

FUNDO de INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

BALANÇO									
(Unidade : EURO)									
ATIVO					PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2020		2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mu/Md	Líquido			2020	2019	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					CAPITAL DO FUNDO			
32	Terenos	29 322 075			61	Unidades de Participação	3 740 984	3 740 984	
34	Construções		39 541 825	68 864 500	62	Variações Patrimoniais			66 064 394
	Adiantamentos por conta de imóveis				64	Resultados Transitados	67 405 854		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	29 322 075	39 541 825	79 694 000	65	Resultados distribuídos			
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					Ajustamentos em imóveis			
	OBRIGAÇÕES:				66	Resultados Líquidos do Período	(9 216 877)	1 341 460	
211+2171	Títulos da Dívida Pública					TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			71 146 839
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados					AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
213+214+2173	Obrigações diversas					Ajustamentos de dívidas a receber			
22	Participações em sociedades imobiliárias				47	Provisões acumuladas			
24	Unidades de Participação				48	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
26	Outros instrumentos de dívida					CONTAS DE TERCEIROS			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS					Resgates a Pagar a Participantes			
411	CONTAS DE TERCEIROS				421	Rendimentos a Pagar a Participantes			
412	Devedores por crédito vencido				422	Comissões a Pagar	48 465	20 966	
413 + ... + 419	Devedores por rendas vencidas	12 229		12 229	423	Outras Contas de Credores	1 028 879	68 875	
	Outras Contas de Devedores	12 229		12 229	424+...+429	Empréstimos Obidos	4 734 000	8 500 000	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER				43	Adiantamentos por vendas de imóveis	1 228 250	112 500	
11	DISPONIBILIDADES				44	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	7 039 594	8 702 341	
12	Caixa	344 316		344 315,56		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
13	Depósitos à ordem				53	Acrescimos de custos	216 819	270 350	
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso				56	Receitas com Provelto Diferido	47 314	96 143	
	Certificados de depósito				58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	344 316		344 316		TOTAL DAS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	264 134	366 492	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					TOTAL DO PASSIVO	69 233 689	80 215 672	
52	Proveltos a Receber					Valor Unitário da Unidade de Participação €	82,57	94,86	
58	Despesas com Custo Diferido	12 645		12 645					
	Outros Acréscimos e Diferimentos								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	12 645		12 645					
	TOTAL DO ACTIVO	29 679 220	39 541 825	69 233 689					
	Total do Número de Unidades de Participação			750 000,00					

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

J. M. de Almeida
Presidente

Leandro Ribeiro

FUNDO de INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

(Unidade : EURO)

Demonstração dos Resultados

Data: 31/12/2020

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2020	2019	CÓDIGO	2020	2019
711+718 719	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS: De Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	111 268	152 710	812 811+818 819		
722 723 724+...+728 729	COMISSÕES Da Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	270 519	295 866	822....825 828 829		
732 733 731+738 739	Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	10 784 856	14 224 570	832 833 831+838 839		13 551 457
7411 + 7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS E TAXAS Imposto sobre o rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	40 924 129 926	53 501 263 625	851 851		
751 752 76 77	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de dívidas a receber Provisões para Encargos FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	134 699	52 198	86 87		2 769 293
781 782 783 784...788	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios Anteriores Outras Perdas Eventuais	11 472 191	15 042 470	881 882 883 884...888		16 320 750
66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL	- (9 216 877) 2 255 315	- 1 341 460 16 383 930			63 180
8x2-7x2-7x3 8x3+86-7x3-76 8x9-7x9 B-A+742	Resultados da Carteira Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados das Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	(8 870 556) -	2 043 982	D-C B+D-A+C+74 B+D-A-C	206 315 (9 216 877) (9 216 877)	63 180 1 341 460 1 341 460

O CONTABILISTA CERTIFICADO

T. Nulunda e Apunla
ADMINISTRAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS										2019	2020	2019	2020	Unidade : Euros
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO														
RECEBIMENTOS:														
Subscrição de unidades de participação														
PAGAMENTOS:														
Resgate de unidades de participação														
Rendimentos pagos aos participantes														
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo														
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS														
RECEBIMENTOS:														
Alienação de activos imobiliários														
Rendimentos de activos imobiliários														
Rendimentos de participação em sociedades imobiliárias														
Ajustamentos por conta de venda de activos imobiliários														
Outros recebimentos de activos imobiliários														
PAGAMENTOS:														
Aquisição de activos imobiliários														
Grandes reparações em activos imobiliários														
Comissões em activos imobiliários														
Despesas correntes (P&E) com activos imobiliários														
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários														
Outros pagamentos de activos imobiliários														
Fluxo das operações sobre valores imobiliários														
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS														
RECEBIMENTOS:														
Venda de títulos														
Reembolso de títulos														
Resgate de unidades de participação														
Rendimento de títulos														
Juros e proventos similares recebidos														
Venda de títulos com acordo de recompra														
Outros recebimentos relacionados com a carteira														
PAGAMENTOS:														
Compra de títulos														
Subscrições de unidades de participação														
Juros e custos similares pagos														
Venda de títulos com acordo de recompra														
Taxas de bolsa suportadas														
Taxas de corretagem														
Outra taxa e comissões														
Outros pagamentos relacionados com a carteira														
Fluxo das operações da carteira de títulos														
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS														
RECEBIMENTOS:														
Juros e proventos similares recebidos														
Recabimento em operações cambiais														
Recabimento em operações de taxa de juro														
Recabimento em operações sobre cotizações														
Comissões em contratos de opções														
Outras comissões														
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas														
PAGAMENTOS:														
Juros e custos similares pagos														
Pagamentos em operações cambiais														
Pagamentos em operações sobre cotizações														
Margem inicial em contratos de futuros														
Comissões em contratos de opções														
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas														
Fluxo das operações a prazo e de divisas														
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE														
RECEBIMENTOS:														
Cobranças de crédito vendido														
Compras com acordo de revenda														
Juros de depósitos bancários														
Juros de certificados de depósitos														
Outros recebimentos correntes														
PAGAMENTOS:														
Comissão de gestão														
Comissão de depósitos														
Despesas com créditos vendidos														
Juros devedores de depósitos bancários														
Compras com acordo de revenda														
Impostos e taxas														
Outros pagamentos correntes														
Fluxo das operações de gestão corrente														
OPERAÇÕES EVENTUAIS														
RECEBIMENTOS:														
Ganhos extraordinários														
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores														
Recuperação de incorríveis														
Outros recebimentos de operações eventuais														
PAGAMENTOS:														
Perdas extraordinárias														
Perdas imputáveis a exercícios anteriores														
Outros pagamentos de operações eventuais														
Fluxo das operações eventuais														
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)														
Disponibilidades no início do período...(B)														
Disponibilidades no fim do período...(C)=(B)+(A)														

O CONTABILISTA CERTIFICADO

A ADMINISTRAÇÃO

Frederick

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Vila Galé** (o OIC), gerido pela **VILA GALÉ GEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 69.233,69 milhares de euros e um total de capital do fundo de 61.929,96 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 9.216,88 milhares de euros, a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Vila Galé**, gerido pela **VILA GALÉ GEST - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme referido na nota 15 do anexo às demonstrações financeiras, a administração da sociedade gestora tem vindo a acompanhar o surto associado à COVID-19, e a implementar um plano de contingência que permita assegurar o regular funcionamento das operações.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram

Telefone: +351 213 182 720 | Email: info@pkf.pt | www.pkf.pt

PKF & Associados, SROC, Lda. | Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, n.º 1, 4.º H e O | 1050-094 Lisboa | Contribuinte n.º 504 046 683 | Capital Social €50.000 | Inscrita na OROC sob o n.º 152 e na CMVM sob o n.º 20161462

A PKF & Associados, SROC, Lda. é membro da PKF International Limited, uma rede de sociedades legalmente independentes, a qual não aceita quaisquer responsabilidades pelos atos ou omissões de qualquer sociedade ou sociedades membro.

consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras, identificámos como matéria relevante de auditoria a rubrica de Ativos Imobiliários, quer pela relevância do seu valor, quer pela especificidade das leis e regulamentos aplicáveis.

Matéria relevante de auditoria	Procedimentos de resposta aos riscos
Ativos Imobiliários	
A rubrica de Ativos Imobiliários inclui diversos imóveis, os quais são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores registados na CMVM, cujas avaliações devem ter periodicidade mínima anual, em cumprimento com o disposto no artigo 144º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro.	Os procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: - obtenção dos relatórios de avaliação efetuados no ano de 2020, por peritos independentes registados na CMVM; - confirmação do cumprimento do requisito da periodicidade dos relatórios de avaliação previsto no artigo 144º da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro; - confirmação de que o valor contabilístico, por imóvel, corresponde à média simples das duas avaliações; - confirmação de que o valor das avaliações, por imóvel, não difere entre si em mais de 20%, por referência ao menor valor.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Vila Galé** pela primeira vez em 15 de dezembro de 2016.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora em 16 de março de 2021.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do n.º 8 do artigo 77.º do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC durante a realização da auditoria.

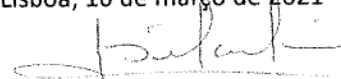
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 16 de março de 2021



PKF & Associados, SROC, Lda.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por
José de Sousa Santos (ROC n.º 804 / CMVM n.º 20160434)