

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL E SUAS OPERAÇÕES**

A SPE Holding Beira-Rio S/A (“SPE” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Padre Cacique, nº 891, Bairro Praia de Belas, Porto Alegre/RS. O objeto social é a renovação, reforma e modernização do Complexo Beira-Rio, situado na Av. Padre Cacique nº 891, em Porto Alegre/RS, por si ou por terceiros. Compreende a exploração comercial de cadeiras, camarotes e afins que compõe o Estádio Beira-Rio, além da exploração, incorporação e intermediação imobiliária no prazo de 20 anos. É responsável pela operação das atividades vinculadas ao Complexo Beira-Rio: (i) de *Catering* (alimentação e bebidas) nos bares e restaurantes atualmente existentes e a serem criados no Estádio Beira-Rio; (ii) das áreas de lojas do Complexo Beira-Rio; e (iii) do edifício garagem. Os acionistas da Companhia são: a) AGC Energia S/A (“AGC ENERGIA”) com 50% mais uma ação de participação sobre o capital social e b) Fundo de Investimentos em Participações Beira Rio (“FIP BTG”) fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado pertencente ao Grupo BTG Pactual com 50% menos uma ação de participação sobre o capital social.

Em 19 de março de 2012 a SPE assinou com o Sport Club Internacional (“SCI”) um contrato de “Construção, Renovação e Operação do Complexo Beira-Rio”. A FIFA escolheu o Estádio Beira-Rio para sediar a Copa do Mundo de Futebol de 2014. Para tanto, o estádio precisava ser adequado aos padrões internacionais exigidos. Diante dos investimentos requeridos para a modernização, o SCI assinou o referido contrato com a SPE, que aportou recursos financeiros em contrapartida ao direito de explorar áreas do complexo. A concessão da exploração das seguintes receitas pelo parceiro/investidor pelo período de 20 anos compreende: 5.000 cadeiras localizadas na parte central do anel inferior; 70 suítes/camarotes localizado no Nível 4, entre o anel inferior e superior; 55 camarotes superiores, localizados no Nível 6, na área acima da arquibancada superior, sobre a antiga marquise do estádio; 4.573m<sup>2</sup> de área para exploração da comercial, denominada Beira-Rio Lojas Externas, com shopping de conveniência, lazer e serviços; 1.003m<sup>2</sup> com destinação para restaurantes, no Nível 3 do estádio; Shows e espetáculos; Espaços publicitários no denominado Complexo Beira-Rio; Prédio garagem com 3000 vagas de automóveis em 3 andares e uma esplanada com 5.000 m<sup>2</sup> de área, destinada a eventos e gastronomia; Exploração de Alimentos e Bebidas no Complexo Beira-Rio. Ao final do contrato a Companhia irá entregar os bens adquiridos ou construídos para o Sport Club Internacional (“SCI”), não cabendo à Companhia qualquer indenização, direito de retenção ou compensação pela realização das obras e serviços.

Em 30 de novembro de 2018 a Companhia incorporou a sua controlada HBR Gestão e Administração Imobiliária S.A., cuja participação nos exercícios de 2018 e 2017 era de 99,99%.

### **1.1 Pressuposto da continuidade operacional**

A Companhia está em continuidade do seu processo do plano de metas para 2026 e tem como foco principal a geração de caixa operacional, a administração estrita do capital de giro e de investimentos de capital, bem como proposta de aumento de capital de forma a garantir o equilíbrio econômico-financeiro das operações.

Em função dos prejuízos acumulados e do prejuízo corrente, os acionistas da Companhia vêm efetuando aportes com aumento do número de ações, para garantir o funcionamento das operações e a liquidação do financiamento bancário captado junto ao BNDES, Banco do Brasil e Banrisul.

A Companhia está em conformidade com leis e regulamentos externos e internos. Possui um código de ética e conduta elaborado e vigente. Conta com um Comitê de Ética, que atualmente é composto por dois colaboradores e conta com um canal ativo para contatos e denúncias.

## **2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, incluindo as alterações na legislação societária e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC requer que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Por definição, os resultados reais podem divergir das respectivas estimativas. Estimativas e premissas com relação ao futuro são revistas de maneira sistemática pela Companhia e são baseadas na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração da Companhia, cuja autorização para sua conclusão ocorreu em 14 de abril de 2026. A Companhia não está apresentando a demonstração de resultado abrangente, em virtude de não haver valores a serem apresentados nesta demonstração.

### **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia nessas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

#### **a) Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos apresentados em Reais nestas demonstrações foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **Instrumentos financeiros**

##### **Ativos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Os recebíveis não derivativos abrangem contas a receber de clientes e outros créditos. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Companhia deixa de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Companhia nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

A Companhia possui aplicações financeiras e recebíveis como ativos financeiros não derivativos.

##### **Passivos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece passivos financeiros inicialmente na data em que são originados. A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos, limite de cheque especial bancário,

fornecedores e outras contas a pagar. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

**b) Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem os saldos de dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do balanço patrimonial e são de liquidez imediata. A Companhia mantém aplicações financeiras classificadas como restritas que se referem à garantia do contrato de financiamento junto ao BNDES, Banco do Brasil e Banrisul.

**c) Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação menos a provisão para perda esperada. Uma provisão para perda esperada é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

**d) Imobilizado**

Os itens do imobilizado são avaliados pelo custo histórico de aquisição dos seus ativos, menos a depreciação acumulada e quaisquer perdas não recuperáveis. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para que o item específico tenha o uso pretendido.

A depreciação é reconhecida de modo a alocar o custo dos ativos menos os seus valores residuais ao longo de suas vidas úteis estimadas, utilizando-se o método linear. As taxas anuais de depreciação estão demonstradas em nota. No caso de uma indicação de que houve uma mudança significativa no método de depreciação, na vida útil (taxa) ou no valor residual de um ativo, a depreciação desse ativo é revista prospectivamente para refletir as novas expectativas.

Um item do imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo são incluídos no resultado do exercício em que o ativo for baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente reduzido para seu valor recuperável se o valor contábil estimado for maior do que o valor recuperável por uso ou venda.

**e) Intangível**

Ativos intangíveis consistem em projetos de modernização em parte do Complexo Beira-Rio, softwares de computador adquiridos e marcas e patentes, reconhecidos pelo custo, menos a amortização acumulada e quaisquer outras perdas acumuladas por redução ao valor recuperável. A amortização atual é estimada considerando utilizando-se o método linear, por um prazo não superior ao prazo de contrato de operação do Estádio Beira-Rio. Se houver uma indicação de que houve uma mudança significativa na taxa de amortização, na vida útil ou no valor residual de um ativo intangível, a amortização é revista prospectivamente para refletir as novas expectativas.

**f) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (Impairment)**

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

A administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando-se o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (impairment), em contrapartida do resultado.

Se uma perda por redução ao valor recuperável for subsequentemente revertida, o valor contábil do ativo é aumentado para a estimativa revista de seu valor recuperável, mas sem exceder o valor que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores.

**g) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor recebido do banco, incluindo os custos de transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

**h) Provisões de reclamações trabalhistas**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; quando é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; quando o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia não possui causas cíveis, tributárias ou trabalhistas de prognóstico provável que deveriam ser provisionadas.

**i) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social a pagar sobre o lucro do exercício corrente e o valor do imposto de renda diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, conforme o lucro real. Os atuais prejuízos fiscais de imposto de renda e a contribuição social diferidos existentes tem como origem sobre as diferenças temporárias e sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social e serão contabilizados quando houver lucro tributável presente ou futuro ou por outras formas de realização legal. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social são ativos tributários federais a ser compensado a razão de 30% do valor-base tributável.

**j) Demais ativos, passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Estão demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos, encargos e atualizações monetárias incorridas até a data do balanço e, no caso dos ativos, retificados por provisão para perdas quando necessário.

**k) Capital social**

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis a emissão de ações é demonstrada em conta redutora do capital, líquido de quaisquer efeitos tributários.

**l) Reconhecimento de receitas e custo operacional**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. Compreendem as receitas as vendas de ingressos, publicidade e cessões de direito de uso aos camarotes e cadeiras no setor Coração do Gigante, as quais são reconhecidas de acordo com o período em que os serviços são prestados e em observância ao regime de competência. As receitas diferidas são reconhecidas na medida em que instrumentos financeiros são recebidos antes da contraprestação dos serviços. Seus custos operacionais correspondem aos gastos incorridos pela Companhia na prestação do serviço, na formação da infraestrutura e manutenção relacionados à exploração de seu ativo intangível.

As receitas financeiras são provenientes de juros das aplicações financeiras e as despesas financeiras provenientes de juros sobre empréstimos.

**m) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários não circulantes e os circulantes quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados ao valor presente. O ajuste a valor presente é calculado levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência dos exercícios. Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa. As taxas de juros implícitas, quando aplicadas, são determinadas com base em premissas razoavelmente fundamentadas e são consideradas estimativas contábeis.

**n) Ativos e passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados da seguinte forma: Ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da Companhia possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Passivos contingentes são reconhecidos contabilmente levando-se em conta a opinião da assessoria jurídica, a natureza das demandas, a similaridade com outros processos, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Companhia, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis, o que ocasionaria uma saída futura de recursos para

**SPE HOLDING BEIRA-RIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**  
**Valores expressos em milhares de reais, (exceto quando indicado de outra forma)**

a liquidação das obrigações, e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis são divulgados em notas explicativas e os passivos contingentes classificados como perdas remotas não requerem provisão e nem divulgação nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

**o) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores contábeis de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas esse período, ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As informações sobre julgamentos críticos efetuados pela Administração da Companhia referentes às políticas contábeis adotadas e/ou incertezas sobre as premissas e estimativas relevantes, estão relacionadas a seguir.

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

Em aplicações financeiras de liquidez não restritas estão registrados os Certificados de Depósitos Bancários – CDB, remunerados com base em percentual da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), considerando o valor, o prazo e a época da aplicação e podem ser resgatadas de acordo com a necessidade de recursos da Companhia.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dinheiro em caixa	1	1
Depósitos bancários em conta corrente	9	270
Aplicações financeiras	7.970	6.396
<b>Total</b>	<u><b>7.980</b></u>	<u><b>6.667</b></u>

## 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS RESTRITAS

Em aplicações financeiras de liquidez restritas estão registrados os Certificados de Depósitos Bancários – CDB, remunerados com base em percentual da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), considerando o valor, o prazo e a época da aplicação e podem ser resgatadas, na medida em que o saldo exceda 6 parcelas de pagamento de principal e juros do financiamento, ou então ao final do prazo de empréstimo com o BNDES, pois estão vinculadas como garantia deste empréstimo.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aplicações financeiras	6.435	13.295
<b>Total</b>	<b>6.435</b>	<b>13.295</b>

## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A composição do saldo está assim demonstrada:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Curto Prazo</b>		
Clientes Coração do Gigante	10.450	10.768
Clientes Marketing	1.771	4.547
	<u>12.221</u>	<u>15.315</u>
<b>Longo Prazo</b>		
Clientes Coração do Gigante	1.659	5.632
Clientes Marketing	2.679	-
	<u>4.338</u>	<u>5.632</u>
<b>Total</b>	<u>16.559</u>	<u>20.947</u>

Coração do Gigante compreende as atividades relacionadas ao futebol, como cadeiras, bilhetagem, locação de camarotes e camarotes superiores.

Para 31 de dezembro de 2025 não houve a constituição de provisão. A necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos é avaliada com base na inadimplência da Companhia em cada segmento.

SPE HOLDING BEIRA-RIO S.A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
 Valores expressos em milhares de reais, (exceto quando indicado de outra forma)

**7. IMOBILIZADO**

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nos quadros abaixo:

<b>Imobilizado</b>	<b>Instalações</b>	<b>Máquinas e Equipamentos</b>	<b>Equipamentos de Processamento Eletrônicos de Dados</b>	<b>Móveis e Utensílios</b>	<b>Benfeitorias</b>	<b>Total</b>
<b>Taxas médias anuais de depreciação</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	
<b>Saldo contábil, líquido</b>						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>78</b>	<b>178</b>	<b>78</b>	<b>172</b>	<b>908</b>	<b>1.414</b>
Custo	158	463	298	329	1.073	2.321
Depreciação acumulada	(80)	(285)	(220)	(157)	(165)	(907)
<b>Saldo contábil, líquido</b>						
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>67</b>	<b>219</b>	<b>73</b>	<b>215</b>	<b>1.115</b>	<b>1.689</b>
Custo	158	543	323	389	1.352	2.765
Depreciação acumulada	(91)	(324)	(250)	(174)	(237)	(1.077)

**SPE HOLDING BEIRA-RIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**  
**Valores expressos em milhares de reais, (exceto quando indicado de outra forma)**

A movimentação do imobilizado no exercício foi a seguinte:

	2023		2024		2024
	Adições		Baixas	Depreciação	
Instalações	49	41	-	(13)	77
Máquinas e equipamentos	138	83	-	(42)	179
Equipamentos eletrônicos de dados	80	25	-	(27)	78
Moveis e utensílios	114	72	-	(15)	171
Benfeitoria em propriedade de terceiros	568	388	-	(47)	909
	<b>949</b>	<b>609</b>	-	<b>(144)</b>	<b>1.414</b>

  

	2024		2025		2025
	Adições		Baixas	Depreciação	
Instalações	77	-	-	(10)	67
Máquinas e equipamentos	179	80	-	(40)	219
Equipamentos eletrônicos de dados	78	25	-	(30)	73
Moveis e utensílios	171	94	(33)	(17)	215
Benfeitoria em propriedade de terceiros	909	279	-	(73)	1.115
	<b>1.414</b>	<b>478</b>	<b>(33)</b>	<b>(170)</b>	<b>1.689</b>

## 8. INTANGÍVEL

O intangível é contabilizado ao custo de aquisição e construção resultantes dos direitos contratuais para modernização, construção, renovação e operação em parte do Complexo Beira-Rio. O prazo de relação contratual com o SCI é de 20 (vinte) anos, expirando em 31.03.2034, sendo o intangível amortizado conforme o método linear.

Investimento e Intangível	Construções para Terceiros	Software	Total
<b>Taxas médias anuais de amortização - 7,55 %</b>			
<b>Saldo contábil, líquido</b>			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>138.373</b>	-	<b>138.373</b>
Custo	389.857	-	389.857
Amortização acumulada	(94.763)	-	(94.763)
Perda de recuperabilidade acumulado	(156.721)	-	(156.721)
<b>Saldo contábil, líquido</b>			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>118.059</b>	-	<b>118.059</b>
Custo	389.870	-	389.870
Amortização acumulada	(109.487)	-	(109.487)
Perda de recuperabilidade acumulado	(162.324)	-	(162.324)

### Análise do valor recuperável do ativo intangível

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia revisou a avaliação da recuperabilidade de sua unidade geradora de caixa e concluiu pela necessidade de registrar um aumento no valor do impairment com relação ao valor recuperável de seu ativo, no montante de R\$ 5.604.

## 9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Em garantia do cumprimento integral das obrigações correntes e futuras sobre os financiamentos, a Companhia cedeu fiduciariamente em favor dos bancos BNDES, Banco do Brasil e Banrisul os seguintes termos: (i) direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam e venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento à Companhia; (ii) alienação do Direito Real de Superfície que foi constituído sobre o imóvel do Complexo Beira-Rio e (iii) alienação da integralidade das ações de emissão da Companhia.

Como *covenant* financeiro a essas captações ficou acordado a não captação de nenhum outro instrumento de dívida. Não existe nenhum evento de não conformidade com as cláusulas de *covenants*, em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Captação</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Remuneração</u>
Financiamento BNDES	34.590	40.810	mai/13	mai/28	TJLP + 2,1 a.a.
Financiamento Banco do Brasil	35.330	41.374	mai/13	mai/28	TJLP + 3,2 a.a.
Financiamento Banrisul	35.330	41.374	mai/13	mai/28	TJLP + 3,2 a.a.
<b>Total de empréstimos e financiamentos</b>	<b><u>105.250</u></b>	<b><u>123.558</u></b>			

## 10. RECEITAS DIFERIDAS

A Companhia revisou a contabilização das Receitas de Contratos de Clientes observando a identificação do contrato com o cliente e suas obrigações.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Curto Prazo</b>		
Receitas Clientes Coração do Gigante	9.885	12.067
Receitas Clientes Marketing	2.375	2.961
	<b><u>12.260</u></b>	<b><u>15.028</u></b>
<b>Longo Prazo</b>		
Receitas Clientes Coração do Gigante	1.867	7.388
Receitas Clientes Marketing	1.920	720
	<b><u>3.787</u></b>	<b><u>8.108</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>16.047</u></b>	<b><u>23.136</u></b>

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 421.309 correspondentes a 421.308.682 (quatrocentos e vinte um milhões trezentos e oito mil seiscentas e oitenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma.

### b. Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2025, os acionistas fizeram aportes financeiros no montante de R\$ 8.804, dos quais R\$ 1.589 permanecem pendentes de subscrição até o encerramento do exercício de 2026.

### c. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Atualmente a Companhia não possui valores registrados de reserva legal, devido a existência de prejuízos acumulados.

### d. Dividendos

Aos acionistas é assegurado dividendo mínimo obrigatório, previsto no estatuto social, de 25% sobre o lucro líquido ajustado do exercício, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

## 12. RECEITA LÍQUIDA

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Coração do Gigante (*)	32.704	23.110
Marketing	3.889	3.623
Outras receitas	3.141	1.135
	<b>39.734</b>	<b>27.868</b>
Impostos sobre a receita bruta	(4.325)	(3.565)
<b>Total</b>	<b>35.409</b>	<b>24.303</b>

(\*) Coração do Gigante compreende as atividades relacionadas ao futebol como cadeiras, bilhetagem, locação de camarotes e camarotes superiores.

SPE HOLDING BEIRA-RIO S.A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024  
 Valores expressos em milhares de reais, (exceto quando indicado de outra forma)

### 13. CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Custos de operação e manutenção	(7.087)	(5.224)
Amortização do ativo intangível	(14.725)	(12.769)
Seguros	(284)	(199)
<b>Total</b>	<b>(22.096)</b>	<b>(18.192)</b>

### 14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. A seguir, o detalhamento do resultado por natureza.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesas com pessoal	(6.406)	(5.763)
Despesas administrativas gerais	(1.680)	(1.564)
Ações de marketing	(1.299)	(1.543)
Outras despesas	(908)	(4.525)
<b>Total</b>	<b>(10.293)</b>	<b>(10.427)</b>

### 15. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receitas financeiras</b>	<b>3.267</b>	<b>1.638</b>
Rendimentos Aplicações Financeiras	2.953	1.521
Juros Recebidos	94	35
Outras	220	82
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(16.174)</b>	<b>(12.202)</b>
Despesas Financiamentos/Empréstimos	(13.881)	(11.792)
Descontos Concedidos	(31)	(52)
Outras Despesas Financeiras	(2.262)	(358)
<b>Total</b>	<b>(12.907)</b>	<b>(10.564)</b>

### 16. CONTINGÊNCIAS

A Companhia é parte passiva em ações judiciais de natureza trabalhista e cível cuja expectativa de perda é possível, conforme opinião dos assessores jurídicos da Companhia, cujo valor total das causas perfaz o montante de R\$ 169. Não há, em 31 de dezembro de 2025, contingências classificadas como perda provável que demandem provisão.

## **17. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

A remuneração de pessoal-chave da Administração, foi definida em Assembleia Geral Ordinária, datada de abril de 2025. Os Conselheiros renunciam a sua remuneração.

## **18. ESTRUTURA E GERENCIAMENTO DE RISCOS FINANCEIROS**

As operações da Companhia estão expostas a riscos de mercado, de operação e de sinistros, como os descritos abaixo. Os riscos são constantemente acompanhados pela Administração.

As políticas e diretrizes de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados, para definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites.

### **Gestão de capital**

O objetivo da administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança dos controladores, credores e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A administração monitora as margens de lucro reais em relação aos retornos esperados para cada uma das linhas de serviços.

### **Risco de liquidez**

Risco de liquidez é relacionado ao descasamento da estrutura de ativos e passivos com relação aos fluxos efetivos de pagamento destes, o qual é analisado periodicamente pela administração da Companhia.

### **Risco de mercado**

O risco de mercado está associado a perdas potenciais advindas de variações em preços de ativos e passivos financeiros, taxas de juros, moedas e índices. A avaliação e controle deste risco são feitos periodicamente.

### **Risco operacional**

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia, o objetivo é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos

**SPE HOLDING BEIRA-RIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**  
**Valores expressos em milhares de reais, (exceto quando indicado de outra forma)**

financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais em itens como segregação adequada de funções, reconciliações e monitoramento de operações, cumprimento das exigências regulatórias e legais, avaliação periódica de riscos operacionais e adequação de controles, procedimentos para tratar dos riscos identificados, desenvolvimento de planos de contingência e padrões éticos e comerciais.

---

Paulo Urnau Pinheiro  
**Diretoria**

---

Flavio Duarte Ribeiro Junior  
Contador CRC RS nº 62.798  
**Responsável Técnico**

\*\*\*\*\*