

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

BALANÇO									
ATIVO					PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		2024
		Bruto	Mv/At	Mv/ad			2025	2024	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					CAPITAL DO FUNDO			
32	Terrenos	1 373 623			61	Unidades de Participação	3 740 984	3 740 984	
34	Construções	37 886 218	51 618 274		62	Variações Patrimoniais			
	Adiantamentos por conta de imóveis	4 377 380			64	Resultados Transitórios	78 439 805	70 703 859	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	43 637 221	51 618 274	0	65	Resultados distribuídos			
						Ajustamentos em imóveis			
	CARTERA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES				66	Resultados Líquidos do Período	19 039 646	7 735 946	
	OBRIGAÇÕES:					TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	101 220 435	82 180 789	
211+2171	Títulos da Dívida Pública					AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados					Ajustamentos de dívidas a receber			
213+214+2173	Obrigações diversas				47	Provisões acumuladas			
22	Participações em sociedades imobiliárias				48	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0	0	0
24	Unidades de Participação					CONTAS DE TERCEIROS			
26	Outros instrumentos de dívida					Resgates a Pagar a Participantes			
	TOTAL DA CARTERA DE TÍTULOS	0	0	0	421	Rendimentos a Pagar a Participantes			
	CONTAS DE TERCEIROS				422	Comissões a Pagar	26 883	22 084	
411	Devedores por crédito vencido				423	Outras Contas de Credores	218 260	200 603	
412	Devedores por rendas vencidas	523 329			424+...+429	Empréstimos Obtidos			
413 + ... + 419	Outras Contas de Devedores	523 329	0	0	43	Adiantamentos por vendas de imóveis	252 600	215 700	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER				44	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	497 743	438 387	
	DISPONIBILIDADES					ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
11	Caixa				53	Acréscimos de custos	276 866	275 123	
12	Depósitos à ordem	6 393 515			56	Receitas com Provento Diferido	177 295	177 295	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0			58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
14	Certificados de depósito					TOTAL DAS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	454 161	452 417	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	6 393 515	0	0		TOTAL DO PASSIVO	102 172 339	83 071 594	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					Valor Unitário da Unidade de Participação €	134,9606	109,5744	
51	Proventos a Receber	0							
52	Despesas com Custo Diferido	0							
58	Outros Acréscimos e Diferimentos								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	0	0	0					
	TOTAL DO ACTIVO	50 554 065	51 618 274	0					
	Total do Número de Unidades de Participação								

A ADMINISTRAÇÃO

António Carlos Henriques
António Carlos Henriques
António Carlos Henriques

O CONTABILISTA CERTIFICADO

António Carlos Henriques

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						Data: 31/12/2025	
(Unidade : EURO)							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024	CÓDIGO	2025	2024	
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:							
711+718	De Operações Correntes			812			
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	61 131		
COMISSÕES							
722	Da Carteira de Títulos e Participações			819		91 244	
723	Em Activos Imobiliários	71 574	60 250	822...825			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	424 687	348 057	828			
729	De Operações Extrapatrimoniais			829			
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832			
733	Em Activos Imobiliários	321 826		833			
731+738	Outras, de Operações Correntes			831+838	14 428 549	3 484 369	
739	De Operações Extrapatrimoniais			839			
IMPOSTOS E TAXAS							
7411 + 7421	Imposto sobre o rendimento	3 837	4 164				
7412+7422	Impostos Indirectos	64 246	52 624	851			
7418+7428	Outros Impostos	237 125	291 959	851			
PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
751	Ajustamento de dívidas a receber			86	5 723 429	4 990 966	
752	Provisões para Encargos			87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1 180 597	830 633		20 213 109	8 566 578	
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
781	Valores Incobráveis			881			
782	Perdas Extraordinárias			882	7 133		
783	Perdas de exercícios Anteriores			883			
784...788	Outras Perdas Eventuais			884...888			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0	0		7 133	0	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		19 039 646	7 735 946				
TOTAL		20 220 243	8 566 579	TOTAL	20 220 243	8 566 579	
8x2-7x2-7x3							
Resultados da Carteira Títulos		0	0	D-C	Resultados Eventuais	0	
8x3+86-7x3-76		19 701 277	8 341 505	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento	7 740 110	
8x9-7x9		0	0	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	7 735 946	
B-A+742		19 036 350	7 740 109				

O CONTABILISTA CERTIFICADO

7. where extend
to the present

James D. Bartlett

Rute ~~Fedel~~ ~~laredel~~ Silberstein

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO VILA GALÉ

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		2025	2024	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		2025	2024	(Unidade : Euros)	
								2025	2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS					
RECEBIMENTOS:				RECEBIMENTOS:					
Subscrição de unidades de participação				Juros e proventos similares recebidos					
PAGAMENTOS:				Recebimento em operações cambiais					
Resgate de unidades de participação				Recebimento em operações de taxa de juro					
Rendimentos pagos aos participantes				Comissões em contratos de opções					
Outras comissões				Outras comissões					
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo				Outros recebimentos op. a prazo e de divisas					
RECEBIMENTOS:				PAGAMENTOS:					
Alienação de activos imobiliários		1 276 000	1 274 000	Juros e custos similares pagos		0	0	0	0
Rendimentos de activos imobiliários		5 676 106	5 743 321	Pagamentos em operações cambiais					
Rendimentos de participação em sociedades imobiliárias				Pagamentos em operações de taxa de juro					
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários		355 900	390 200	Margem inicial em contratos de futuros					
Outros recebimentos de activos imobiliários		7 308 006	7 407 521	Comissões em contratos de opções					
PAGAMENTOS:				Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0	0	0	0
Aquisição de activos imobiliários		2 400 000	2 546 432	Fluxo das operações a prazo e de divisas		0	0	0	0
Grandes reparações em activos imobiliários				OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE					
Comissões em activos imobiliários		512 809	249 250	RECEBIMENTOS:					
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		0	4 341 430	Cobranças de crédito vencido					
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				Compras com acordo de revenda					
Outros pagamentos de activos imobiliários		2 912 809	7 137 112	Juros de depósitos bancários		66 125	66 125	86 250	86 250
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		4 395 197	270 409	Juros de certificados de depósitos					
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				Outros recebimentos correntes		66 125	66 125	86 250	86 250
RECEBIMENTOS:				PAGAMENTOS:					
Venda de títulos				Comissão de gestão		0	0	115 901	115 901
Reembolso de títulos				Comissão de depósitos		66 217	66 217	92 887	92 887
Resgate de unidades de participação				Despesas com crédito vencido					
Rendimento de títulos				Juros devedores de depósitos bancários					
Juros e proventos similares recebidos				Compras com acordo de revenda		939 588	939 588	1 062 488	1 062 488
Venda de títulos com acordo de recompra				Impostos e taxas					
Outros recebimentos relacionados com a carteira				Outros pagamentos correntes		1 005 806	1 005 806	1 271 277	1 271 277
PAGAMENTOS:				Fluxo das operações de gestão corrente		-939 681	-939 681	-1 185 027	-1 185 027
Compra de títulos				OPERAÇÕES EVENTUAIS					
Subscrições de unidades de participação				RECEBIMENTOS:					
Juros e custos similares pagos				Ganhos extraordinários					
Venda de títulos com acordo de recompra				Ganhos imputáveis a exercícios anteriores					
Taxas de Bolsa suportadas				Recuperação de incobráveis					
Taxas de correção				Outros recebimentos de operações eventuais		40 500	40 500	13 648	13 648
Outra taxas e comissões				PAGAMENTOS:					
Outros pagamentos relacionados com a carteira				Perdas extraordinárias					
Fluxo das operações da carteira de títulos				Perdas imputáveis a exercícios anteriores					
				Outros pagamentos de operações eventuais					
				Fluxo das operações eventuais		40 500	40 500	13 648	13 648
				Saldo dos fluxos monetários do período... (A)		3 496 017	3 496 017	-900 909	-900 909
				Disponibilidades no início do período... (B)		2 897 498	2 897 498	3 798 468	3 798 468
				Disponibilidades no fim do período... (C)=(B)+(A)		6 393 515	6 393 515	2 897 498	2 897 498

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

J. Helder de Almeida
Autorizada a assinatura por Isabel Sandra Silvestre

Isabel Sandra 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 (a Entidade Gestora), compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 102.172.339 euros e um total de capital do OIC de 101.220.435 euros, incluindo um resultado líquido de 19.039.646 euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos monetários 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 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo 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 da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora 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 monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para organismos de investimento alternativo imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

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 €47.500 | 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.



- 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 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 do OIC, incluindo o órgão de fiscalização 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 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

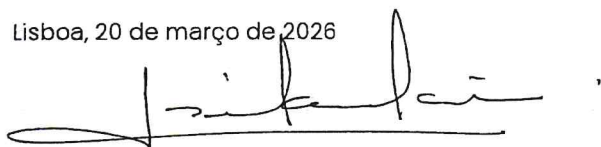
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

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

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 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, 20 de março de 2026



PKF & Associados, SROC, Lda.

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada por

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