

BALANÇO									
Data : 31/12/22									
ATIVO					PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022			2021 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv/At	Mv/ad				Líquido	2022
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
32	Terrenos	-			-	61	Unidades de Participação	3 740 984	3 740 984
34	Construções	25 015 582	36 011 094	(3 946)	61 022 710	62	Variações Patrimoniais		
	Adiantamentos por conta de imóveis					64	Resultados Transitórios	58 708 056	58 188 978
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	25 015 582	36 011 094	-	61 022 710	65	Resultados distribuídos		
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						Ajustamentos em Imóveis		
	OBRIGAÇÕES:					66	Resultados Líquidos do Período	5 676 484	519 079
211+2171	Títulos da Dívida Pública						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	68 125 525	62 449 040
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						Rendimentos a Pagar a Participantes	20 090	18 127
412	Devedores por crédito vencido					421	Comissões a Pagar	542 919	158 233
413 + ... + 419	Devedores por rendas vencidas					422	Outras Contas de Credores	2 610 770	2 610 770
	Outras Contas de Devedores	387 218	-	-	269	423	Empréstimos Obtidos	303 300	233 700
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	387 218	-	-	269	424+...+429	Adiantamentos por vendas de Imóveis	866 309	3 020 830
	DISPONIBILIDADES						TOTAL DOS VALORES A PAGAR		
11	Caixa						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
12	Depósitos à ordem					53	Acrescimos de custos	183 643	241 974
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 891 236			810 646	56	Recetas com Provento Diferido	125 688	96 569
14	Certificados de depósito				-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	7 891 236	-	-	810 646		TOTAL DAS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	309 331	338 543
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						TOTAL DO PASSIVO	69 301 165	65 808 414
51	Proventos a Receber						Valor Unitário da Unidade de Participação €	90,83	83,27
52	Despesas com Custo Diferido								
58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS								
	TOTAL DO ATIVO	33 294 036	36 011 094	-	65 808 414				
	Total do Número de Unidades de Participação				750 000,00				

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Strobilifer
True ~~Isabel~~ Pando! Silvestre

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						Data: 31/12/22	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021	CÓDIGO		2022	2021
711+718 719	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS: De Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	7 226	39 683	812 811+818 819	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS: Da Carteira de Títulos e Participações Outros, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais		
722 723 724+...+728 729	COMISSÕES Da Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	287 225	268 292	822...825 828 829	RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Participações De Outras Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais		
732 733 731+738 739	Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De Operações Extrapatrimoniais	3 650 647	2 388 242	832 833 831+838 839	Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outros, em Operações Correntes Em Operações Extrapatrimoniais	6 147 437	1 316 474
7411 + 7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS E TAXAS Imposto sobre o rendimento Impostos indirectos Outros impostos	19 502 43 277 170 577	1 298 40 639 174 052	851 851 86 87	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES De ajustamentos de dívidas a receber De provisões para encargos RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		2 196 317
751 752 76 77	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamento de dívidas a receber Provisões para Encargos FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	279 688	97 982		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	10 134 626	3 512 792
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios Anteriores Outras Perdas Eventuais	4 458 142	3 010 188	881 882 883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Recuperação de Incobráveis Ganhos Extraordinários Ganhos de Exercícios Anteriores Outros Ganhos Eventuais		16 206
56	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO TOTAL	5 676 484 10 134 626	- 519 079 3 529 266		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-	269 16 474
					TOTAL	10 134 626	3 529 266
8x2-7x2-7x3 8x3+8x6-7x3-76 8x9-7x9 B-A+742	Resultados da Carteira Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados das Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	6 204 290 -	1 026 568 503 902	D-C B+D-A+C+74 B+D-A-C	Resultados Eventuais Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento Resultados Líquidos do Período	- 5 695 986 5 676 484	16 474 520 377 519 079

O CONTABILISTA CERTIFICADO

For Fredrickson

2. (a) $\frac{1}{2} \log 2$ (b) $\frac{1}{2} \log 2$

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		2022	2021	2022	2021	2022	2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO							
RECEBIMENTOS:							
Subscrição de unidades de participação							
PAGAMENTOS:							
Resgate de unidades de participação							
Rebates pagos aos participantes							
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo							
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS							
RECEBIMENTOS:							
Alienação de ativos imobiliários		6 737 800	1 563 350				
Rebates de ativos imobiliários		4 055 195	1 472 607				
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários		231 100	233 700				
Outros recebimentos de ativos imobiliários		11 024 095	3 269 557				
PAGAMENTOS:							
Aquisição de ativos imobiliários							
Grandes reparações em ativos imobiliários							
Comissões em ativos imobiliários							
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários							
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários							
Outros pagamentos de ativos imobiliários		405 439	61 965				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		405 439	61 965				
OPERAÇÕES DA CATEIRA 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							
Outras taxas e comissões							
Outros pagamentos relacionados com a carteira							
Fluxo das operações da carteira de títulos							
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS							
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS							
RECEBIMENTOS:							
Juros e proventos similares recebidos							
Recebimento em operações cambiais							
Recebimento em operações de taxa de juro							
Comissões em operações sobre cotizações							
Outras comissões							
PAGAMENTOS:							
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas							
Juros e custos similares pagos							
Pagamentos em operações cambiais							
Pagamentos em operações de taxa de juro							
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 vencido							
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 crédito vencido							
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 incobráveis							
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)							

A ADMINISTRAÇÃO

Está em conformidade com a demonstração de fluxos monetários apresentada no relatório de gestão.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Armando Ribeiro

Ar

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Vila Galé (o OIC), gerido pela VILA GALÉ GEST – SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 69.301,17 milhares de euros e um total de capital próprio de 68.125,53 milhares de euros, incluindo um resultado líquido de 5.676,48 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 Especial de Investimento Imobiliário Fechado Vila Galé, gerido pela VILA GALÉ GEST – SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 do OIC 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.

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

O órgão de gestão da Entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de investimentos imobiliários;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- 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;

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

PKF & Associados, SROC, Lda. | Avenida 5 de Outubro, n.º 124, 7.º Piso | 1050-061 Lisboa | Contribuinte n.º 504 046 683 | Capital Social €46.900 | 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.



- 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 da Entidade gestora 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 da Entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade gestora do OIC, 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 da Entidade gestora do OIC, 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.

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 aos requisitos legais aplicáveis, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

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, 28 de março de 2023



PKF & Associados, SROC, Lda.

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada por

José de Sousa Santos (ROC n.º 804 / CMVM n.º 20160434)