

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

BALANÇO									
ATIVO					PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024		2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv/af				2024	2023	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								
32	Terrenos	1 373 622,56		1 373 622,56	61	CAPITAL DO FUNDO			
34	Construções	35 775 142,08		74 341 570,86	62	Unidades de Participação	3 740 964,23	3 740 964,23	
	Adiantamentos por conta de imóveis	4 377 380,00		4 377 380,00	64	Variações Patrimoniais	70 703 859,35	64 384 540,52	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	41 525 144,64	0,00	80 092 573,42	65	Resultados Transitados			
	CARTERA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES				66	Resultados distribuídos			
	OBRIGAÇÕES:					Ajustamentos em imóveis			
211+2171	Títulos da Dívida Pública					Resultados Líquidos do Período	7 735 945,86	6 319 318,83	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados					TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	82 180 769,44	74 444 843,58	
213+214+2173	Obrigações diversas					AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
22	Participações em sociedades imobiliárias				47	Ajustamentos de dívidas a receber			
24	Unidades de Participação				48	Provisões acumuladas			
26	Outros instrumentos de dívida					TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00	
	TOTAL DA CARTERA DE TÍTULOS	0,00	0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS			
411	CONTAS DE TERCEIROS				421	Resgates a Pagar a Participantes			
412	Devedores por crédito vencido				422	Rendimentos a Pagar a Participantes	22 084,08	20 005,24	
413 + ... + 419	Devedores por rendas vencidas				423	Comissões a Pagar	200 602,69	364 870,20	
	Outras Contas de Devedores	76 527,94	0,00	76 527,94	424+...+429	Outras Contas de Credores			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	76 527,94	0,00	76 527,94	43	Empréstimos Obtidos			
	DISPONIBILIDADES				44	Adiantamentos por vendas de imóveis	215 700,00	166 500,00	
11	Caixa					TOTAL DOS VALORES A PAGAR	438 386,77	551 375,44	
12	Depósitos à ordem	1 397 498,40		1 298 457,86		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1 500 000,00		2 500 000,00	53	Acrescimos de custos	275 122,59	193 505,77	
14	Certificados de depósito				56	Receltas com Provento Diferido	177 294,71	115 397,70	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	2 897 498,40	0,00	3 798 457,86	58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					TOTAL DAS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	452 417,30	308 903,47	
51	Proventos a Receber	4 993,75		4 993,75		TOTAL DO PASSIVO	83 071 593,51	75 305 122,49	
52	Despesas com Custo Diferido	0,00		0,00		Valor Unitário da Unidade de Participação €		99,26	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	4 993,75	0,00	4 993,75					
	TOTAL DO ACTIVO	44 505 164,73	38 566 428,78	83 071 593,51					
	Total do Número de Unidades de Participação			750 000,00					

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

[Assinatura]
[Assinatura]
 Rui Isabel Pardo Silveira

[Assinatura]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						
(Unidade : EURO)						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	CÓDIGO	2024	2023
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:		36	812		
	De Operações Correntes			811+818		
	De Operações Extrapatrimoniais			819		
722	COMISSÕES					
723	Da Carteira de Títulos e Participações	60 250	83 700	822...825		
724+...+728	Em Activos Imobiliários	348 057	317 224	828		
729	Outras, de Operações Correntes			829		
	De Operações Extrapatrimoniais					
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832		
733	Em Activos Imobiliários		52 500	833		
731+738	Outras, de Operações Correntes			831+838		
739	De Operações Extrapatrimoniais			839		
7411 + 7421	IMPOSTOS E TAXAS					
7412+7422	Imposto sobre o rendimento	4 164	11 175			
7418+7428	Impostos Indirectos	52 624	47 954	851		
	Outros Impostos	291 959	175 799	851		
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86		
752	Ajustamento de dividas a receber			87		
76	Provisões para encargos					
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS					
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	73 580	65 072			
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			881		
782	Valores Incobráveis	830 833	753 460	882		
783	Perdas Extraordinárias			883		
784...788	Perdas de exercicios Anteriores			884...888		
	Outras Perdas Eventuais					
66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	-	-			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	7 735 946	6 319 319			
	TOTAL	8 566 579	7 072 779			
8x2-7x2-7x3	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
8x3+8x7x3-7x6	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:					
8x9-7x9	Da Carteira de Títulos e Participações					
B-A+742	Outros, de Operações Correntes					
	De Operações Extrapatrimoniais					
	RENDIMENTO DE TÍTULOS					
	Da Carteira de Títulos e Participações					
	De Outras Operações Correntes					
	De Operações Extrapatrimoniais					
	Na Carteira de Títulos e Participações					
	Em Activos Imobiliários					
	Outros, em Operações Correntes					
	Em Operações Extrapatrimoniais					
	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES					
	De ajustamentos de dividas a receber					
	De provisões para encargos					
	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES					
	TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	8 566 579	7 062 843			
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS					
	Recuperação de Incobráveis					
	Ganhos Extraordinários					
	Ganhos de Exercícios Anteriores					
	Outros Ganhos Eventuais					
	TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0	1			
	TOTAL	8 566 579	7 072 779			

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Handwritten signature: T. Almeida
Handwritten signature: Isabel Pareda Silveira

Handwritten signature: Contabilista

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Emilio Barco

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 2024 (que evidencia um total de 83.071,59 milhares de euros e um total de capital do OIC de 82.180,79 milhares de euros, incluindo um resultado líquido de 7.735,95 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 2024 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

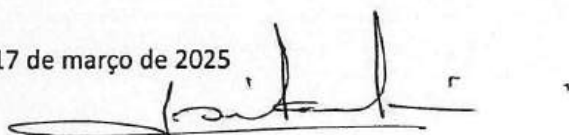
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções 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, 17 de março de 2025



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