

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

BALANÇO									
ATIVO					PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		2022
		Bruto	Mv/af	Mv/ad			2023	2022	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								
32	Terrenos	-	-	-	61	CAPITAL DO FUNDO			
34	Construções	26 187 405	36 165 129	-	62	Unidades de Participação	3 740 984	3 740 984	3 740 984
	Adiantamentos por conta de imóveis	8 757 000	-	-	64	Variáveis Patrimoniais	64 384 541	58 708 056	58 708 056
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	34 944 405	36 165 129	-	65	Resultados Transitados			
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					Ajustamentos em Imóveis			
	OBRIGAÇÕES:				66	Resultados Líquidos do Período	6 319 319	5 676 484	5 676 484
211+2171	Títulos da Dívida Pública					TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	74 444 844	68 125 525	68 125 525
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			
	CONTAS DE TERCEIROS				421	Rendimentos a Pagar a Participantes			
411	Devedores por crédito vencido				422	Comissões a Pagar	20 005	20 090	20 090
412	Devedores por rendas vencidas					Outras Contas de Credores	364 870	542 919	542 919
413 + ... + 419	Outras Contas de Devedores	397 120	-	-	423	Empréstimos Obtidos	166 500	303 300	303 300
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	397 120	-	-	424+...+429	Adiantamentos por vendas de Imóveis	551 375	866 309	866 309
	DISPONIBILIDADES					TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
11	Caixa					ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
12	Depósitos à ordem	1 298 468			53	Acrescimos de custos	193 506	183 643	183 643
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	2 500 000			56	Receitas com Provento Diferido	115 398	125 688	125 688
14	Certificados de depósito	3 798 468			58	Outros Acréscimos e Diferimentos		0	0
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3 798 468	-	-		TOTAL DAS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	308 903	309 331	309 331
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					TOTAL DO PASSIVO	75 305 122	69 301 165	69 301 165
51	Proventos a Receber					Valor Unitário da Unidade de Participação €	99,26	90,83	90,83
52	Despesas com Custo Diferido								
58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	39 139 993	36 165 129	-					
	TOTAL DO ACTIVO								
	Total do Número de Unidades de Participação								

A ADMINISTRAÇÃO

F. M. Barbosa
António Pereira
Ricardo Rodolfo Silveira

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Amador Barbosa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							Data: 31 / 12 /2023	
(Unidade : EURO)								
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022	CÓDIGO		2023	2022	
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
719	De Operações Correntes	36	7 226	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes			
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	83 700		822....825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	317 224	287 225	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais			
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	52 500	3 650 647	833	Em Activos Imobiliários			
731+738	Outras, de Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes	2 857 914	6 147 437	
739	De Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS E TAXAS							
7411 + 7421	Imposto sobre o rendimento	11 175	19 502		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7412+7422	Impostos Indirectos	47 954	43 277	851	De ajustamentos de dívidas a receber			
7418+7428	Outros Impostos	175 799	170 577	851	De provisões para encargos			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	4 204 930	3 987 189	
751	Ajustamento de dívidas a receber			87	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			
752	Provisões para Encargos				TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	7 062 843	10 134 626	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	65 072	279 688		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				Recuperação de Incobráveis			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	753 460	4 458 142	881	Ganhos Extraordinários	9 935		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores			
781	Valores Incobráveis			884....888	Outros Ganhos Eventuais	1		
782	Perdas Extraordinárias				TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	9 935		
783	Perdas de exercícios Anteriores							
784...788	Outras Perdas Eventuais							
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	-	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	6 319 319	5 676 484					
	TOTAL	7 072 779	10 134 626		TOTAL	7 072 779	10 134 626	
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	-	-	D-C	Resultados Eventuais	9 935	-	
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	6 861 571	6 204 290	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento	6 330 493	5 695 986	
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	6 319 319	5 676 484	
B-A+742	Resultados Correntes	6 320 558	5 695 986					

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

António Pereira

Rui Isabel André Silvestre

(Unidade : Euros)

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Envelo Bared

Rwiz Robert Silvestre
Robert Silvestre

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo 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 2023 (que evidencia um total de 75.305,12 milhares de euros e um total de capital do OIC de 74.444,84 milhares de euros, incluindo um resultado líquido de 6.319,32 milhares de euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas 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 – SGOIC, S.A.**, em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa 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 de caixa 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

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 €47.000 | 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.

- 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 da Entidade gestora do OIC;
- concluímos 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; e
- 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

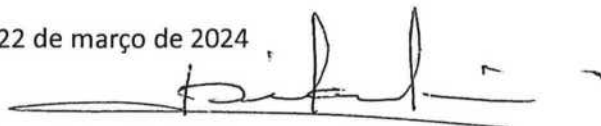
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de março de 2024



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