                | Detalhamento                                                                              |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instrumento              | Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)                                                |
| Originadora              | Kria                                                                                      |
| Estruturadora / Emissora | Incentive Securitizadora S.A.                                                             |
| Incorporadora / Devedora | DPR Construtora e Incorporadora Ltda.                                                     |
| Distribuição             | Foxbit Crypto Assets                                                                      |
| Valor por token          | R\$ 50,00                                                                                 |
| Quantidade total         | 5.000 tokens                                                                              |
| Volume total da oferta   | R\$ 250.000,00                                                                            |
| Investimento mínimo      | 1 token (R\$ 50,00)                                                                       |
| Prazo de captação        | 30 dias                                                                                   |
| Prazo de rendimento      | Até 12 meses (com possibilidade de conclusão em 6)                                        |
| Forma de recebimento     | Pagamentos mensais de juros + devolução integral do capital investido ao final            |
| Tipo de ativo            | Token de renda fixa digital lastreado em CRI (RWA tokenizado)                             |
| Risco                    | Conservador                                                                               |
| Lastro                   | Recebíveis de 80 contratos de compra e venda do Condomínio Villagio Caucaia II (Cotia/SP) |





## Sobre a Rise Finance e a Dexcap



### Kria Investimentos

A Kria é uma das plataformas pioneiras de investimento alternativo no país, autorizada pela CVM a operar como plataforma eletrônica de investimento participativo. A empresa atua na originação e estruturação da operação, criando pontes entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais por meio de modelos financeiros inovadores e acessíveis.



**INCENTIVE**  
SECURITIZADORA

### Incentive Securitizadora S.A.

A Incentive Securitizadora é a responsável pela emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que lastreiam o FTCRI-01. A companhia atua com rigor técnico, governança e conformidade regulatória, estruturando operações com regime fiduciário e segregação patrimonial, que asseguram prioridade e segurança aos investidores.



construtora  
&  
incorporadora

### DPR Construtora e Incorporadora Ltda.

A DPR Construtora é a incorporadora responsável pelo empreendimento Villagio Caucaia II, localizado em Cotia (SP). O projeto conta com 72 unidades residenciais e 8 lojas comerciais, somando um VGV de R\$ 16 milhões, com mais de 90% das unidades vendidas e fluxo de pagamentos em andamento — base real da operação que dá lastro ao FTCRI-01.





## Segurança da operação

O **FTCRI-01** foi estruturado para oferecer segurança, transparência e previsibilidade ao investidor, combinando a originação da Kria Investimentos, a emissão da Incentive Securitizadora e a distribuição realizada pela **Foxbit Crypto Assets**.

A operação conta com múltiplas camadas de proteção, que reduzem riscos e reforçam a confiança na execução e no retorno do investimento.

### 1. Previsibilidade de retorno

O **FTCRI-01** oferece rentabilidade estimada entre 1,6% e 1,65% ao mês, com pagamentos mensais de juros e amortização final ao término da operação. A variação da rentabilidade ocorre conforme a quantidade de dias em cada mês — 1,6% em meses de 30 dias e 1,65% em meses de 31 dias — garantindo proporcionalidade e previsibilidade no cálculo dos rendimentos.

Esse modelo proporciona clareza e controle ao investidor, permitindo acompanhar de forma simples e transparente o desempenho do ativo e o fluxo de rendimentos.

### 2. Camadas de proteção e garantias

A operação foi estruturada com múltiplos níveis de garantia, entre eles:

- Cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento;
- Alienação fiduciária das quotas da SPE proprietária do terreno;
- Aval pessoal dos sócios da incorporadora;
- Regime fiduciário instituído pela securitizadora, com patrimônio separado e blindado contra passivos.

Essas garantias funcionam como camadas de segurança que reduzem a exposição a riscos e asseguram prioridade no pagamento aos investidores.

### 3. Governança e conformidade

O **FTCRI-01** foi estruturado em conformidade com a Resolução CVM 88, passando por auditoria independente e monitoramento contínuo da execução financeira.

A tokenização segue padrão **ERC-20**, garantindo rastreamento e integridade dos dados em blockchain, reforçando a transparência e a governança em todas as etapas do processo.

### 4. Distribuição digital e acessível

O **FTCRI-01** é distribuído através da **Foxbit Crypto Assets**, em um processo 100% digital e seguro, com todas as informações da operação disponíveis em ambiente auditável e transparente. Essa estrutura permite que diferentes perfis de investidores acessem operações de crédito privado imobiliário com segurança e previsibilidade de retorno.

Essa combinação de fatores posiciona o **FTCRI-01** como um ativo de renda fixa digital de perfil conservador, unindo lastro real, governança, previsibilidade e múltiplas camadas de proteção.





## Fluxo de pagamento

O **FTCRI-01** foi estruturado para oferecer retorno previsível e acompanhamento contínuo, com prazos e etapas bem definidos.

O investidor sabe exatamente quando o capital será aplicado, como será remunerado e quando receberá os rendimentos, garantindo transparência e controle total sobre o investimento.

### 1. Período de captação – 23/10 a 22/11/2025

Durante 30 dias, os investidores podem adquirir os tokens **FTCRI-01**. Os recursos captados são destinados à aquisição dos recebíveis imobiliários do Condomínio Villagio Caucaia II (Cotia/SP), seguindo todos os critérios de segurança, governança e conformidade definidos pela Kria Investimentos e Incentive Securitizadora.

### 2. Período de rendimento – até 12 meses (podendo ser concluído em 6)

Após o encerramento da captação, inicia-se o período de rendimento, com pagamentos mensais de juros e amortização do capital ao final da operação.

A rentabilidade é estimada entre 1,6% e 1,65% ao mês, conforme a quantidade de dias de cada mês — 1,6% em meses de 30 dias e 1,65% em meses de 31 dias — garantindo proporcionalidade e previsibilidade no cálculo dos rendimentos.

Durante esse período, a Incentive Securitizadora conduz a execução financeira da operação, com monitoramento contínuo e auditoria independente, assegurando a correta destinação dos recursos e a integridade dos fluxos de pagamento.

### 3. Pagamentos ao investidor – mensais + devolução final do capital

Os investidores recebem juros mensais diretamente em suas contas na Foxbit, de forma simples e automatizada.

Ao término da operação, ocorre a devolução integral do capital investido, junto à última parcela de rendimento.

A liquidação é processada com liquidez D+1, garantindo agilidade e previsibilidade no encerramento do ciclo.







## Risco Legal e Operacional:

A operação depende da validade legal dos documentos e contratos subjacentes.

Qualquer erro, fraude ou contestação judicial relacionada ao contrato pode impactar a capacidade de pagamento.

**Risco de Captação:** Se, ao final do prazo de captação, o montante mínimo estipulado não for atingido, a operação poderá ser cancelada e os recursos aportados serão devolvidos ao investidor, sem remuneração ou correção monetária, conforme previsto nos termos de uso da plataforma.



**Importante:** Esta é uma oferta pública sob dispensa de registro, conforme Resolução CVM nº 88. Antes de investir, leia atentamente os documentos da oferta, em especial a seção de alerta sobre riscos. A decisão de investimento deve considerar sua tolerância ao risco, horizonte de liquidez e entendimento dos mecanismos jurídicos envolvidos.



## Benefício Tributário

De acordo com a legislação vigente, é isento do Imposto de Renda (IR) o ganho de capital obtido na alienação de ativos financeiros, desde que o valor total das vendas realizadas pelo investidor pessoa física, dentro de um mesmo mês, não ultrapasse **R\$ 35.000,00**.

Essa isenção aplica-se ao valor dos tokens adquiridos nesta oferta, caso o investidor realize a venda dentro do limite mensal estabelecido pela Receita Federal, sendo o ganho de capital integralmente livre de tributação.

*Recomenda-se que cada investidor consulte seu contador ou assessor tributário para avaliar o enquadramento específico de sua situação fiscal e garantir o correto aproveitamento desse benefício.*





kria

dpr  
construtora  
&  
incorporadora



INCENTIVE  
SECURITIZADORA