



Fundo de Investimento
Imobiliário - FII FYTO
Recebíveis Imobiliários
Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 18.085.673/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII FYTO
Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

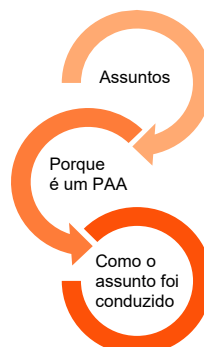
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário - FII FYTO
Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (Notas 3.3.2 e 5.2)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotada pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeira estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII FYTO
 Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços
 Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII FYTO
Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO/27352814886
CPF: 27352814886
Signed Time: 02 de março de 2026 12:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC_SERASA_RFB_v5
12958630318F49F...

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	48	0,03%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.039	1,37%	14.378	9,79%
Operações compromissadas	5.1	5.654	3,80%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	143.316	96,28%	134.178	91,32%
Outros créditos		12	0,01%	3	0,00%
		151.021	101,46%	148.607	101,11%
Total do ativo		151.021	101,46%	148.607	101,11%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	2.003	1,35%	1.520	1,03%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		166	0,11%	157	0,11%
		2.169	1,46%	1.678	1,14%
Total do passivo		2.169	1,46%	1.678	1,14%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	158.277	106,33%	158.277	107,72%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(4.839)	-3,25%	(4.839)	-3,29%
Prejuízos acumulados		(4.586)	-3,08%	(6.509)	-4,43%
Total do patrimônio líquido		148.852	100,00%	146.929	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		151.021	101,46%	148.607	101,14%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)

CNPJ (18.085.673/0001-57)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	20.916	19.275
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	590	(3)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	486	(6.838)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.992	12.434
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.020	1.826
Receita com operações compromissadas		258	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(284)	(359)
		994	1.467
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.640)	(1.586)
Outras despesas operacionais	10	(144)	(125)
		(1.784)	(1.711)
Lucro líquido do exercício		21.202	12.190
Quantidade de cotas integralizadas		15.281.388	15.281.388
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,39	0,80
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,74	9,61

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		158.277	(4.839)	73	153.511
Lucro líquido do exercício	9	-	-	12.190	12.190
Rendimentos declarados	7	-	-	(18.772)	(18.772)
Em 31 de dezembro de 2024		158.277	(4.839)	(6.509)	146.929
Lucro líquido do exercício	9	-	-	21.202	21.202
Rendimentos declarados	7	-	-	(19.279)	(19.279)
Em 31 de dezembro de 2025		158.277	(4.839)	(4.586)	148.852

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		258	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		1.020	1.826
Pagamento de taxa de administração		(1.639)	(1.575)
Pagamento de taxa de performance		-	(406)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(20)
Pagamento (compensação) de IR		(294)	(348)
Outros recebimentos operacionais		(116)	(113)
Caixa líquido das atividades operacionais		(791)	(636)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(43.577)	(31.583)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2	15.765	13.684
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	21.232	16.938
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	19.434	19.025
Caixa líquido das atividades de investimento		12.854	18.064
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(18.796)	(18.602)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(18.796)	(18.602)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(6.733)	(1.174)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		14.426	15.600
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	7.693	14.426

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 25 de outubro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 13 de novembro de 2013, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), e, caso os recursos da classe não estejam alocados nos ativos indicados nos itens elencados no Item 4.2 do regulamento (os "Ativos Imobiliários").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

FYTO11 (Anteriormente NCHB11) (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	7,39	9,12
Fevereiro	7,59	9,30
Março	7,97	9,60
Abril	8,04	9,59
Maio	8,30	9,31
Junho	8,40	9,25
Julho	8,13	9,37
Agosto	8,00	9,30
Setembro	7,99	9,09
Outubro	7,94	8,62
Novembro	7,99	8,31
Dezembro	8,50	7,93

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e a taxa de rendimento estabelecida.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

As aplicações financeiras estão representadas por

As aplicações financeiras estão repre-

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(c) Está composto por operações compromissadas lastreadas em Letra Financeira do Tesouro (LFT) com vencimento em 02/01/2026, realizadas com o Banco BTG Pactual S.A.

Certificados de recebíveis imobiliários	143.316	134.178
	143.316	134.178

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2024									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	4	4 / 333	30/09/2021	22/01/2035	IPCA+9,00%	17.000	14.145	13.066
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	4	1 / 196	17/12/2020	17/08/2026	IPCA+12,00%	15.000	12.024	11.924
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	4	1 / 260	21/09/2020	21/07/2035	IPCA+10,00%	9.042	12.671	11.654
PLANETA SECURITIZADORA SA	22A0181986	4	4 / 104	03/01/2022	20/09/2033	IPCA+9,00%	13.428	10.118	9.314
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1562255	6	117 / 1	28/12/2022	20/08/2028	100,00% DI+4,50%	10.446	9.186	9.183
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	4	4 / 213	25/03/2021	25/02/2031	IPCA+9,00%	13.670	9.289	8.965
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668380	5	94 / 1	27/12/2022	20/12/2032	IPCA+11,00%	8.450	7.915	7.495
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	6	137 / 1	30/08/2023	01/09/2028	100,00% DI+4,90%	8.000	7.102	7.113
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	4	21 / 1	31/10/2024	20/02/2033	IPCA+11,50%	5.300	5.225	5.161
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731447	3	1 / 241	12/03/2021	25/02/2025	IPCA+11,52%	8.114	4.948	4.960
CREDITCORP SECURITIZADORA S.A.	24G1895078	3	2 / 1	30/07/2024	20/07/2029	IPCA+8,50%	5.000	5.089	4.921
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	7	1 / 308	04/09/2020	11/09/2035	IPCA+8,50%	5.000	5.566	4.733
PLANETA SECURITIZADORA SA	21K0002026	4	4 / 205	04/11/2021	20/09/2033	IPCA+10,00%	5.958	4.179	3.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0283463	4	37 / 1	08/07/2022	20/10/2031	IPCA+10,25%	7.580	3.842	3.705
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	4	4 / 219	22/03/2021	22/03/2031	IPCA+7,80%	10.699	3.947	3.522
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	4	4 / 1	14/02/2024	22/07/2037	IPCA+10,00%	4.000	3.756	3.462
PLANETA SECURITIZADORA SA	21K0002029	4	4 / 206	04/11/2021	20/09/2033	IPCA+9,50%	4.902	3.769	3.282
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	3	163 / 1	08/09/2023	18/09/2030	100,00% DI+3,50%	3.000	3.005	2.934
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	4	346 / 1	27/09/2024	15/03/2033	IPCA+8,25%	3.068.827	2.917	2.814
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2418658	4	62 / 1	28/06/2024	29/06/2027	IPCA+11,50%	2.163	2.211	2.136
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2257431	4	67 / 1	29/11/2023	20/11/2029	100,00% DI+3,00%	2.426	1.930	1.930
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1711223	5	94 / 3	09/01/2024	20/12/2032	IPCA+11,00%	1.895	1.820	1.700
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	3	60 / 1	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25%	3.000	1.669	1.687
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1152062	5	94 / 2	09/08/2023	20/12/2032	IPCA+11,00%	1.655	1.555	1.440
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731423	3	1 / 239	12/03/2021	25/02/2025	IPCA+11,52%	2.726	982	984
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	4	4 / 105	30/06/2020	15/07/2030	IGP-M+9,50%	2.893	1.134	866
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731381	3	1 / 240	12/03/2021	25/02/2025	IPCA+11,52%	2.536	612	613
TRUE SECURITIZADORA S.A.	13K0112831	4	1 / 9	29/11/2013	30/09/2025	IGP-M+9,25%	10	476	477
FORTE SECURITIZADORA SA	21F0950049	4	1 / 576	24/06/2021	20/12/2029	IPCA+10,50%	394	375	191
								141.457	134.178

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc/securitizacao/), Brazilian Securities (ri.bancopan.com.br), Bari Securitizadora S.A. (barisec.com.br), Casa da Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (cpsec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com), Companhia Provincia de Securitização, Planeta Securitizadora S.A.

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2025
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	13.773
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j), (k), (l)	12.450
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	Pulverizado	(a), (b), (l), (e), (c), (h), (g)	11.263
PLANETA SECURITIZADORA SA	22A0181986	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	8.525
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j), (k)	8.142
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668380	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	7.185
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5244369	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	6.031
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1562255	Concentrado	(a), (e), (g), (c)	5.783
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	Concentrado	(a), (e), (g), (c)	5.223
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	Concentrado	(a), (e), (g), (c)	4.702
CREDITCORP SECURITIZADORA S.A.	24G1895078	Concentrado	(a), (b), (j), (c), (e), (g), (k)	4.650
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731447	Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	4.628
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	4.450
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H5030806	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	4.408
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K3211802	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	4.060
PLANETA SECURITIZADORA SA	21K0002026	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (k), (j)	3.622
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	3.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0002029	Pulverizado	(a), (c), (e), (g)	2.998
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24B1404788	Concentrado	(a), (b), (c), (e), (g), (h), (l)	2.937
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	Concentrado	(a), (b), (e), (g), (h)	2.662
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24F2418658	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	2.308
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	2.107
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908718	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h)	2.008
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g)	1.955
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2960533	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h)	1.945
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (k), (j)	1.927
REIT SECURITIZADORA S.A.	24L2717582	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	1.869
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1711223	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	1.636
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	Concentrado	(a), (c), (e), (g), (j)	1.547
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0016806	Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (l)	1.481
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1152062	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	1.388
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2257431	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j)	1.228
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	Pulverizado	(a), (g), (l), (k), (b), (c), (j)	622
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731423	Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	409
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21F0950049	Pulverizado	(a), (d), (e), (g), (j), (k)	121
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731381	Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	116
				143.316

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2024
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j), (k), (l)	13.066
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	11.924
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (b), (l), (e), (c), (h), (g)	11.654
PLANETA SECURITIZADORA SA		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	9.314
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (e), (g), (c)	9.183
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j), (k)	8.965
OPEA SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	7.495
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (e), (g), (c)	7.113
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	5.161
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	4.960
CREDITCORP SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (b), (j), (c), (e), (g), (k)	4.921
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (e), (g), (c)	4.733
PLANETA SECURITIZADORA SA		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (k), (j)	3.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	3.705
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (k), (j)	3.522
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	3.462
PLANETA SECURITIZADORA SA		Pulverizado	(a), (c), (e), (g)	3.282
OPEA SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (b), (e), (g), (h)	2.934
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (b), (d), (e), (g)	2.814
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (b), (e), (g), (h), (k)	2.136
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j)	1.930
OPEA SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	1.700
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		Concentrado	(a), (c), (e), (g), (j)	1.687
OPEA SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (h), (j), (k)	1.440
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	984
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		Pulverizado	(a), (g), (l), (k), (b), (c), (j)	866
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		Concentrado	(a), (c), (e), (f), (g), (j)	613
TRUE SECURITIZADORA S.A.		Pulverizado	(a), (b), (j), (c), (e), (g)	477
FORTE SECURITIZADORA SA		Pulverizado	(a), (d), (e), (g), (j), (k)	191
				134.178

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Legendas	Regime de Garantias	
Lastrro (1) - Lastro em financiamento imobiliário. (2) - Escritura de Superfície (3) - CCB (4) - Contrato de Compra e Venda (5) - Pulverizado (6) - Debenture (7) - Contrato de locação	(a) - Regime fiduciário (b) - Alienação fiduciária do imóvel (c) - Coobrigação (d) - Subordinação (e) - Fundo de reserva (f) - Hipoteca (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(h) - Aval (i) - Fundo de overcollateral (j) - Fiança (k) - Alienação fiduciária de ações (l) - Fundo de liquidez (m) - Direito de retrocesso (n) - Carta fiança
Movimentação do exercício		
Saldo em 31 de dezembro de 2023		139.808
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		19.275
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(3)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(6.838)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		31.583
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(13.684)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(16.939)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(19.025)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		134.178
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		20.916
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		590
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		486
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		43.577
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(15.765)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(21.232)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(19.434)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		143.316

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	1.640	1.586
	1.640	1.586

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente 1,05% à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$25, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo; e (b) valor equivalente a até 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, nos termos do item (a) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5 mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No Ato do Administrador datado de 06 de fevereiro de 2024 divulgou a exclusão da remuneração paga a título de Taxa de Performance.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída da Classe ou dos Cotistas

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	21.202	12.190
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.482)	(250)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	(486)	6.838
Despesas operacionais não pagas	45	(6)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	19.279	18.772
Rendimentos declarados	19.279	18.772
Rendimentos (a distribuir)	(2.003)	(1.520)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.520	1.350
Rendimentos líquidos pagos no exercício	18.796	18.602
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,23	1,22
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
158.277	15.281.388	158.277	15.281.388
158.277	15.281.388	158.277	15.281.388

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, desde que, considerado o conjunto das referidas novas emissões, seja observado o montante total de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), com a finalidade de atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Emissão Autorizada"). A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador para dispor sobre a Emissão Autorizada, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 42.276 com valor unitário de R\$ 94,35, totalizando 448.079 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de abril de 2020 e encerrada em 25 de Agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.173, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 83.074 com valor unitário de R\$ 95,39, totalizando 870.891 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 08 de março de 2021 e encerrada em 19 de março de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.528, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.045 com valor unitário de R\$ 94,89, totalizando 11.013 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de outubro de 2021 e encerrada em 7 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 102, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 14.114 com valor unitário de R\$ 94,81, totalizando 148.865 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 03 de junho de 2022 e encerrada em 30 de junho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 28 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 8.754 com valor unitário de R\$ 91,11, totalizando 96.084 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de novembro de 2022 e encerrada em 30 de dezembro de 2022.

Conforme fato relevante publicado em 15 de janeiro de 2024, foi aprovado em ato do administrador o desdobramento das cotas do Fundo, segundo a razão de 1:9 (um para nove), a realizar-se no fechamento dos mercados de 18 de janeiro de 2024.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	4.839	4.839
	4.839	4.839

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FYTO Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários)
CNPJ (18.085.673/0001-57)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Retorno sobre patrimônio líquido		31/12/2025	31/12/2024
	Lucro líquido do exercício	21.202	12.190
	Patrimônio líquido inicial	146.929	153.511
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)		14,43%	7,94%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.640	1,10%	1.586	1,04%
Outras receitas (despesas) operacionais	144	0,10%	125	0,08%
	1.784	1,20%	1.711	1,12%
	149.264		151.837	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.039	-	2.039
Operações compromissadas	-	5.654	-	5.654
Certificados de recebíveis imobiliários	-	143.316	-	143.316
Total do ativo	-	151.009	-	151.009

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	14.378	-	14.378
Certificados de recebíveis imobiliários	-	134.178	-	134.178
Total do ativo	-	148.556	-	148.556

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, nas Operações Compromissadas e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 Em 10 de março de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, a Administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM promoveu a adaptação do regulamento do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175/2022, incluindo sua parte geral e o Anexo Normativo I. Adicionalmente, foi informada a alteração da denominação social da gestora de NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda. para Fyto Capital Administradora de Recursos Ltda., permanecendo a instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da gestão de carteiras de valores mobiliários. Em decorrência dessa alteração e da adoção da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo teve sua denominação modificada de Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários para Fundo de Investimento Imobiliário – FII Fyto Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada.
- 16.4 Em 10 de março de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou que: I. A Administradora publicou nesta data um Ato do Administrador ajustando o nome do Fundo de “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII NCH BRASIL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” para “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FYTO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”. II. Ademais, em decorrência da mudança supracitada no item “I”, a Administradora solicitou à B3 a alteração do código de negociação (“Ticker”) do Fundo de “NCHB11” para “FYTO11” e o nome do Pregão de “FII NCH BR” para “FII FYTO”. Dessa forma, as cotas passarão a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 17 de março de 2025.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

. . .

Certificate Of Completion

Envelope Id: CDEA3631-6B9D-4E9F-9F19-93334A1CA719
 Subject: Complete com o Docusign: DF_FII FYTO_(NCH EQI HY FII)_Dezembro25.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Source Envelope:
 Document Pages: 15
 Certificate Pages: 8
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed
 Envelope Originator:
 Jefferson Pereira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 jefferson.pereira@pwc.com
 IP Address: 134.238.160.204

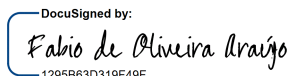
Record Tracking

Status: Original 20 March 2026 21:01	Holder: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 20 March 2026 21:28	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Fabio de Oliveira Araújo
 fabio.araujo@pwc.com
 PwC BR
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP-Brasil
 Issuer: AC SERASA RFB v5
 Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866

Signature

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 20.226.46.50
 Certificate policy:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Timestamp

Sent: 20 March 2026 | 21:02
 Viewed: 20 March 2026 | 21:26
 Signed: 20 March 2026 | 21:28

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 09 May 2022 | 17:26
 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b
 Company Name: PwC

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 20 March 2026 21:02 Viewed: 20 March 2026 21:50
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 20 March 2026 21:02 Viewed: 20 March 2026 21:24
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 20 March 2026 21:28 Viewed: 20 March 2026 21:28 Signed: 20 March 2026 21:28
João Machado joao.m.machado@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 20 March 2026 21:02
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	20 March 2026 21:02
Certified Delivered	Security Checked	20 March 2026 21:26
Signing Complete	Security Checked	20 March 2026 21:28
Completed	Security Checked	20 March 2026 21:28
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.